



Adresă nr. 397/21.07.2021
Către: Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea
În atenția: d-lui Primar Mircia Gutău
Spre știință: membrilor Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea
Subiect: modificare PUZ Zona centrală a Municipiului Râmnicu Vâlcea

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

T: +40-269-215251
F: +40-269-215251
E: contact@oarsbv1.ro
W: www.oarsbv1.ro

Stimate Domnule Primar,

În data de 13.04.2021, la sediul Filialei Sibiu-Vâlcea a Ordinului Arhitecților din România, a fost înregistrată sub nr. 262 adresa prin care dl. arh. Horia Ciuruș, membru al Filialei, solicită implicarea și sprijinul Filialei în semnalarea și contestarea modificării PUZ Zona Centrală a Municipiului Râmnicu Vâlcea prin altă documentație de tip PUZ, aflată în curs de avizare, documentație generată prin emiterea de către Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea a Certificatului de Urbanism nr. 43/50763 din 13.01.2020. Colegiul Director al Filialei, împreună cu membrii din Vâlcea ai Consiliului Teritorial de Conducere al Filialei, au analizat solicitarea în scris și documentele anexate acesteia, înaintate de către dl. arh. Horia Ciuruș conducerii Filialei și au decis în unanimitate, spre analiza mai detaliată a situației în fapt, organizarea unei dezbateri profesionale destinate membrilor Filialei. La aceasta dezbatere, ce s-a desfășurat pe o platforma online, au fost invitați, spre a-și exprima punctele de vedere, dl. arh. Cristinel Vlad, autorul documentației PUZ aflate în curs de avizare și dl. Arhitect Șef al Municipiului Râmnicu Vâlcea Petre Mihailă.

Vă supunem atenției, cu această ocazie, principalele subiecte sensibile dezbătute, care considerăm că trebuie analizate în continuare, după cum urmează:

- Documentația PUZ supusă dezbaterii aduce modificări documentației PUZ Zona Centrală, fiind astfel necesar reluarea etapelor de avizare la același nivel ca și cel al documentației inițial aprobate. Facem aici referire în special la avizul Ministerului Culturii (prin Comisia Națională a Monumentelor Istorice), terenul aflându-se în raza de protecție a unor importante monumente istorice.
- Terenul reglementat, în suprafața de 1217 mp, este amplasat în zona 0 a Municipiului Râmnicu Vâlcea, în imediata apropiere a Turnului Prefecturii (clădire simbolică a orașului) și în vecinătatea parcului Mircea cel Bătrân, vis-a-vis de clădirea Poștei Vechi (clădire monument, una din puținele bijuterii arhitecturale rămase orașului). Amplasamentul, dominat de clădiri

simbolice ale orașului, rezervat inițial unei zone de piață civică, a fost divizat în ultima perioadă în loturi mici, pe care presiunea imobiliară pare să conducă la construirea unor obiective mari, generatoare de profituri pe termen scurt. Astfel, în pofida caracterului funcțional predominant al zonei, prin proiect se propune construirea unui imobil de locuințe colective, ușor vandabile.

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

T: +40-269-215251
F: +40-269-215251
E: contact@oarsbv1.ro
W: www.oarsbv1.ro

- Deși regulamentul aferent PUZ Zonă Centrală în vigoare, la categoria ISP6 stipulează *“se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.”*, titlul PUZ-ului dezbătut este *“Imobil Locuințe Colective cu Spații Comerciale la Parter”*. Același regulament conține următorul enunț: *“se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un spațiu special (de) adaptat zonei centrale”*, din care se înțelege că locuințele ar trebui să fie în număr redus și doar ca parte complementară altor funcțiuni. Este limpede că regulamentul nu acceptă apariția unor construcții care să adăpostească în majoritate locuințe, indicatori urbanistici (POT-60% și CUT-4,0) fiind improprii acestei funcțiuni. Din nefericire, întrucât regulamentul și memoriul, parte a documentației pentru aprobarea PUZ-ului nou, publicate pe pagina de internet a primăriei conțin o singură filă, nu se pot extrage detalii despre natura funcțiunilor propuse. De asemenea, tot din pricina lipsei Memoriului este dificil de înțeles ce argumente au stat la baza modificării acestor prevederi ale PUZ-ului Zonă Centrală și de ce Primăria a considerat aceste modificări ca fiind fondate și în beneficiul public.
- Modificarea regimului de înălțime presupune raportarea atentă la Turnul Prefecturii și Turnul Finanțelor. În acest sens, analiza ar trebui să cuprindă o mai mare parte din context. Întrucât problema coerenței volumetrice a zonei este delicată, este natural și firesc, considerând instrumentele tehnologice ale secolului XXI, ca propunerea să poată fi înțeleasă cât mai clar și într-un context cât mai larg, pentru că prezența ei nu are efect doar asupra zonei din imediata apropiere. Imaginea construcției va fi recepționată încă de la intrarea în oraș pe Bd. Tudor Vladimirescu. În esență, acesta anulează imaginea și prezența Turnului Prefecturii. De asemenea, apariția acestei mase construite (cumulat cu regimul mare de înălțime care se menține pe parcela învecinată la dreapta) ar concura mult prea mult cu Turnul Prefecturii la scară urbană, și ar crea o contragreutate mult prea mare pentru Oficiul istoric al Poștei. În acest sens, studiile volumetrice trebuie să trateze nu numai situația ce rezultă prin construirea acestui imobil de locuințe colective, ci și situația rezultată în urma dezvoltării unui imobil cu același gabarit volumetric pe parcela rămasă între

imobilul propus prin proiect și Prefectură, parcelă pe care se păstrează același regim de înălțime și indicatori urbanistici.

- Construirea pe limitele laterale de proprietate, generând două calcane cu dimensiuni considerabile, precum și retragerea de 2 metri față de limita posterioară, generează disfuncționalități urbanistice pe termen lung. Presupunând astfel că și proprietarul din spatele clădirii (având aceleași drepturi) poate să solicite construirea unei clădiri în aceleași condiții (prin derogare - regim de înălțime P+9 și retragere de 2 metri), rezultă o distanță de 4 metri între două clădiri a căror înălțime este de cca. 30 metri.

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

T: +40-269-215251
F: +40-269-215251
E: contact@oarsbvl.ro
W: www.oarsbvl.ro

Concluzia desprinsă din cele exprimate de către profesioniștii prezenți la ședințele/dezbaterile menționate, organizate de către Filială, este aceea că documentația care a dus la nașterea polemicilor și care generează disfuncționalități majore în mai multe puncte cheie din municipiu este PUZ Zona Centrală a Municipiului Râmnicu Vâlcea, documentație aprobată, aflată în vigoare și preluată în PUG-ul aflat în vigoare.

În calitate de organizație profesională avizată, compusă din membri, parte din aceștia cetățeni ai municipiului, direct afectați în desfășurarea profesiei pe teritoriul Municipiului Râmnicu Vâlcea de calitatea documentațiilor de urbanism generatoare de regulamente, vă solicităm demararea în cel mai scurt timp a demersurilor de întocmire și avizare a unei noi documentații de urbanism de tip PUZ pentru întreaga Zonă Centrală a Municipiului Râmnicu Vâlcea, documentație menită să reglementeze de aici înainte dezvoltarea durabilă și construirea sustenabilă și corectă, sănătoasă și reprezentativă pentru populația orașului.

Sperăm într-o bună colaborare și vă stăm la dispoziție pentru orice clarificare.

Cu deosebită considerație,
arh. Ion Cristian Șandru,
președinte filială

