



- PROIECT-

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU –
Construire imobil funcțiuni mixte servicii și locuire,
amplasament Municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr.4,
inițiator S.C. OLĂNEȘTI RIVIERA S.A.**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință extraordinară la data de 18 iunie 2024;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.20983 din data de 20.05.2024, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU – Construire imobil funcțiuni mixte servicii și locuire, amplasament Municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr.4, inițiator S.C. OLĂNEȘTI RIVIERA S.A.;

Văzând Raportul nr.21161 din data de 21.05.2024, întocmit de Direcția Urbanism;

Având în vedere avizul favorabil nr.6 din 01.02.2024 al Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, precum și avizul tehnic nr.199 din 16.05.2024 al Arhitectului Șef, și ținând seama de faptul că, în vederea aprobării, au fost obținute avizele și acordurile favorabile prevăzute de legislația în vigoare și în certificatul de urbanism nr.1202/30683 din 22.07.2022, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 22.07.2024;

În temeiul prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale normelor metodologice de aplicare a acestora, aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, ale Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Consiliului Local nr.96/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

În baza art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.c), art.139, alin.(3), lit.e) și art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă documentația de urbanism PUZ și RLU – Construire imobil funcțiuni mixte servicii și locuire, amplasament Municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr.4, inițiator S.C. OLĂNEȘTI RIVIERA S.A., cu respectarea următoarei condiții:

- a) construcțiile propuse, cât și cheltuielile aferente respectării condițiilor impuse de avizatori, racordurile la utilitățile existente în zonă și infrastructura aferentă (drumuri de acces, ziduri de sprijin, consolidări ale terenului și alte lucrări de infrastructură necesare punerii în funcțiune a acestor construcții), se vor efectua pe cheltuiala investitorului.

(2) Termenul de valabilitate al documentației aferentă PUZ și RLU – Construire imobil funcțiuni mixte servicii și locuire, amplasament Municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr.4, inițiator S.C. OLĂNEȘTI RIVIERA S.A., aprobată conform alin.(1), este de 3 (trei) ani de la data aprobării acesteia.

(3) Documentația aferentă PUZ și RLU – Construire imobil funcțiuni mixte servicii și locuire, amplasament Municipiul Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu nr.4, inițiator S.C. OLĂNEȘTI RIVIERA S.A., anexă la prezenta hotărâre, se păstrează la Direcția Urbanism; structura documentației este cuprinsă în opisul aferent acesteia.

(4) Raportul informării și consultării publicului nr.20772 din 17.05.2024, întocmit de către S.C. ASSAD S.R.L., prin arhitect Ion Ghica, specialist cu drept de semnătură, înregistrat în Registrul Urbaniștilor din România (R.U.R) prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în Hotărârea Consiliului Local nr.96 din 31.03.2011 *privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului* este prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea înscrisurilor, calitatea și conținutul documentației de urbanism, în corelare cu reglementările legale în vigoare, aparțin specialistului cu drept de semnătură, în calitate de elaborator al documentației de urbanism.

Art.2. În vederea dezbaterii și întocmirii avizelor, proiectul de hotărâre se transmite comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor și nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comună, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură.

Art.3. După adoptare, hotărârea se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Urbanism.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Mircea GUTĂU



AVIZEAZĂ PT. LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
jurist Ion DIDOIU



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM.VÂLCEA
DIRECȚIA DE URBANISM
NR. 20.983..... din 20.05.2024

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotarare privind documentatia de urbanism

P.U.Z. si R.L.U. - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE

Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , strada General Praporgescu nr. 4

INIȚIATOR: S.C. OLANESTI RIVIERA S.A.

I. Motivul adoptarii proiectului de hotarare

Prin cererea nr. **20931 din 17.05.2024**, doamna Handolescu Mirela, pentru **SC OLANESTI RIVIERA SA - initiator**, solicita aprobarea de catre Consiliului Local a documentației de urbanism **PLAN URBANISTIC DE ZONA - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE** **Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , str. General Praporgescu nr. 4.**

Proiectant: SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.).

Amplasamentul studiat este compus din terenul situat in intravilanul Municipiului Ramnicu Valcea, in suprafata de 3826 mp, cu numarul cadastral 58430 si terenul in suprafata de 156 mp cu numarul cadastral 51491. Terenurile au functiunea actuala curti- constructii.

