



Adresa nr. 86/22.02.2023

Către: Primăria Municipului Râmnicu Vâlcea - Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Consiliul Local al Municipului Râmnicu Vâlcea

În atenția: Domnului Primar Mircia Gutău

Domnului arh. Petre Mihailă - Arhitect Șef

Membriilor Consiliului Local al Municipului Râmnicu Vâlcea

Ref: P.U.Z. – “Modificarea regimului tehnic al unui teren pe care beneficiarii doresc demararea unei investiții cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înalțime P+14E+Et. tehnic și a unei împrejmuiiri” în mun. Rm. Vâlcea, str. General Praporgescu nr.4, jud. Vâlcea.

Având în vedere prezentarea în cadrul procedurii de consultare a publicului a documentației “Modificarea regimului tehnic al unui teren pe care beneficiarii doresc demararea unei investiții cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înalțime P+14E+Et. tehnic și a unei împrejmuiiri”, beneficiar al investiției S.C. OLĂNEȘTI RIVIERA S.A., adresa investiției mun. Rm. Vâlcea, strada General Praporgescu, nr.4 și având ca proiectant pe S.C. ASSAD S.R.L., vă sesizăm următoarele aspecte:

1. În baza Ordinului nr. 2701/2010, la Art. 37. Lit. a) alin. (1) termenul în care se pot consulta documentele și transmite observațiile la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ este de maximum 25 de zile calendaristice de la data anunțului. De aceea cerem pe această cale respectarea prevederilor legale privind informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ.
2. Documentația de urbanism are ca obiectiv, la faza Studiu de Oportunitate, întocmirea unui PUZ pentru „Construire imobil funcțiuni mixte – servicii și locuire”, iar la faza următoare își schimbă numele și obiectivul în PUZ ”Locuințe colective și împrejmuire”, nerescpectând cadrul conținut al niciuneia dintre fazele de proiectare.



3. Deoarece PUZ Zona Centrală majorează CUT pentru zona CP din PUG (valoarea stabilită prin PUG pentru zona CP este CUT=3.0), la valoarea maxim admisă și anume 3.5 (vezi articolul 16 din R.L.U. – P.U.G.) acesta nu mai poate fi majorat conform legii încă o dată la valoarea "CUT suprateran = 4.0" (ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 100 din 15 decembrie 2016, art.32, alin. 7.1. "*"La modificarea planurilor urbanistice zonale legal aprobate care conțin majorări ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT), prin noi planuri urbanistice zonale, nu se acceptă o altă majorare a acestui coeficient."*"). Totodată nu există definit prin lege termenul de "CUT suprateran" aşa cum este utilizat de către autorul documentației.
4. Prin PUZ Zona Centrală aprobat se prevede pentru amplasamentul studiat un regim de înălțime maxim 2S+P+4–5. Același regim de înălțime rezultă și din PUG, a se studia articolul 10 care precizează că în zonele "CP1 + CP2 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade". Rezultă că pentru străzi cu lățimea între aliniamente mai mică de 16 metri (acesta este cazul acestei propuneri), înălțimea maxim admisă este de P+4, fiind admisă adăugarea a 2 niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade. Observăm din documentația depusă spre consultare că edificiul propus are regimul de înălțime de D+P+14E+Etehnic, înălțime ce depășește cu mult oricare din prevederile aprobate în regulamentele anterioare, cât și dispozițiile legale aplicabile în speță. Totodată autorul regulamentului P.U.Z. "Locuințe colective și împrejmuire", nu precizează care este înălțimea maximă a edificiului propus, lăsând voit loc pentru speculații și interpretări.
5. Datorită impactului modificărilor propuse asupra structurii funcționale, morfologiei, compoziției și siluetei urbane din PUZ aprobat (ISP6 - Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie și mare, nu locuințe colective), documentația de urbanism propusă trebuie să aibă același regim de avizare/aprobare ca și PUZ-ul pe care îl modifică, inclusiv avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și al Ministerului Culturii (chiar dacă parcela de amplasament a investiției propuse nu se află în zona de protecție a unui monument, zona este înconjurată de monumente).
6. Aparatul de specialitate din cadrul primăriei municipiului Râmnicu Vâlcea, și anume Direcția de Urbanism prin persoana Arhitectului Șef, dacă consideră că soluția urbanistică aprobată prin PUZ nu mai satisface interesele proprietarilor de terenuri și totodată cele



generale, ale cetățenilor orașului, poate și trebuie să impună un studiu unitar al întregului cvartal delimitat de străzile General Praporgescu, Constantin Brâncoveanu, General Magheru și bulevardul Tudor Vladimirescu.

7. Constatăm că modificările la PUZ Zona Centrală în acest perimetru "zero" al orașului, unele deja aprobate și anume: Bloc de locuințe colective P+9-10 (în curs de execuție) la parcela alipita de restaurantul Gallo Nero, modificarea propusă la parcela de la str. General Praporgescu, nr.10 unde se dorește o construcție P+5 și actuala modificare propusă, au caracter de speculație imobiliară în beneficiul unilateral al dezvoltatorului parcelei, fără o raportare la context și fără a ține cont de interesul public.
8. Dacă în PUZ Zona Centrală aprobat funcțiunea urbanistică propusă este 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, acum, la faza de dezbatere publică, constatăm că investitorul de fapt dorește să construiască "Locuințe colective și împrejmuire", funcțiune care, în opinia noastră, nu este potrivită pe acest amplasament, diminuând drastic valoarea spațiului urban în acest perimetru ultra central al orașului.
9. Autorul regulamentului P.U.Z. propus, descrie intervenția la nivelul străzii în felul următor: *"pe teren se va amplasa o dala urbana la nivelul Strazii General Praporgescu si care va imparti compozitia volumetrica intr-o zona subterana si una supraterana"*. Acest enunț nu este conform cu realitatea, deoarece din planuri și ilustrația volumetrică se poate constata că tot spațiul limitrof construcției amestecă circulația pietonală cu carosabilul aferent parcajelor, neexistând nicio "dală" în sens urbanistic (adică un spațiu pietonal+spațiu verde+puncte de interes, segregat de circulația mașinilor).
10. Volumul construit propus ieșe din scara orașului, prin dimensiuni și proporții. Modificând dramatic coeficienții urbanistici, POT și CUT aprobați, se obține un agregat urban care refuză dialogul cu vecinătatea imediată, atitudine ce are un impact profund negativ pe termen lung asupra calității spațiului urban și a siluetei orașului. Amintim că în acest perimetru specialiștii din comisiile profesionale de avizare din cadrul Ministerului Culturii și Ministerul Dezvoltării au acordat un regim maxim de înălțime de P+4-5 etaje.
11. Dacă în PUZ Zona Centrală aprobat se acordă o atenție specială restructurării spațiului public urban prin apariția unei piețe urbane în partea de est a amplasamentului și a unor trasee exclusiv pietonale, soluția propusă nu creionează nicio relație cu spațiul public limitrof, dimpotrivă aflăm că se intenționează realizarea împrejmuirii parcelei cu un gard de o înălțime de 2.20 metri pe limita laterală și posterioară a parcelei. Această atitudine nu corespunde imaginii unui oraș ce se dorește a fi modern.



12. PUZ-ul aprobat al Zonei Centrale stabilește ca strada General Praporgescu să devină în integralitate pietonală. Momentan Rm. Vâlcea este unic printre municipiile reședință de județ – nu are nicio stradă pietonală. Prin comparație, municipii asemănătoare ca dimensiuni au străzi pietonale generoase: Tîrgu Jiu are un pietonal lung de cca. 1 km, Botoșani are cca. 2,2 km de pietonal. Intensificarea traficului rutier preconizat conform propunerii de modificare a PUZ prin funcțiunea de locuire colectivă densă atât pe acest amplasament, cât și mai la nord între sediul BRD și sediul OCPI, anulează ideea de a avea un pietonal pe strada General Praporgescu. Acest pietonal se dorea a fi axa de dezvoltare a spațiilor publice în zona centrală ce ar fi unit piețele existente cu cele propuse a se realiza și anume: Scuarul Mircea cel Bătrân + piața din fața prefecturii + piața "zona Billa" + piața din fața sediului Primăriei.
13. Amestecarea circulației pietonale cu cea rutieră este în detrimentul principiului urbanistic de segregare a ciculațiilor. Principiile urbanistice actuale ale "orașelor verzi", priorizează la maxim circulația pietonală față de cea auto în zonele centrale și restrâng accesul vehiculelor. Această propunere de P.U.Z. face un demers opus, invitând conducătorii auto să aibă acces peste tot.

În consecință:

- Solicităm respingerea propunerii de modificare a PUZ Zona Centrală. Deoarece parcela ce face obiectul acestui PUZ se află în punctul "zero" al axelor de dezvoltare N-S și E-V ale orașului, nu se pretează unei exploatari speculative intense, în care doar interesul investitorului contează; dimpotrivă, aici credem că este mai important interesul public.
- Considerăm că este oportun un nou studiu de soluție pentru o clădire sau un ansamblu de clădiri cu funcțiune mixtă sau culturală, la care să primeze dotările și spațiile publice cu regimul de înălțime aprobat în PUZ Zona centrală (P+4-5). Acest nou studiu trebuie avizat și de specialiștii din comisiile profesionale de avizare de la Ministerul Culturii și Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- Recomandăm concursul internațional de soluții, concurs organizat sub patronatul OAR sau soluția implementată la Iași de dezvoltatorul Iulius Grup, care a restructurat un teren amplasat în punctul "zero" al Iașului, lângă Palatul Culturii, printr-un concurs internațional de soluții la care a invitat 4 birouri celebre de arhitectură.



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
SIBIU-VÂLCEA

Str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu, jud. Sibiu

T: +40 (0)269 215 251
F: +40 (0)269 215 251
E: contact@oarsvrl.ro
W: www.oarsvrl.ro

- Amintim totodată Arhitectului Șef al municipiului că în calitate de funcționar public este de datoria sa să medieze raportul între interesul dezvoltatorilor privați și al cetățenilor orașului. În acest sens cerem ca dezbaterea publică să fie instrumentul de mediare, dezbatere la care să fie invitați cetățenii orașului, mediul profesional și dezvoltatorii.

arh. Dan-Felix Paraschiv
coordonator Punct de lucru Râmnicu Vâlcea

arh. Ion Cristian Șandru
președinte OAR Filiala Teritorială Sibiu-Vâlcea

