



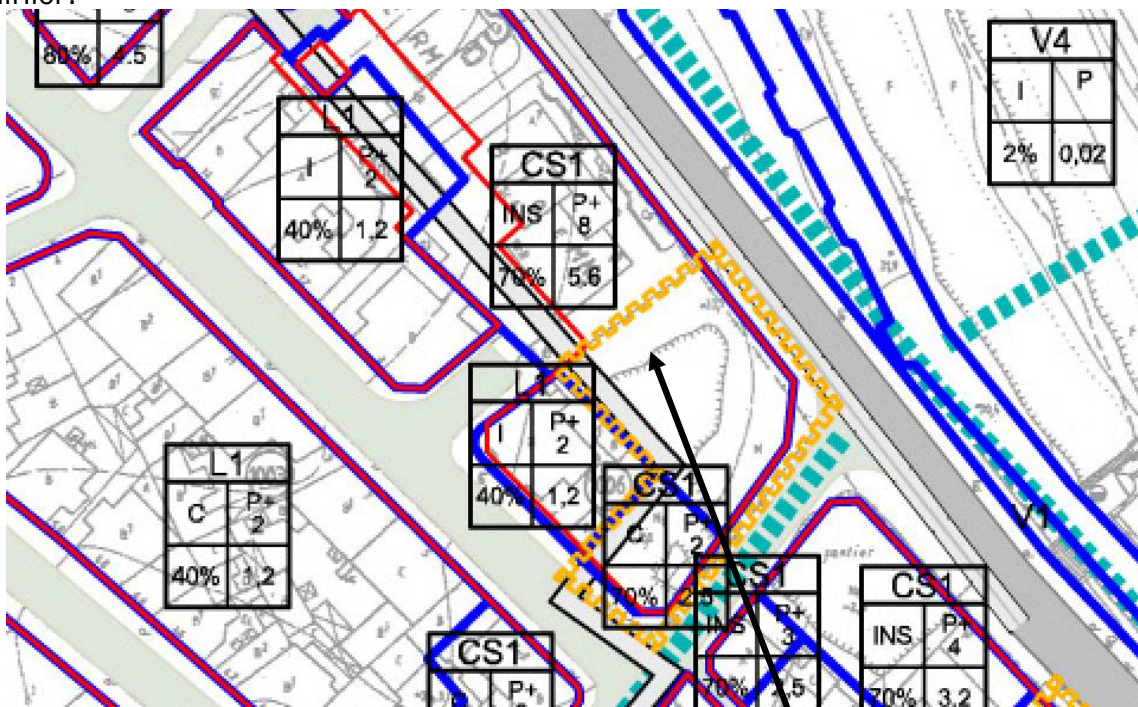
REFERAT
Nr. 130504 / 06.08.2018

Urmare solicitărilor nr. 157230/11.12.2017, nr. 89274/30.05.2018, 98691/14.06.2018, nr. 100392/18.06.2018 și 102896/21.06.2018 adresate de Stăiculescu Ana Rodica, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, consemnăm următoarele:




REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stăiculescu Ana Rodica conform certificatului de moștenitor autentificat sub nr. 36/20.06.2018 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare aprobat prin HCL nr. 416/2003, terenul face parte din CS1 - zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea / menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor:



Extras HCL nr. 416/2003 - Plan reglementări Localizare teren

	Limita unităților teritoriale de referință (pe conturul insulei se suprapune cu aliniamentul)
	Retragerea minimă de la aliniament (aliniera)
	Vestigii arheologice cercetate, consolidate și valorificate muzeistic partial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare

UTILIZARE FUNCIONALĂ

- CS - sunt admise următoarele funcțiuni:
 - servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
 - alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării etc.);
 - servicii turistice – informare / rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
 - loisir urban;
 - echipamente publice de importanță locală și municipală;
 - locuire.
- CS1- se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:
 - frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și
 - nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;
- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi).
- C - se interzic următoarele utilizări:
 - orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
 - activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
 - activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - construcții noi cu funcțiunea de spital;
 - depozitare și vânzare en-gros;
 - depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
 - depozitari de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
 - orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; în zonele în care se propune închiderea unor străzi / porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

·AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- C - vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

·ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- C - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;
- va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule;
- cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / streșinii.

-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

15.3 Reguli privind cladirile noi:

15.3.1 Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate.

15.3.2 Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice.

15.3.3 Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.

15.3.4 Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții – șarpantă cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpantă cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă.