Scopul documentației de urbanism PUZ este reglementarea modului de construire, funcțiunea subzonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de ocupare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, reorganizarea spațiilor de parcare, a spatiilor verzi, a utilităților necesare, circulatia pietonala si carosabila in interiorul zonei in conformitate cu conditiile stabilite prin avize de specialitate si legislatia specifica in vigoare.

Pentru aprobarea P.U.Z. au fost obținute avizele și acordurile favorabile conform legislației în vigoare – Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare a certificatului de urbanism C.U. nr. 1202/30683 din 22.07.2022, prelungit valabilitate pana la 22.07.2024, dupa cum urmeaza:

- Aviz favorabil Apavil, Decizia etapei de incadrare Agentia pentru Protectia Mediului Valcea, Aviz de amplasament favorabil Distributie Energie Oltenia, Aviz favorabil neconditionat de bransarea la reseaua de termoficare urbana SC CET Govora SA, Aviz favorabil PUZ Distrigaz Sud Retele SRL, Notificare de asistenta de specialitate D.S.P. Valcea, Adresa de raspuns de la I.S.U. General Magheru ca nu se emite aviz pt. securitate la incendiu si de protectie civila la faza PUZ, Aviz favorabil cu o conditie SC ROMPREST ENERGY SRL, Aviz conditionat SC ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA, Aviz favorabil S.T.S., plan de situatie intocmit pe suport topografic vizat

de O.C.P.I., studiu geotehnic preliminar cu referat de verificare la cerinta Af, studiu de insorire, dovada achitarii taxei R.U.R;

- Avizul tehnic al Arhitectului Șef Consiliul Județean Valcea nr. 2/9389 din 10.05.2024;
- Avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 199 din 16.05.2024;
- Avizul favorabil C.T.A.T.U. nr. 6 din 01.02.2024;
- Aviz de oportunitate nr. 192 din 21.02.2024..

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Conform HCL nr. 96 din 31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, procedura de informare si consultare a publicului a fost indeplinita de catre elaborator si investitor, conform Raportului de informare si consultare a publicului nr. 20772 din 17.05.2024, anexat documentatiei, intocmita de SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.).

Documentatia a fost intocmita si semnata de SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.).

Precizam faptul ca in situatia acestui proiect sunt incidente urmatoarele prevederi legale, in a caror implementare si aplicare a fost elaborat acest proiect, dupa cum urmeaza:

- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.233 din 26.02.2016 – Norme metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr.2701 din 30.12.2010 cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.
- HCL nr. 96 din 31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

II. Concluzii, constatari si propuneri

Avand in vedere cele precizate mai sus, în baza Codului Administrativ, a avizului Arhitectului Șef si a avizului favorabil al Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, consideram necesar si oportun **PUZ si RLU - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , str. General Praporgescu nr. 4, Inițiator: SC OLANESTI RIVIERA SA.**

Pentru aceste considerente, propun analizarea proiectului de hotarare susmentionat in vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ramnicu Valcea, cu urmatoarele conditii:

- Constructiile propuse, cat si cheltuielile aferente respectarii conditiilor impuse de avizatori, racordurile la utilitățile existente în zonă, si infrastructura aferenta (drumuri de acces, ziduri de sprijin, consolidari ale terenului, si alte lucrari de infrastructura necesare punerii in functiune a acestor constructii) se vor efectua pe cheltuiala investitorului;

- Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea înscrisurilor, calitatea și conținutul documentației de urbanism, în corelare cu reglementările legale în vigoare, aparțin specialistului cu drept de semnătură, în calitate de elaborator al documentației de urbanism;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 20772 din 17.05.2024, întocmit de către SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnătură, înregistrat în Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.), prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL nr. 96 din 31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, face parte integrantă din proiectul de hotărâre supus aprobării;
- Termen de valabilitate: 3 ani de la data aprobării acesteia.

PRIMAR,
Mircia GUTĂU

Arhitect Sef - Petre Dragos MIHAILA

Intocmit – Marinela Dvorscheak

13.05.2024

	
RÂMNICU VÂLCEA	
REGISTRATURĂ - URBANISM	
Nr. intrare:	20772
Solicitare:	din 17.05.2024

RAPORT PRIVIND INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Aferent PLAN URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII SI LOCUIRE”

1. DATE GENERALE

1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRARI:

1.1.1 DENUMIREA LUCRARI: “CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII SI LOCUIRE”

Amplasament: Str. General Praporgescu, nr. 4, Mun. Rm. Valcea, Jud. Valcea
Beneficiari – **SC OLANESTI RIVIERA SA**

1.1.2 PROIECTANT GENERAL

SC ASSAD SRL, punct de lucru: Strada Stirbei Voda, nr. 13, Municipiul Ramnicu Valcea, Judetul Valcea
Numar proiect 2022/027

1.2 OBIECTUL LUCRARI, DOMENIUL DE APLICARE

SC OLANESTI RIVIERA SA, in calitate de beneficiar, doreste demararea unei investitii cu functiunea de IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI LOCUIRE, CU UN REGIM DE INALTIME **D+P+10Et+Et. tehnic retras** SI A UNEI IMPREJMUIRI. .

