

FOTO 1945 RAMNICU VALCEA

MEMORIU

ANEXA Nr. _____	la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL	
Nr. 279	din 25.11.2021

1. INTRODUCERE

1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRĂRII:

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

Amplasament: judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea,

Bulevardul Tudor Vladimirescu , nr.5b, CF 56445

BENEFICIAR

SC ROMEO IMPEX COM SRL

Ramnicu Valcea, strada General Magheru, nr.9, bloc F, ap.2, judetul Valcea

ELABORATOR

ARHINET PLUS SRL

Ramnicu Valcea, strada Carol I, nr.22 , apart.2, judetul Valcea

1.2 OBIECTUL PUZ:

A. Solicitari ale temei - program

- se solicita realizarea unor imobile de locuinte colective cu inaltime de 2S+P+9 nivele, avand spatii pentru public la partersi atajul 1. Spatiile din parter si etajul 1, destinate publicului, vor fi destinate unor servicii de interes public sau unor spatii comerciale.

-se vor realiza subsoluri, cu acces din Bulevardul T. Vladimirescu, destinate asigurarii necesarului de locuri de parcare.

B. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

- zona studiata face parte din zona centrala a municipiului.

- principalele prevederi de dezvoltare ale zonei sunt cuprinse in Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Centrala a Municipiului Ramnicu Valcea, intocmit de arh. Horia Ciurus

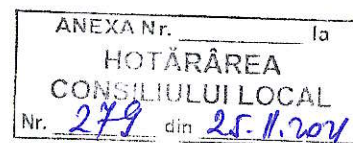
1.3 SURSE DOCUMENTARE:

A. Studii si proiecte elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Centrala a Municipiului Ramnicu Valcea, intocmit de arh. Horia Ciurus

B. Studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- studiul topografic
- studiul geotehnic



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI:



A. Date privind evolutia zonei

Evolutia populatiei

- 1871 - 5.750 locuitori;
- 1899 - 7.317 locuitori;
- 1912 - 9.628 locuitori;
- 1930 - 15.648 locuitori;
- 1948 - 17.238 locuitori;
- 1977 - 66.321 locuitori;
- 1992 - 113.624 locuitori;
- 2002 - 107.726 locuitori .
- La recensamantul din 2011 in Ramnicul Valcea s-au inregistrat 98.668 locuitori.

Principalele constructii cu caracter public, administrativ si cultural

(conform enumerarii lui Corneliu Tamas in Istoria Municipiului Ramnicu Valcea):

- 1883 - Scoala de meserii , transformata in 1913 in Scoala de Arte si meserii;
- 1900 - Tribunalul si Foisorul;
- 1902 - Hala Mare;
- 1903 - Prefectura si Colegiul Alexandru Lahovary;

- 1908 – Posta;
- 1911 – Administratia Financiara;
- 1920 – Liceul de fete;
- 1921 – Cimitirul Eroilor;
- 1923 – Colegiul Mircea cel Batran;
- 1925 – Scoala Normala.

ANEXA Nr. _____ la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
 Nr. **279** din **25.11.2011**

Dupa 1990 in Ramnicul Valcea isi au sediul trei Universitati : Constantin Brancoveanu, Spiru Haret si Universitatea Tehnica Pitesti.

Utilitati

Conform documentelor de Arhiva , iluminatul orasului dateaza inca de la sfarsitul secolului XIX , in 1901 se infiinteaza serviciul de “curatire a gunoaielor particulare “. Tot din anul 1901 dateaza documentatia tehnica pentru alimentare cu apa potabila, iar din 1906 este introdusa canalizarea. In prezent imobilele din zona studiata au racorduri la toate aceste utilitati inclusiv gaze, telefonie, internet.

B. Caracteristice semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona se caracterizeaza printr-o dinamica investitionala puternica in constructii din partea sectorului privat si investitii in modernizarea infrastructurilor edilitare din partea primariei municipiului.

Zona are un grad mare de acoperire in servicii cu caracter public.