15.3.5 In cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

15.3.6 Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

15.3.7 Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

15.3.8 Este interzisa expresia “rustica” (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

15.3.9 Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

15.3.10 Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

15.3.11 Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

15.3.12 Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

15.3.13 In cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.

15.3.14 In cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, băncilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:

- în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

15.3.15 Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei.

-STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- C - se admite staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități numai în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 500m;
 - echipamentele publice vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public; pentru construcții destinate reuniunilor vor fi prevăzute și 1, 2 locuri de parcare pentru autocare;
 - construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute cu câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru public;
 - construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu:
 - 1parcaj/200mp Adc (Adc<400mp)
 - 1parcaj/100mp Adc (Adc<600mp)
 - 1parcaj/50mp Adc (Adc<2.000mp)
 - 1parcaj/40mp Adc (Adc>2.000mp);
 - construcțiile pentru alimentație publică vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 5 locuri la masă (în afară de necesarul pentru personal);
 - pentru construcțiile de cult – în funcție de necesități, dar minim 5 locuri de parcare;
 - construcțiile culturale vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 50mp de expunere în cazul sălilor de expunere, respectiv, cu un loc de parcare pentru 10 locuri în sală în cazul sălilor de spectacol;
 - construcțiile de învățământ vor fi prevăzute cu un loc de parcare pentru 4 cadre didactice;
 - construcțiile sportive și de agrement vor fi prevăzute cu un loc de parcare la fiecare 20 persoane;
 - construcțiile pentru cazare turistică vor fi prevăzute cu 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare.

-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Procentul de ocupare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

-COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C - va fi respectat Coeficientul de utilizare a terenului marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Valabilitatea certificatului de urbanism a fost prelungită până la 26.08.2018 conform legii, în temeiul solicitării înregistrată sub nr. 88198/10.07.2017.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 158229/12.12.2017 conform răspunsului formulat în data de 12.01.2018.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform anunțului nr. 104865/25.06.2018.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat:

- proprietarii parcelelor învecinate identificați conform adresei SPIT nr. 112679/09.07.2018,
- Asociația de proprietari a blocului MK2,
- Ordinul arhitecților din România - filiala Dobrogea,
- Registrul urbanistilor din România,
- Muzeul de artă Constanța,
- Direcția județeană pentru cultură Constanța,
- Muzeul de istorie națională și arheologie Constanța,

fiind transmise 33 notificări.

Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei pentru o perioadă de 15 zile (în perioada 26.06.2018 - 10.07.2018); s-au depus 21 adrese/ e-mailuri de către persoane interesate referitoare la reglementările propuse, prin care marea majoritate își exprimă dezacordul față de propunerile planului urbanistic de detaliu.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE - conform extraselor din memoriul justificativ inserate mai jos:

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie are ca obiectiv, implicit intentiei de construire, necesitatea lucrurilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atit pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.

De mentionat ca prezenta documentatie prezinta zona cu referire stricta atit la amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ cit si la imediata lui vecinatate, conform actualizarii topo-cadastrale a zonei amplasamentului (proces verbal de receptie nr. 4434 / 17.11.2017 pe baza extrasului O.C.P.I. nr. 110117 / 13.09.2017); respectiv:

**_ frontul strazii Mihail Kogalniceanu _ la sud-vest
_ frontul strazii Dragos Voda _ la sud-est
_ strada Mircea Cel Batran _ la nord-est
_ frontul la strada Virtutii _ la nord-vest**

De precizat ca Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015 _ cu valabilitate prelungita pina la 25.08.2018 (nr. inreg. 88198 / 10.07.2017) _ localizeaza amplasamentul „conform P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare (HCL 416 / 21.11.2003) in zona CS1; respectiv :

ZONA SITUATA IN LUNGUL PIETONALELOR MAJORE IN CARE ESTE NECESARA REALIZAREA / MENTINEREA UNOR FUNCTIUNI CU ACCES PUBLIC LA PARTERUL CLADIRILOR

POTmax=70%

CUTmax=5,6 mp ADC / mp teren

Hmax=P+8

SITUATIA EXISTENTA

Prezenta documentatie, intocmita pe actualizarea topo-cadastrala 1:500 pe baza planurilor cadastrale ale O.C.P.I. anexate, cuprinde o suprafata de 8.092 mp (generata de delimitarea actualizarii topocadastrale anterior precizate) cu referire stricta la amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ si la imediata lui vecinatate ca amorsa; respectiv situl arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08).