Primaria a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1202/30683 din 22.07.2022**, prin care se solicita, in vederea autorizarii, intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

S-a obtinut avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanismului a Municipiului Ramnicu Valcea, AVIZ NR. 6/2024, aviz fara conditii si recomandari, precum si Avizul de Oportunitate 192/21.02.2024

2. TEHNICILE SI METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

2.1 DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE

2.1.1 Identificarea partilor interesate:

Vecinatati	- la nord	– strada Alexandru Ioan Cuza
	- la sud	– nr. Cad. 35020 si nr. Cad. 56445
	- la est	– nr. Cad. 56445 si Mun Rm. Valcea
	- la vest	– strada General Praporgescu

2.1.2 Modalitatea prin care au fost anuntate persoanele interesate:

Persoanele interesate au fost notificate astfel:

- prin anunțuri repetate în presa, respectiv: anunt la ziarul “Curierul de Valcea” in editia de vineri-sambata de 03-04.02.2023 si editia de luni 06.03.2023.

- prin anunțuri repetate în presa, privind obtinerea avizului de mediu, respectiv: anunt la ziarul "Curierul de Valcea" in data de 09.01.2023 , anunturi privind decizia etapei de incadrare in ziarul "Curierul de Valcea" din data 20.03.2023 si 31.03-01.04.2023.

-prin afisaj la sediul primariei si afisare pe site-ul primariei Rm. Valcea

-la terenul studiat a fost amplasat panou care cuprindea planșa mobilare urbană, planșa propunere reglementări urbanistice. (PANOU DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI).

- prin anuntarea vecinilor cu confirmare de primire;

2.2 DETALII PRIVIND TEHNICILE SI METODELE UTILIZATE:

2.2.1 Datele si locurile intalnirilor:

Continutul PUZ-ului a fost prezentat astfel: prin informarea publicului interesat prin mijloace media (anunturi repetate la un ziar, in procedura de obtinere aviz de mediu, afisarea la fata locului, prin montarea unui panou de informare si consultanta a publicului interesat), informarea cu sprijinul Primariei Rm. Valcea prin panou de afisaj la sediul primariei.

2.2.2 Continutul, datele prezentate (in cadrul Primariei):

- plansa incadrare in teritoriu
- plans situatia existenta
- plansa propunere reglementari urbanistice
- plansa propunere reglementari edilitare
- plansa mobilare urbana,
- memoriu si regulament PUZ.

2.2.3 Proprietarii care au fost consultati:

Beneficiarul a identificat urmatoorii vecini:

Nr crt	Vecini	Adresa	Confirmare de primire
1	-la nord – strada Alexandru Ioan Cuza (nr. Cad. 53005)	Ramnicu Valcea	-
2	-la est – nr. Cad. 56445 (SC ROMEO IMPEX COM SRL) si Mun Rm. Valcea		DA
3	-la sud – Cad. 35020 (PFA STANESCU ALEXANDRU SERGIU I.I.) si nr. Cad. 56445 (SC ROMEO IMPEX COM SRL)	Rm valcea, jud. Valcea;	DA DA
4	-la vest – strada General Praporgescu (nr. Cad. 52994)	Ramnicu Valcea	-

2.2.4 Persoanele care au participat la procesul de consultare si informare:

Nr crt		Adresa
1	Chiticariu Florina	Rm Vâlcea, c
2	Ghica Ion	Rm Vâlcea,
3	Berbece Mihai	Rm Vâlcea, s
4	Dumitrascu Doru	Rm. Valcea, .