C. Potential de dezvoltare

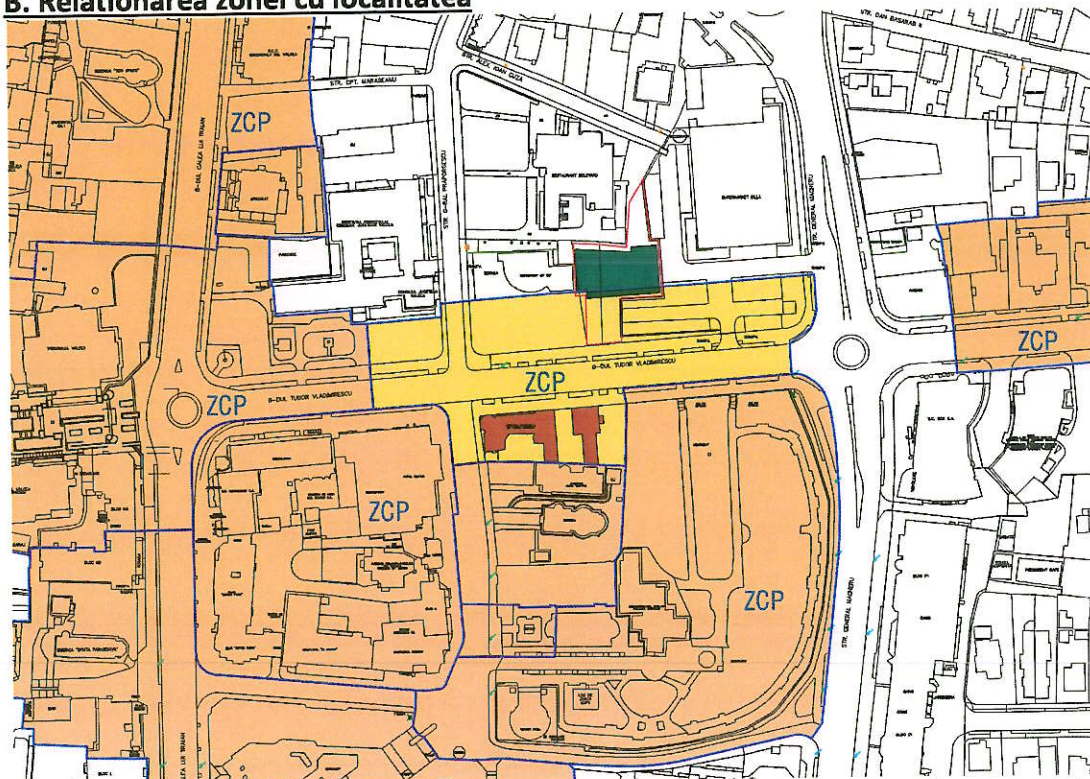
Terenurile libere, ramase din destructurarea urbana din anii 80, prezinta un interes foarte mare din partea investitorilor privati, dar si a populatiei.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

A. Pozitia fata de intravilanul localitatii

- zona studiata se afla in intravilanul municipiului, zona centrala.

B. Relationarea zonei cu localitatea



Suprafata terenului este de 1217,00 mp, generat de imobilul identificat conform cartii funciare CF 56445 si a planurilor de incadrare si de situatie.

Teritoriul este delimitat astfel :

- la nord - de imobil teren privat (CF 38557), terenuri libere de constructii.

- la vest - de imobile terenuri private aparținând persoanelor fizice și juridice (CF 35020,)
- la est - de imobile terenuri cu construcții, proprietate privată (CF 56133) , supermarket Carrefour
- la sud - de Bulevardul Tudor Vladimirescu, domeniul public
Zona studiată interferează parțial cu zona construită protejată aferentă monumentului de arhitectură Posta veche-ambele corpuri de clădire, aflat pe lista monumentelor istorice Valcea, la poziția 265, VL-II-m-B-09628

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

A. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

- nu sunt elemente de cadru natural deosebite. Se poate considera diferența de nivel de aproximativ 3,0 m între laturile de vest și est, un element determinant impune realizarea unui demisol/subsol.
- condițiile geotehnice sunt favorabile
- riscuri naturale avute în vedere sunt cutremurele

2.4.CIRCULAȚIA

A. Aspecte critice , Capacități de transport, disfuncționalități

- circulația carosabilă și pietonală este asigurată Bulevardul Tudor Vladimirescu, pe latura de sud, strada cu patru benzi.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

A. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform PUZ – Zona Centrală, în vigoare,

IS6 – instituții publice și servicii de interes general.

