



HOTĂRÂREA NR.189

**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, la care participă 18 consilieri din cei 23 în funcție;

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, precum și avizele 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;

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;

Întrunind 13 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 5 abțineri,

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. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Fănel LEȚU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 18 iunie 2024



13.05.2024

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 LUCRARII:

1.1.1 DENUMIREA LUCRARII: “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 LUCRARII, 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 obținerea avizului de mediu, respectiv: anunț la ziarul "Curierul de Valcea" în data de 09.01.2023, anunțuri privind decizia etapei de încadrare în ziarul "Curierul de Valcea" din data 20.03.2023 și 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 anunțarea vecinilor cu confirmare de primire;

2.2 DETALII PRIVIND TEHNICILE SI METODELE UTILIZATE:

2.2.1 Datele și locurile întâlnirilor:

Continutul PUZ-ului a fost prezentat astfel: prin informarea publicului interesat prin mijloace media (anunțuri repetate la un ziar, în procedura de obținere aviz de mediu, afisarea la fața locului, prin montarea unui panou de informare și consultanță a publicului interesat), informarea cu sprijinul Primăriei Rm. Valcea prin panou de afisaj la sediul primăriei.

2.2.2 Continutul, datele prezentate (în cadrul Primăriei):

- plasa încadrare în teritoriu
- plans situatia existenta
- plasa propunere reglementari urbanistice
- plasa propunere reglementari edilitare
- plasa mobilare urbana,
- memoriu și regulament PUZ.

2.2.3 Proprietarii care au fost consultați:

Beneficiarul a identificat următorii 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.L.) 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,
2	Ghica Ion	Rm Vâlcea,
3	Berbece Mihai	Rm Vâlcea,
4	Dumitrascu Doru	Rm. Valcea,

3. REZUMATUL PROBLEMELOR, OBSERVATIILOR, REZERVEI EXPRESATE 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 Sculeanu Ionel;

3.2 PRELUAREA OBSERVATIILOR SI REZERVEI

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 unitați 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 funcțiune 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-constructii, 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 imprejurări către domeniul public.

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

8. După 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 modifcator 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 modificator)

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