3. REZUMATUL PROBLEMELOR, OBSERVATIILOR, REZERVEI EXPRIMATE DE PUBLIC

3.1 Probleme, observatii, rezerve

În urma publicării documentației și informării publicului prin mijloacele mai sus menționate, au fost formulate mai multe observații din partea publicului interesat, prin adresele formulate către Direcția Urbanism a Primăriei Municipiului Râmnicu Valcea, astfel:

-adresa 7455 din 16.02.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a solicitărilor domnului Ficiu Cosmin Mihail cu nr. 7077 din 14.02.2023;

-adresa 8352 din 22.02.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a solicitărilor domnului Gogoci Bogdan cu nr. 7754 din 17.02.2023;

-adresa 6698 din 13.02.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a solicitărilor doamnei Tanasoiu Oana Maria cu nr. 6266 din 08.02.2023;

-adresa 9564 din 02.03.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a solicitărilor doamnei Marcu Mihaela cu nr. 7174 din 15.02.2023;

-adresa 9564 din 02.03.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a solicitărilor OAR Sibiu-Valcea cu nr. 8668 din 23.02.2023;

-adresa 7815 din 20.02.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a solicitărilor domnului Radu Negoita cu nr. 7612 din 16.02.2023;

-adresa 12054 din 16.03.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a adreselor de mail din partea lui Gheorghe Petria, Ioana Petrescu, Iustina Andreescu, Maria Iliescu, Vasile Ion;

-adresa 13641 din 27.03.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a adreselor de mail din partea lui Ovidiu Carjan, Andrei Varga, Elena Axente, Lucia Oprea, Mircea Lazar;

-adresa 14260 din 30.03.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a adreselor de mail din partea lui Bojneagu Camelia, Ruxandra Tanasescu;

-adresa 14263 din 30.03.2023 emisă de către Direcția de Urbanism a primăriei Rm. Valcea ca urmare a adreselor de mail din partea lui Seuleanu Ionel;

3.2 PRELUAREA OBSERVATIILOR SI REZERVELOR

Referitor la adresele mai sus mentionate, intocmitorul, respectiv SC ASSAD SRL, a preluat observatiile (in adresele transmise Primariei Rm Valcea, cu nr. de inregistrare 11307 din 13.03.2023 si nr. 15621 din 06.04.2023) si mentionam urmatoarele:

Legat de amplasamentul studiat, concluzii din documentatiile de urbanism deja elaborate sunt:

1. In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 03/2009 faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm. Valcea din 18/30.01.2013, caracteristicile terenului sunt:

Conform PUG in vigoare, pe terenul in studiu, (pagina 133 din R.L.U.) caracteristicile tehnice propuse sunt: accent de inaltime de 22 etaje, P.O.T.=70%; C.U.T.=8, -obtinute in baza unor studii fundamentate de elaborare PUG "CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZARE SI CONSULTING AL UNIVERSITĂȚII DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU" BUCUREȘTI, al carui colectiv de elaborare este compus de catre Rector : prof. dr. arh. Zeno BOGDANESCU,
Director CCPEC: Ec. Daniela RACU,
Șef Proiect : Prof. Dr. Arh Florin MACHEDON

In continuarea paragrafului cu stabilirea accentelor de inaltime este o nota: "TOATE CONSTRUCTIILE SE VOR PUTEA REALIZA NUMAI DUPA APROBAREA DE CATRE CONSILIUL LOCAL A UNUI PLAN URBANISTIC DE DETALIU (intrucat indicatorul CUT > 4 va fi precizat in anexa la regulament pentru zonele propuse cu accent de inaltime/turnuri, nu va mai fi necesar intocmirea unui PUZ pentru zona respectiva conf prevederilor Legii 350/2001)."

Pentru revenirea la reglementarile propuse prin PUG, in urma aprobarii PUZ-ului de Zona Centrala care **nu a tinut cont de prevederile majore PUG** (reglementari care ar fi trebuit sa fie obligatorii), Primaria Municipiului Rm. Valcea nu a mai solicitat PUD si, in conformitate cu cerintele beneficiarului si conform L350/2001, republicata si modificata , a fost nevoita sa solicite un nou PUZ care modifica, pe zona studiata, PUZ-ul de zona centrala a municipiului.

2. Prin PUZ Zona Centrala, amplasamentul se afla in zona compusa din urmatoarele subzone și unități de referință:
conform PUZ Zona Centrala, ISP6 - Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie și mare, de la P+4-5 la P+9, cu regim de construire discontinuu; cuprinde terenul delimitat de străzile General Praporgescu, A.I. Cuza și bulevardul Tudor Vladimirescu. P.O.T.=60%; C.U.T.=3,5;

Prin PUZ-ul prezentat am solicitat o functiune mixta (servicii si locuire), P.O.T.=70%; C.U.T.=4, regim de inaltime D+P+10Et+Et. tehnic retras.