-zona pentru instituții și servicii publice de interes general ocupă cea mai mare parte din suprafața zonei centrale, este situată în general în interiorul limitelor de protecție a valorilor arhitecturale urbanistice și păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de definire a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține marea majoritate a monumentelor istorice de arhitectură din municipiu.

B. Relationari între funcțiuni

Conform PUZ – Zona Centrală, sub aspectul echilibrului între suprafețe ocupate cu diferite funcții în intravilan și sub aspectul corelat al mărimii suprafețelor pe locuitor aferente acestor funcții, se remarcă o serie de disproporții față de situațiile comparative din documentația de specialitate, a căror corectare se impune pentru evitarea unor viitoare disfuncționalități.

C. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale acestuia

-În prezent terenul este neconstruit.

D. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-Zona Tudor Vladimirescu - Praporgescu este bine asigurată cu servicii publice, instituții (Consiliul Județean, Prefectura județului Valcea, Posta Veche, etc), servicii de alimentație publică (Hotel Ramada, restaurante, bistrouri, etc), servicii financiare , bănci, BRD-GSG), culte, supermarket Carrefour.

E. Asigurarea cu spații verzi

- Zona are asigurat câteva spații verzi atât pe domeniul public, parcul Mircea cel Bătrân , cât și pe domeniul privat.

F. Existenta unor riscuri naturale

Nu exista riscuri naturale evidentiale, cu exceptia cutremurelor.

G. Principalele disfunctionalitati

- Zona este libera de constructii.
- Trama stradala nu este ierarhizata si coerenta.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

A. Stadiul actual al echiparii edilitare

- Zona bulevardului Tudor Vladimirescu este echipata cu principalele retele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telefonie, CATV, alimentare cu gaze, termoficare).

B. Principalele disfunctionalitati

- Asigurarea utilitatilor pentru dezvoltarea urbanistica preconizata va respecta prevederile PUZ Zona centrala, in vigoare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

A. Relatia cadrul natural- cadrul construit

Cadrul natural de exceptie al municipiului va putea fi valorificat prin crestere inaltimii cladirilor, pentru apartamentele ce depasesc etajul 1.

B. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Hazardul seismic este prezent pe toata suprafata municipiului. Toate constructiile vor respecta normele de proiectare antiseismice.

Riscurile rezultate din poluarea atmosferica, datorate activitatilor umane, vor fi monitorizate la nivelul municipiului.

Riscurile biologice, cauzate de epidemii se vor diminua printr-o activitate de monitorizare, prevenire si actiune din partea factorilor autorizati si a populatiei.

C. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona studiata se afla in zonele de protectie ale monumentelor, clasate la aceasta data:

-Posta Veche.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform PUZ Zona Centrala, optiunile populatiei privind dezvoltarea urbanistica difera in functie de modul de raportare la patrimoniul imobiliar al zonei. Detinatorii de terenuri isi doresc exploatarea intensiva proprietatilor nefiind interesati de dezvoltarea spatiului public adiacent.

Majoritatea populatiei care nu are interese imobiliare private in zona isi doreste, din contra, dezvoltarea spatiului public atat cantitativ , cat si calitativ. In acelasi timp, daca dezvoltarea spatiului public presupune cedarea unor attribute ale proprietatii catre domeniul public, sau daca aceasta dezvoltare implica anumite sacrificii precum schimburi de terenuri sau expropriieri pentru cauza de utilitate publica, populatia in majoritatea ei nu este pregatita sa sustina prin initiative civice astfel de demersuri.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform PUZ – Zona Centrala indicele de motorizare va tinde spre 300-350 vehicule la 1000 locuitori.

Conform studiu geotehnic – teren bun de fundare

3.2 PREVEDERI ALE PUG

utr – IS6 – institutii publice si servicii de interes general

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru zona studiata cadrul natural va fi valorificat in favoarea locatarilor de la etajul 2 in sus.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

A. Organizarea circulatiei rutiere

Se va asigura acces carosabil din bulevardul Tudor Vladimirescu, pentru spatiul de parcare din subsolul general.

B. Organizarea circulatiei pietonale

Accesul pietonal va fi asigurat din bulevardul Tudor Vladimirescu si strada Alexandru Ioan Cuza

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

A. Principalele functiuni propuse

Funciunea propusa nu modifica functiunea existenta in PUZ Zona centrala aprobat si aflat in vigoare, respectiv IS6 – institutii publice si servicii de interes general de inaltime medie si mare de la P+4-5 la P+9.

Pentru a stabili reglementari specifice teritoriul studiat s-a denumit UTR IS6a.

B. Destinatia terenurilor, Categoriile de interventie urbanistica

– UTILIZARI ADMISE

ISP6a

se admit functiuni de interes general specifice zonei centrale:
sedii de companii si firme în cladiri specializate pentru birouri;
servicii financiar-bancare si de asigurari;
servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
servicii pentru cercetare-dezvoltare;
servicii de formare - informare;
biblioteci, mediateci;
posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
edituri, centre media;
activitati asociative diverse;
hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; apart-hoteluri;
expozitii, centre si galerii de arta;
servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
agentii diverse (imobiliare, de turism etc.);
restaurante, cofettaii, cafenele, baruri, terase;
centre comerciale, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta etc.;
dancing, cinema;
centre de recreere si sport în spatii acoperite;
locuinte cu partiu special, locuinte;
parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei în zona centrala protejata.
se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala, sedii ale unor organisme nationale si amenajari publice (strazi si pietete pietonale, scuaruri plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa).

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ISP6a

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile

locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc.;

- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor (peste parter)
- se admite conversia în alte functiuni a locuintelor situate în cladiri cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim **30 %** din totalul ariei construite desfasurate;

se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim **100 metri** de institutiile publice reprezentative si de lacasele de cult; constructiile propuse vor fi dimensionate astfel încît fluxul de autovehicule înspre sau dinspre locurile de parcare de pe parcela proprie sa nu diminueze capacitatea de circulatie pe unitatea de timp a strazilor adiacente, sub limita acceptata ca normala concret, timpul de asigurare a umplerii respectiv golirii complete a parcajelor proprii fiecărei dotari, în conditii de trafic normal, va fi de maxim **15 minute**.

C. Bilant teritorial de zona existent-propus

Suprafata terenului este de 1217,00 mp, generat de imobilul identificat conform cartii funciare (CF 56445)

BILANT TERITORIAL EXISTENT	ARIE(mp)	%
IS6- institutii publice si servicii de interes general	1217,0	100
BILANT TERITORIAL PROPUȘ	ARIE(mp)	%
IS6a – institutii publice si servicii de interes general	1217,0	100

D. Principalii indici urbanistici POT, CUT

Indicatorii urbanistici aprobati, conform PUZ Zona Centrala, nu se modifica.

P.O.T.= mp AC*100/ mp teren

Pentru cladirile pana la 6 niveluri (2S+P+ 3E): **P.O.T. maxim = 70 %**.

Pentru cladirile între 9 si 12 niveluri (2S+P+ 9 E): **P.O.T. maxim = 60 %**.

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

Pentru cladirile pana la 6 niveluri (2S+P+ 3E): **C.U.T. maxim = 3,5**.

Pentru cladirile între 9 si 12 niveluri (2S+P+ 9 E): **C.U.T. maxim = 4,0**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In PUZ Zona Centrala sunt prevazute solutii, ce vor fi reanalizate in functie de situatia concreta in momentul definirii investitiei.

