



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

**PUNCT DE VEDERE**

*În domeniul urbanismului și amenajării teritoriului*

DENUMIREA LUCĂRII	Solicitare emitere aviz Arhitect șef pentru PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P
ADRESA LUCRĂRII	str. Mircea cel Bătrân nr. 47A
INIȚIATOR/ BENEFICIAR	SC Black Waters SA / Stăiculescu Ana Rodica
PROIECTANT	SC Design Unit SRL / SC Desenatura Atelier de proiectare SRL – arh. Gabriel Cârstea / arh. Florentin Gheorghită Gudilă
<b>PUNCT DE VEDERE</b>	
<p>În cadrul Direcției urbanism s-a studiat solicitarea de emitere a avizului Arhitectului șef pentru PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 a cărui valabilitate a fost prelungită până la 26.08.2018.</p> <p>În vederea fundamentării deciziei, solicitarea a fost prezentată Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în ședința din data de 03.08.2018.</p> <p>Concluzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• terenul studiat prin documentația de urbanism prezentată este situat în vecinătatea monumentului istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est (la 0,87 metri);</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;</li> <li>• 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);</li> <li>• prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de aleea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor 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</li> </ul>	

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:
  - o 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);
  - o 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".

**Președinte:** arh. Mihai Isacov

**Membri:**

- arh. Ignis Nejla Duvagi
- arh. Radu Ștefan Cornescu
- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc
- dr. Doina Păuleanu
- arh. urb. Laura Smaranda Tudosie
- arh. Veronica Pribeagu
- ing. Cornel Constantin Severin
- urb. Mihai Radu Vânturache
- Costin Ioan Rășăuțeanu