Ca raspuns la adresele celor interesati, va comunicam urmatoarele:

1. Folosinta actuala a amplasamentului analizat nu este spatiu verde sau parc si este compus din:
- teren in suprafata de 3.826,00 mp, avand categoria de folosinta curti-construcții, conform extras de carte funciara pentru informare nr. 58430, emis de OCPI Vâlcea, situat in intravilanul

municipiului Râmnicu Vâlcea, conform Planului Urbanistic General al localitatii, zona functionala ISP6 conform PUZ Zona Centrala, proprietate Tudor Ion, Tudor Maria si SC TERAZUR CON SRL cu drept de folosinta pentru SC OLANESTI RIVIERA SRL (conform contracte de inchiriere si comodat).

- teren in suprafata de 156,00 mp, avand categoria de folosinta curti-constructiil, conform extras de carte funciara pentru informare nr. 51491, emis de OCPI Vâlcea, situat in intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, conform Planului Urbanistic General al localitatii, zona functionala ISP6 conform PUZ Zona Centrala, proprietate 1/2 Tudor Ion, Tudor Maria si 1/2 Mun. Rm. Valcea

2. Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice, deci nu a fost necesar obtinerea avizului de la Ministerul Culturii;

3. Pentru Planul Urbanistic Zonal prezentat s-a obtinut avizul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Rm. Valcea nr. 6/2024 si s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 192/21.02.2024.

4. Documentatia PUZ va prelua partial din recomandările publicului interesat. Parterul va fi destinat spatiilor de servicii, iar etajele vor fi spatii destinate locuirii. Documentatia nu prevede imprejmuiri catre domeniul public.

5. Prin respectarea coeficientilor din PUZ zona centrala (POT, CUT, regim de inaltime) care ar genera un volum mai putin inalt si masiv pe orizontala, am ales solutia unui corp de constructie mai suplu, dezvoltat pe inaltime, fapt incurajat de catre comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Rm. Valcea.

8. Dupa anii '90, terenul studiat facea parte dintr-un proiect de amenajare a zonei centrale a municipiului in care se vorbea de o piata civica, amplasata in fata Consiliului Judetean Valcea. Din pacate, nu a existat un interes de dezvoltare in acest sens al administratiei Publice Locale, fapt constatat de-a lungul timpului si care a dus prin documentatiile PUG si PUZ de zona centrala la o dezvoltare urbanistica cu procent de ocupare mare, coeficienti urbanistici mari si regim de inaltime mediu si mare. Astfel, pe strada General Praporgescu sunt in curs de edificare o serie de imobile cu regim de inaltime variabil, cu functiuni mixte, (servicii, comert, locuire) si o serie de alte proiecte in curs de avizare, aprobare si autorizare.

9. Conform metodologiei de elaborare PUZ, documentatia afisata la aceasta data este in procedura de Consultare si Informare a Publicului, fapt pentru care s-a publicat la avizierul si pe site-ul primariei Rm. Valcea, la ziarul local Curierul de Valcea in data de 3-4 februarie 2023 si 6 martie 2023 si prin afisaj cu panou de informare la amplasament.

Ca raspuns la adresele celor interesati, va comunicam ca apreciem ca sunteti de acord cu solutia propusa prin PUZ modificador Zona Centrala a municipiului Rm. Valcea si anume o functiune mixta (servicii si locuire), cu P.O.T.=70%; CUT=4 si regim de inaltime D+P+10Et+Et. tehnic retras.

Pentru cei care si-au exprimat dezacordul, mentionam ca investitorul are tot dreptul legal de a putea dezvolta o constructie pe amplasamentul in proprietate in concordanta cu legislatia

actuala (Conform L350/2001 un PUZ isi poate schimba coeficientii urbanistici doar printr-un PUZ modificador)

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

✓ *In urma formularii adreselor mai sus mentionate, pana la data intocmirii prezentului raport, nu au fost formulate noi observatii .*

SC ASSAD SRL,
Arh. Ion GHICA



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM.VÂLCEA
DIRECȚIA DE URBANISM
NR. 21/61..... din 21.05.2024

RAPORT

la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de urbanism
P.U.Z. si R.L.U. - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE
Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , strada General Praporgescu nr. 4

INITIATOR: S.C. OLANESTI RIVIERA S.A.

Prin proiectul de hotarare privind documentatia de urbanism **PUZ si RLU - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE** **Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , str. General Praporgescu nr. 4** se propune aprobarea acesteia si a Raportului de informare si consultare a publicului aferent, in conditiile mentionate.

Prin cererea nr. **20931 din 17.05.2024**, doamna Handolescu Mirela, pentru **SC OLANESTI RIVIERA SA - initiator**, solicita aprobarea de catre Consiliul Local a documentatiei de urbanism **PLAN URBANISTIC DE ZONA - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE** **Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , str. General Praporgescu nr. 4.**

Proiectant: SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.).

Amplasamentul studiat este compus din terenul situat in intravilanul Municipiului Ramnicu Valcea, in suprafata de 3826 mp, cu numarul cadastral 58430 si terenul in suprafata de 156 mp cu numarul cadastral 51491. Terenurile au functiunea actuala curti- constructii.

Scopul documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea modului de construire, functiunea subzonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de ocupare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, reorganizarea spațiilor de parcare, a spațiilor verzi, a utilităților necesare, circulatia pietonala si carosabila in interiorul zonei in conformitate cu conditiile stabilite prin avize de specialitate si legislatia specifica in vigoare.

Pentru edificarea obiectivului propus a fost emis certificatul de urbanism C.U. nr. 1202/30683 din 22.07.2022, prelungit valabilitate pana la 22.07.2024, prin care se solicita intocmirea documentatiei de urbanism - PUZ.

Solutia urbanistica adoptata se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Rm. Valcea.

Amplasare, delimitare, suprafată zona studiată în P.U.Z.:

- Imobilul situat in intravilanul municipiului Ramnicu Valcea, str. General Praporgescu nr. 4, jud.Valcea format din: teren in suprafata de 3826 mp, in proprietatea Tudor Ion si Tudor Maria cu drept de superficie SC OLANESTI RIVIERA SA, C.F. nr. 58430, conform Extras de Carte Funciara pentru informare emis de OCPI Valcea la cererea nr. 34820 din

23.04.2024 si Contract de constituire a dreptului de superficie autentificat cu nr. 712 din 10 august 2023 de notar public Stoian Alin Marian si teren in suprafata de 156 mp, in proprietate comuna Tudor Ion si Tudor Maria si Municipiul Rm. Valcea.

Vecinatati :

- la nord – nr. cad. 53005- str. Al. I. Cuza
- la est – nr. cad. 56445
- la sud – nr. cad. 56445, PT 19 si nr. cad. 35020
- la vest – nr. cad. 52994-str G-ral Praporgescu

Prevederi P.U.G / P.U.Z. - aprobat prin HCL 160/2015

- Conform PUZ Zona Centrala , terenul se situeaza in ISP6 – Subzona pentru institutii si servicii publice de interes general,de inaltime medie si mare de la P+4-5 la P+9, cu regim de construire discontinuu.

POT maxim:

- Pentru clădirile pînă la 4 niveluri (P+ 3E): P.O.T. maxim = 70 %.
- Pentru clădirile între 5 și 9 niveluri (P+ 4 -8 E): P.O.T. maxim = 60 %.
- Pentru clădirile între 10 și 15 niveluri (P+ 9 -14 E): P.O.T. maxim = 50 %.

CUT maxim:

- Pentru clădirile pînă la 4 niveluri (P+ 3E): C.U.T. maxim = 2,5.
- Pentru clădirile între 5 și 9 niveluri (P+ 4 -8 E): C.U.T. maxim = 3,5.
- Pentru clădirile între 10 și 15 niveluri (P+ 9 -14 E): C.U.T. maxim = 4.
- Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sînt propuse fragmente spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci cand acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Rîmnicu Vîlcea.

H maxim:

- P+4-5/ P+4+M/ P+4+R/ D+P+4/ D+P+3+M/ D+P+3+R = 23,0 m
- P+9/ P+8+M/ P+8+R/ D+P+8/ D+P+7+M/ D+P+7+R = 37,0 m

Retrageri laterale si posterioare

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,0 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim 4,0 m pe una din laturi pentru autovehiculul de stingere a incendiilor;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general vor putea alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pînă la o distanță de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și avînd pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de un lăcaș de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil; se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri, conform Codului Civil; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.
- 23,8 m și 17,0 m față de limita de est;

Retrageri fata de aliniament:

- la strada A.I. Cuza – 2,85 m față de aliniament;
- la strada General Praporgescu – de la 5,05 m la 5,55 m față de aliniament și de la 11,10 m la 11,80 m față de ax stradă;

Prevederi P.U.Z. propuse:

- Realizarea unui imobil cu functiuni mixte - servicii si locuire. La demisolul cladirii vor fi parcare, spatii tehnice, spatii verzi. la parter zona de servicii si comert, terase, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, parcaje, iar la etajele 1-10 vor fi spatii destinate locuirii. Se vor realiza un numar de cca. 130 apartamente. In demisol si la nivelul parterului se vor amenaja 150 locuri de parcare dintre care 130 vor fi destinate locatarilor, iar restul pentru functiunile propuse de la parter. In plus, pentru vizitatori se vor amenaja cinci locuri de parcare.
- Spatiul neocupat de constructii sau alei se va amenaja ca spatiu verde prin plantarea de gazon, arbori si arbusti.
- Regimul de inaltime propus este D+P+10Et+Et. tehnic retras;
- POT maxim=70%;
- CUT maxim =4,0 ADC/mp teren;
- Terenul propus ca obiectiv de utilitate publica 107,50 mp va suplimenta suprafata construita desfasurata cu trei ori suprafata lui, doar daca transferul catre domeniul public se va face prin act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Râmnicu Vilcea.
- Retragerile laterale si posterioare - in conformitate cu plansa anexa
- Retragera fata de aliniament - in conformitate cu plansa anexa

Indicatorii urbanistici obligatorii:

- Regimul de inaltime propus : D+P+10Et+Et. tehnic retras;
- POT maxim = 70%;
- CUT maxim = 4,0 ADC/mp teren;

Circulații și accese:

- Toata investitia si utilitățile se vor asigura pe cheltuiala beneficiarului. Pe teren se va asigura un loc special amenajat pentru colectarea selectiva a deseurilor in conformitate cu legislatia in vigoare;
- Str Alexandru Ioan Cuza se va regulariza ca strada de profil 5 conform PUG (2 benzi de circulatie de 3,0 m latime si 2 trotuare de 1.5 m latime); Accesul din aceasta strada pe terenul studiat va constitui si loc de intoarcere a masinilor de tonaj greu, respectiv de interventie in caz de incendiu sau a masinii de gunoi;
- strazile se vor racorda cu raze de intoarcere de 6,0 m;
- pentru autorizarea cladirilor este necesara realizarea in prealabil a infrastructurii;

Pentru aprobarea P.U.Z. au fost obținute avizele și acordurile favorabile conform legislației în vigoare – Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare a certificatului de urbanism C.U. nr. 1202/30683 din 22.07.2022, prelungit valabilitate pana la 22.07.2024, dupa cum urmeaza:

- Aviz favorabil Apavil, Decizia etapei de incadrare Agentia pentru Protectia Mediului Valcea, Aviz de amplasament favorabil Distributie Energie Oltenia, Aviz favorabil neconditionat de bransarea la rețeaua de termoficare urbana SC CET Govora SA, Aviz favorabil PUZ Distrigaz Sud Retele SRL, Notificare de asistenta de specialitate D.S.P. Valcea, Adresa de raspuns de la I.S.U. General Magheru ca nu se emite aviz pt. securitate la incendiu si de protectie civila la faza PUZ, Aviz favorabil cu o conditie SC ROMPREST ENERGY SRL, Aviz conditionat SC ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA, Aviz favorabil S.T.S., plan de situatie intocmit pe suport topografic vizat de O.C.P.L., studiu geotehnic preliminar cu referat de verificare la cerinta Af, studiu de insorire, dovada achitarii taxei R.U.R;

- Avizul tehnic al Arhitectului Șef Consiliul Judetean Valcea nr. 2/9389 din 10.05.2024;
- Avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 199 din 16.05.2024;
- Avizul favorabil C.T.A.T.U. nr. 6 din 01.02.2024;
- Aviz de oportunitate nr. 192 din 21.02.2024.

- La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Informarea si consultarea publicului

Documentatia de urbanism, a fost afisata incepand cu data de 24.11.2022, 11.01.2023, 06.02.2023 si 05.02.2024 pana in prezent, la avizierul de la parterul Primariei Municipiului Ramnicu Valcea si a putut fi studiata si la sediul primariei – parter, camera 9, zilnic intre orele 9-11.

Au fost anexate la Raportul privind informarea si consultarea publicului nr. 20772 din 17.05.2024, fotocopii de pe panoul de afisaj amplasat in teren, la loc vizibil si cuprinde datele necesare informarii privind intentia de reglementare urbanistica a zonei, precum si copie (printscreen-ul) de pe anunturile postate pe site-ul www.primariavl.ro incepand cu data de 24.11.2022, 11.01.2023, 06.02.2023 si 05.02.2024, pana in prezent.

Au fost publicate anunturi in ziarul Ziarul de Valcea, in vederea emiterii deciziei etapei de incadrare de Mediu, in datele de 28.02.2024, 04/10.03.2024, 21/22.03.2024 si 01/07.04.2024 .

Anuntul public privind decizia etapei de incadrare s-a publicat pe site-ul A.P.M. Valcea, asa cum reiese din Decizia etapei de incadrare nr. 304 din 03.04.2024 si Raportul de Informare si Consultare a Publicului nr. 20772 din 17.05.2024.

Au fost transmise notificari vecinilor, direct prin semnatura de primire, prin care acestia au fost informati despre intentia proprietarului SC OLANESTI RIVIERA SA, de a initia si solicita aprobarea unei documentatii de urbanism - faza PUZ - construire imobil functiuni mixte servicii si locuire Amplasament: Municipiul Rm. Vâlcea , str. General Praporgescu nr. 4, cat si informatii despre cum poate fi consultata aceasta documentatie (au fost prezentate notificarile cu semnatura de primire, in copie).

S-au primit pe adresa primariei sesizari din partea cetatenilor inregistrate cu numerele: 6266/08.02.2023, 7077/14.02.2023, 7612/16.02.2023, 7754/17.02.2023, 7174/15.02.2023 si 8668/23.02.2023. Acestea au fost transmise catre proiectant si catre beneficiar, in vederea emiterii unui punct de vedere, cu adresele nr. 6698/13.02.2023, 7455/16.02.2023, 7815/20.02.2023, 8352/22.02.2023 si 9564/02.03.2023. Proiectantul a transmis punctul de vedere prin adresa nr. 11307/13.03.2023, care a fost transmisa ca raspuns catre cetateni in data de 14.03.2023. De asemenea, s-au primit si adrese privind acordul referitor la documentatie, care au fost transmise catre proiectant si beneficiar.

Toata corespondenta a fost postata pe site-ul www.primariavl.ro la sectiunea dedicata.

Asa cum se precizeaza in raport nu s-au mai primit alte sesizari, observatii si propuneri, pana la data intocmirii Raportului de informare si consultare a publicului nr. 20772 din 17.05.2024.

Conform HCL nr. 96 din 31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, procedura de informare si consultare a publicului a fost indeplinita de catre elaborator si investitor, conform Raportului de informare si consultare a publicului nr. 20772 din 17.05.2024, anexat documentatiei, intocmita de SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.).

Documentatia a fost intocmita si semnata de SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.).

Precizam faptul ca in situatia acestui proiect sunt incidente urmatoarele prevederi legale, in a caror implementare si aplicare a fost elaborat acest proiect, dupa cum urmeaza:

- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.233 din 26.02.2016 – Norme metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr.2701 din 30.12.2010 cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.
- HCL nr. 96 din 31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

Față de cele menționate mai sus, în baza Codului Administrativ, a avizului Arhiectului Sef si a avizului favorabil al Comisiei Tehnice Consultative de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, propunem analiza si supunerea spre dezbatere si adoptare a proiectului de hotarare, **PUZ si RLU - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE Amplasament:**

Municipiul Rm. Vâlcea , str. General Praporgescu nr. 4, Inițiator: SC OLANESTI RIVIERA SA, cu urmatoarele conditii:

- Construcțiile propuse, cat si cheltuielile aferente respectarii conditiilor impuse de avizatori, racordurile la utilitățile existente în zonă, si infrastructura aferenta (drumuri de acces, ziduri de sprijin, consolidari ale terenului, si alte lucrari de infrastructura necesare punerii in functiune a acestor constructii) se vor efectua pe cheltuiala investitorului;
- Responsabilitatea privind exactitatea datelor, veridicitatea inscrisurilor, calitatea și conținutul documentației de urbanism, în corelare cu reglementările legale în vigoare, aparțin specialistului cu drept de semnătură, în calitate de elaborator al documentației de urbanism;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 20772 din 17.05.2024, intocmit de catre SC ASSAD SRL, prin arhitect Ion Ghica - specialist cu drept de semnatura, inregistrat in Registrul Urbanistilor din Romania (R.U.R.), prin care a fost îndeplinită procedura prevăzuta în HCL nr. 96 din 31.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, face parte integranta din proiectul de hotărâre supus aprobării;
- Termen de valabilitate: 3 ani de la data aprobării acesteia.

Arhitect Șef,
Petre Dragos MIHAILA



Vizat pentru legalitate,



Intocmit,
Marinela Dvorscheak

