



MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARII:

PUZ– CONSTRUIRE IMOBILE D+P+6, ALIPIRE TERENURI

Amplasament: judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea,
str. General Praporgescu, nr.20B, 42

BENEFICIAR

NEACSU C. VASILE INTREPRINDERE INDIVIDUALA

Ramnicu Valcea, strada Carol I nr.14, judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea

PROIECTANT GENERAL

ARHINET PLUS SRL

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

Documentatie intocmita conform “Reglementare tehnica – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”

1.2 OBIECTUL LUCRARII PUZ:

A. Solicitari ale temei - program

- se solicita realizarea unor imobile de locuinte colective cu inaltime de D+P+5-6 nivele, avand spatii pentru public la parter. Spatiile din parter, destinate publicului, vor fi destinate unor servicii de interes public sau unor spatii comerciale.

-se va realiza un demisol comun, cu accese carosabile comune destinat 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.

Conform PUZ-Zonz Centralaamplasamentul se incadreaza in zona fuctionala ISP- zona pentru institutii si servicii de interes general, cu regim de inaltime de P+4-5.

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 zonei a fost prefigurata in Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Centrala a Municipiului Ramnicu Valcea, intocmit de arh. Horia Ciurus, prin prevederea unor zone functionale clar definite.

In prezent amplasamentul este neconstruit.

B. Caracteristici 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 carater public.

C. Potential de dezvoltare

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

Initiativa de dezvoltare apartine investitorilor privati, care achizitioneaza terenuri libere, le comaseaza, impun temele de proiectare.

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 2960,00 mp, generat de imobilele identificate conform cartilor funciare (CF 56489, CF 49937, CF 41703, CF 35754) si a planurilor de incadrare si de situatie.

Teritoriul este delimitat astfel :

- la nord - de imobil teren privat (CF 35419), terenuri libere de constructii.
- la sud - de imobil terenuri private apartinand persoanelor juridice – BRD-GSG (CF 35799), si persoanelor fizice (CF 39277, CF 39277)
- la est - de imobile terenuri libere de constructii, proprietate privata (CF 43542) si domeniul public, scuar Aleea Rozelor, precum si de imobil cladire, bloc D11 (D+P+2E
- la vest - de strada General Praporgescu, domeniul public

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

A. Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica

- nu sunt elemente de cadru natural deosebite. Se poate considera diferenta de nivel de aproximativ 3,0 m intre laturile de vest si est, un element determinant impune realizarea unui demisol.

-conditiile geotehnice sunt favorabile

- riscuri naturale avute in vedere sunt cutremurele

2.4.CIRCULATIA

A. Aspecte critice , Capacitati de transport, disfunctionalitati

- circulatia carosabila si pietonala este asigurata de strada G-ral. Praporgescu, pe latura de vest, strada cu doua benzi, din care una este ocupata de locuri de parcare pentru public.

- pe latura de est circulatia carosabila si pietonala este din Aleea Rozelor, strada de 4,0 m latime, fara trotuare.

- pe latura de nord se poate realiza, pe domeniul public, un acces carosabil de 5,2 m latime

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

A. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Conform PUZ – Zona Centrala, in vigoare,

IS3 – institutii publice si servicii de interes general , P+4-5.

-zona pentru institutii si servicii publice de interes general ocupa cea mai mare parte din suprafata zonei centrale, este situata in general in interiorul limitelor de protectie a valorilor arhitecturale urbanistice si pastreaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de definire a tramei stradale ca trasee si profile si de reconstructie spontana sau bazata pe regulamente urbanistice ori proiecte. Aceasta zona contine marea majoritate a monumentelor istorice de arhitectura din municipiu.

B. Relationari intre functiuni

Conform PUZ – Zona Centrala, sub aspectul echilibrului intre suprafete ocupate cu diferite functii in intravilan si sub aspectul corelat al marimii suprafetelor pe locuitor aferente acestor functii, se remarca o serie de disproportii fata de situatiile comparative din documentatia de specialitate, a caror corectare se impune pentru evitarea unor viitoare disfunctionalitati.