Incadrare in zona

Amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ **de forma poligonala, are urmatoarele vecinatati:**

_la nord-est de strada Mircea Cel Batran,

_la nord-vest relatie pietonala intre strada Mircea Cel Batran si strada Virtutii

_la sud-vest incinta rezidentiala, front la strada Mihail Kogalniceanu,

_la sud-est sit arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” (cod LMI 2010: CT-I-s-A-02553.08) si relatia pietonala a strazii Dragos Voda cu strada Mircea Cel Batran.

Zonificare functionala

Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ **se afla localizat in zona centrala / istorica a municipiului Constanta, intr-un tesut confuz datorita relatiilor de vecinatate existente rezultate in mare masura in urma interpretarii prea generale a reglementarii urbanistice in raport cu suprapunerea peste rezervatia arheologica ce reprezinta in realitate zona.**

De precizat ca din punct de vedere al accesibilitatii in zona _ amplasamentul in studiu beneficiind de o situatie specifica / avantajoasa atit in raport cu vecinatatea cit si in raport cu prevederile privind pastrarea tramei stradale traditionale _ **situatia actuala a circulatiilor se va imbunatati prin propunerea promovata; respectiv mobilarea urbana a terenului in discutie cu :**

_pastrarea "relatiei pietonale locale" existente intre strada Mihail Kogalniceanu prin strada Virtutii cu strada Mircea Cel Batran

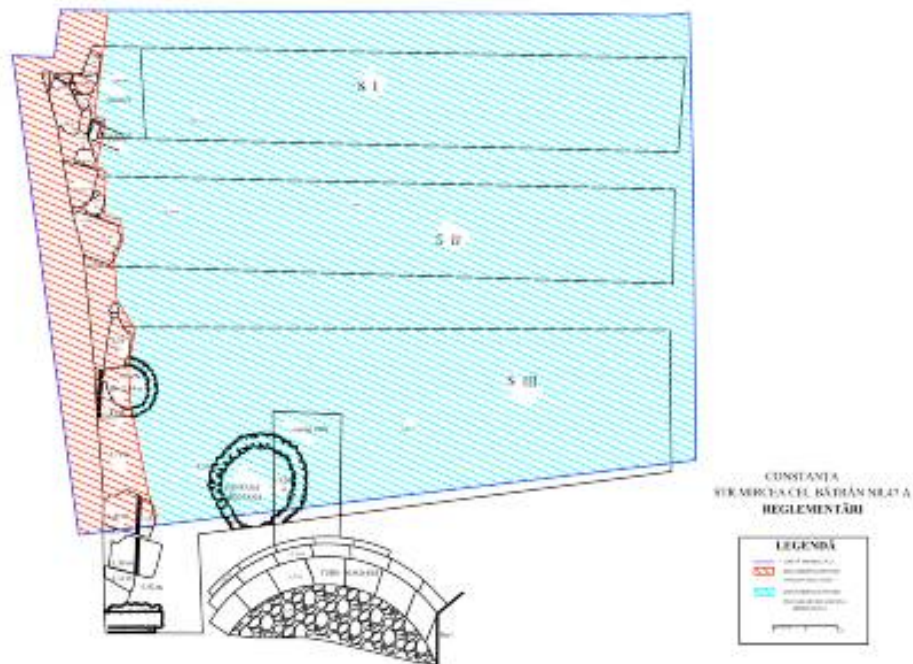
_amenajarea unei "relatii pietonale zonale" care sa protejeze situl arheologic existent intre strada Dragos Voda / strada Mihail Kogalniceanu si strada Mircea Cel Batran , si chiar sa-l puna in valoare prin accesibilitatii tarmului / plajei .

Fond construit

Din punct de vedere al fondului construit zona prezentata face parte din categoria “de tranzitie” si este caracterizata, privind modul de ocupare si utilizare ale terenului, printr-o diversitate aproape lipsita de coerenta, datorate atit adaptarii tipologiei la contextul imobiliar cit si a formelor folosite in exprimarea acesteia atit in plan orizontal / vertical, cit si in volumetrie.