A. Alimentare cu apa

Se va face din reseaua publica. Daca in urma analizei necesarului de apa, din partea administratorului retelei se impun suplimentari de debite, aceste suplimentari se vor face pe cheltuiala investitorului.

B. Canalizare

Se va face prin reseaua publica.

C. Alimentare cu energie electrica

Se va face conform studiului de solutie al administratorului de retele electrice.

D. Alimentare cu caldura

Se va analiza si optiunea de racordare la reseaua de termoficare, dar decizia va apartine investitorului, in functie de solutia propusa de administratorul retelei.

E. Alimentare cu gaze naturale

Se va face conform studiului de solutie al administratorului de retele de gaze naturale

F. Gospodarie comunală

Se vor asigura conditii de colectare moderna a gunoiului, in recipienti subterani. Colectarea se va face selectiv. Colectarea gunoiului se va face din strada Alexandru Ioan Cuza.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI:

A. Diminuarea surselor de poluare

Interventia propusa nu creste si nu corecteaza sursele de poluare din atmosfera zonei centrale. De de asemenea nu creaza surse noi de poluare.

B. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Efectele hazardului seismic vor putea fi diminuate printr-o proiectare si executie corecta a constructiilor.

C. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Asigurata prin reseaua publica.

D. Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea gunoiului se va face selectiv, in recipiente subterane, cu alimentare de la nivelul parterului. Evacuarea se va face cu autospeciale specifice, din strada A.I.Cuza.

F. Refacerea urbanistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica continua strategia urbana propusa prin PUZ Zona centrala.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A. Lista obiectivelor de utilitate publica

La parterul constructiilor, sau in tronsoane distincte se vor aloca

B. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor, circulatia terenurilor

Terenurile sunt proprietate privata si nu exista intentia de transfer inspre domeniul public.

Asigurarea locurilor de parcare:

FUNCTIUNI VARIANTA 1

S1, S2 - PARCARE, ADAPOST PROTECTIE CIVILA

P - COMERT SERVICII, INSTITUTII

E1, E2, E3 - INSTITUTII , SERVICII GENERALE

E4, E5, E6, E7, E8, E9 – LOCUINTE

FUNCTIUNI VARIANTA 2

S1, S2 - PARCARE, ADAPOST PROTECTIE CIVILA

P - COMERT SERVICII, INSTITUTII

E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9 – LOCUINTE

necesar de parcaje			
nvel	arie nivel	parcaje V1	parcaje V2
parter	730	6	6
etaj 1	730	4	7
etaj 2	730	4	7
etaj 3	730	4	7
etaj 4	730	7	7
etaj 5	730	7	7
etaj 6	730	7	7
etaj 7	730	7	7
etaj 8	730	7	7
etaj 9	730	7	7
supliment 10%		6	6
total		66	75

parcaje propuse	
cota -1,50	11
cota -3,00	14
cota -4,50	19
cota -6,00	14
cota -7,50	20
total	78

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE
4.1. INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE IN PREVEDERILE PUZ:

Propunerea urbanistica continua strategia urbana propusa prin PUZ Zona centrala.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTII, PRIORITATI DE INTERVENTIE

Dezvoltarea urbanistica propusa nu necesita interventii la nivelul domeniului public, cu exceptia racordului rutier al accesului.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Conform PUZ Zona Centrala, optiunile populatiei privind dezvoltarea urbanistica difera in functie de modul de raportare la patrimoniul imobiliar al zonei. Detinatorii de terenuri isi doresc exploatarea intensiva a proprietatilor nefiind interesati de dezvoltarea spatiului public adiacent.

Majoritatea populatiei care nu are interese imobiliare private in zona isi doreaste, din contra, dezvoltarea spatiului public atat cantitativ , cat si calitativ. In acelasi timp, daca dezvoltarea spatiului public presupune cedarea unor atribute ale proprietatii catre domeniul public, sau daca aceasta dezvoltare implica anumite sacrificii precum schimburi de terenuri sau exproprii pentru cauza de utilitate publica, populatia in majoritatea ei nu este pregatita sa sustina prin initiative civice astfel de demersuri.

arh. **Cristinel Vlad**