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

-In prezent terenul este neconstruit.

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

-Zona Praporgescu este bine asigurata cu servicii publice, institutii (Primarie, ANAF, Arhivele Statului, Consiliul Judetean, Prefectura judetului Valcea, Parchet, Liceul Alexandru Lahovari, Scoala Tache Ionescu, etc), servicii de alimentatie publica (restaurante, bistrouri, etc), servicii financiare , banci, BRD-GSG), culte.

E. Asigurarea cu spatii verzi

- Zona Praporgescu are asigurat cateva spatii verzi atat pe domeniul public , cat si 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 strazii G-ral. Praporgescu 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 antisismice.

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:

-Primaria municipiului, Fantana cu bustul lui Constantin Brancoveanu, din fata primariei, Colegiul Alexandru Lahovary.

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 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 exproprieri 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 - IS3 – 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 strada Profesor Constantin Gibescu, pentru spatiul de parcare din demisolul general. De asemenea propunem un acces pe latura de sud pentru parcarei publicului la nivelul parterului.

Sunt necesare interventii la trama stradala, si anume crearea pe domeniul public a bretelei de legatura dintre strada Profesor Constantin Gibescu si demisolul general destinat parcarilor. .

B. Organizarea circulatiei pietonale

Accesul pietonal va fi asigurat din strada G-ral. Praporgescu, strada Prof. C-tin Gibescu si din scuarul dinspre Aleea Rozelor (est).

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 **IS3 – institutii publice si servicii de interes general de inaltitudine medie**.

Pentru a stabili reglementari specifice teritoriul studiat s-a denumit **UTR IS3a**.

B. Destinatia terenurilor, Categori de interventie urbanistica

– UTILIZARI ADMISE

ISP3a

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;
 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, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
 centre comerciale, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta etc.;
 dancing, cinema;
 centre de recreere si sport în spatii acoperite;
 locuinte colective;
 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

ISP3a

- 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, cabinete medicale, 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 încât 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 fiecarei dotari, în conditii de trafic normal, va fi de maxim **15** minute.

C. Bilant teritorial de zona existent-propus

Suprafata terenului este de 2960,00 mp, generat de imobilele identificate conform cartilor funciare (CF 56489, CF 49937, CF 41703, CF 35754)

BILANT TERITORIAL EXISTENT	ARIE(mp)	%
IS3 – institutii publice si servicii de interes general	2960	100
BILANT TERITORIAL PROPU	ARIE(mp)	%
IS3a – institutii publice si servicii de interes general	2960	100

D. Principalii indici urbanistici POT, CUT

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

Pentru cladirile pana la 5 niveluri (D+P+ 3E): **P.O.T. maxim = 70 %.**

Pentru cladirile între 6 si 9 niveluri (D+P+ 4 -7 E): **P.O.T. maxim = 60 %.**

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

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

Pentru cladirile între 6 si 9 niveluri (D+P+ 4 -7 E): **C.U.T. maxim = 3,5**

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 gunoiiului, in recipienti subterani. Colectarea se va face selectiv.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI:

A. Diminuarea surselor de poluare

Interventia propusa nu creste si nu corecteaza sursele de poluare din atmosfera zonei centrale. 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 gunoiiului se va face selectiv, in recipiente subterane, cu alimentare de la nivelul parterului. Evacuarea se va face cu autospeciale specifice.

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.

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.

Se mentine posibilitatea transformarii strazii General Praporgescu in pietonal, cel putin pe perioadele sfarsiturilor de saptamana.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTII, PRIORITATI DE INTERVENTIE

Dezvoltarea urbanistica propusa nu necesita interventii la nivelul domeniului public.

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 zonasi 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 expropieri pentru cauza de utilitate publica, populatia in majoritatea ei nu este pregatita sa sustina prin initiative civice astfel de demersuri.

arh. Cristinel Vlad