De mentionat ca starea fizica a fondului construit in zona este la fel de variata ca si mentalitatea momentului _ cu caracteristici extreme prin realizare, utilizare si intretinere _ **in curs de schimbare atit din cauze de necesitati depasite dar si din cauze economice de eficienta folosirii terenului.**

De precizat ca amplasamentul in studiu _ Strada Mircea Cel Batran nr. 47A _ **localizat in imediata vecinatate nordica a sitului arheologic „Orasul antic Tomis” / „Zidul de incinta al cetatii Tomis” _ cod LMI 2010:CT-I-s-A-02553.08 _ este in mare parte construibil conform Certificat de descarcare de sarcina arheologica nr. 12 / 2016.**



REGLEMENTARI

Plecand de la situatia actuala a zonei, caracterizata prin oportunitati functionale si configurativ-spatiale, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune:

A pastrarea profilului functional existent si implicit a destinatiei functionale si a modului de ocupare si utilizare ale terenurilor in zona studiata; respectiv incadrarea in prevederile „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ printr-o accesibilitate pietonala imbunatatita si o propunere rezidentiala in regim de locuinta colectiva si demisol / parter comercial care sa si protejeze sa si puna in valoare situl arheologic clasat;

B ridicarea calitatii imaginii printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate vecinatatii imediate a sitului, atat in relatie cu locuinta colectiva de pe latura nord-vestica cit si cu situl arheologic de pe latura sud-estica; respectiv un regim de inaltime intermediar in cadrul frontului vestic al strazii Mircea Cel Batran si o volumetrie care sa rezoneze _ prin orientarea formei si proportia texturii anvelopantei _ atit cu potentialul mediului natural _ marea _ cit si cu potentialul mediului artificial _ situl arheologic clasat.

C respectarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare ai terenului, caracteristici destinatiei CS1 _ POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=P+8 _ conform „P.U.Z. Reabilitarea si revitalizarea zonei peninsulare” _ HCL 416 / 21.11.2003 _ care pot asigura si validarea imaginii configurativ-spatiale a propunerii; respectiv locuinta colectiva S+D+P+5E+6R _ cu regim D / P comercial _ cu urmatoorii parametrii de ocupare si utilizare:

POTmax=70%

CUTmax=5,6mp ADC/mp teren

Hmax=30m

Pentru detalii privind atit modelarea dezvoltarii propuse cit si relatia cu componentele sitului arheologic clasat se recomanda consultarea plansei 2.1_ REGLEMENTARI URBANISTICE; respectiv modul de ocupare si utilizare ale terenului cu urmatorul bilant teritorial privind amplasamentul in studiu:

suprafata totala existenta / propusa	296,00 mp	100 %
suprafata construita	cca. 205,00 mp	max. 70 %
suprafata circulatii pietonale	cca. 28,55 mp	max. 09 %
suprafata componenta arheologica	cca. 62,45 mp	max. 21 %

De precizat _ ca obiectiv implicit intentiei de construire _ necesitatea lucrarilor de proiectare si executie pentru conservarea si punerea in valoare a vestigiilor arheologice, clasate, situate atat pe parcela privata cit si pe domeniul public din imediata vecinatate.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Încadrare în oraș
- Încadrare în zonă / RLU PUG Constanța
- Încadrare în zonă / în RLU PUZ aprobat HCL 416/2003
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Reglementări edilitare
- Obiective de utilitate publică
- Posibilități de mobilare urbanistică
- Ilustrare mod de ocupare și utilizare a terenului: memoriu general de prezentare, planuri niveluri, fațade, perspective, desfășurări stradale, fotomontaje

Piese scrise :

- Memoriu justificativ
- Certificat urbanism nr. 2953/26.08.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4434/17.11.2017
- Studiu geotehnic
- Notă de fundamentare privind protecția sitului arheologic
- Studiu istorico - arheologic
- Studiu de însorire

Avize :

- aviz RAJA nr. 26/19877/22.01.2018
- aviz ENEL nr. 204136037/04.01.2018
- aviz Engie nr. 312.241.833/08.01.2018
- aviz RADET nr. B 756/16.01.2018
- aviz Telekom nr. 1920/22.12.2017
- adresă Direcția județeană pentru cultură nr. 283/14.02.2018
- aviz Ministerul culturii și identității naționale nr. 247/U/2018
- Certificat de descărcare de sarcină arheologică nr. 12/2016
- aviz Comisia de circulație nr. 172/27.04.2018
- aviz Direcția patrimoniu PMC nr. 12938/26.02.2018
- notificare Inspectoratul de poliție județean Constanța nr. 117626/16.07.2018
- notificare Agenția pentru protecția mediului nr. 16410 RP /08.01.2018.

CONCLUZII

În urma ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului din data de **03.08.2018** se avizează favorabil/ cu condiții/ **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele concluzii:

- clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
- totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;
- realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;
- construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;
- se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în

teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);

- prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de alea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce depășește prevederile art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "*prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism*";
- la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
 - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
 - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul *D_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului* nu respectă modul de prezentare aprobat;
- deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: "*Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural*".

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei, dar nu respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem spre analiză Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat