

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

##### 1.1.1 DENUMIREA LUCRARII:

#### **PUZ ZONA CENTRALA - MODIFICARI SUBZONA SIMIAN**

Amplasament: municipiul Ramnicu Valcea, str. Gib Mihaescu nr. 8, jud. Valcea.

##### 1.1.2 BENEFICIAR

#### **SIMIAN VLAD**

Ramnicu Valcea, strada Gib Mihaescu nr. 8, judetul Valcea

##### 1.1.3 PROIECTANT GENERAL

#### **ARHINET PLUS SRL**

Ramnicu Valcea, strada Carol I nr. 22, ap. 2, parter, judetul Valcea

Numar proiect 179902/2017

##### 1.1.4 DATA ELABORARII

mai 2018

#### 1.2 OBIECTUL PUZ

##### 1.2.1 SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

SIMIAN VLAD, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea redistribuirii zonelor functionale prevazute in zona centrala a municipiului prin PUZ Zona Centrala, pe strada Gib Mihaescu nr.8. Teritoriul se afla in carourile "I5" si "J5", asa cum sunt definite in RLU PUG 2013.

Suprafata terenului reglementata prin PUZ este de 2,5064 ha.

Teritoriul studiat este situat in intravilanul municipiului.

Se doreste redistribuirea zonelor functionale (ISP8, M7, Vp) si reorganizarea spatiilor de parcare si a circulatiilor carosabile si pietonale in interiorul zonei studiate.

Sunt mentinute principalele accese carosabile si pietonale pe teren.

#### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

##### 1.3.1 LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Plan Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Valcea si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrala

##### 1.3.2 DATE STATISTICE

- Nu e cazul.

##### 1.3.3 PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

- Nu e cazul.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI:

#### 2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

- Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului.
- Terenul are categoria de folosinta curti-constructii.
- Tendinta zonei centrale a municipiului este de a dezvolta zone rezidentiale cu regim mare si mediu de inaltime si functiuni complementare acestora.
- Pe terenul studiat a functionat o piata agro-alimentara (Piata Simian), aflata in prezent in proces de restructurare.

#### 2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

- Amplasamentul se afla in zona centrala a municipiului Ramnicu Valcea (Piata Simian), intr-o zona construita de-a lungul albiei raului Olanesti, cu potential mare de dezvoltare imobiliara.

#### 2.1.3 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- Zona are potential de dezvoltare imobiliara ca urmare a restructurarii Pietei Simian. Astfel, in urma reglementarilor propuse, se admit functiuni mixte (comert, locuire cu regim mediu si mare de inaltime) si functiuni complementare (institutii si servicii publice de interes general).

Orice investitie trebuie sa tina cont de potentialul de dezvoltare economica si de avantajele competitive ale zonei care pot aduce beneficii pe plan local dar si regional.

### 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

#### 2.2.1 POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

- Amplasamentul se afla integral in intravilanul municipiului in suprafata de 2,5064 ha.

#### 2.2.2 RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA

- Terenul studiat se afla in UAT Ramnicu Valcea.
- Vecinatatile amplasamentului sunt:
  - la V - blocuri locuinte colective;
  - la N - domeniu public, blocuri locuinte colective;
  - la E - domeniu public administrat de CFR - cai ferate;
  - la S - domeniu public, raul Olanesti;

Zona este destinata predominant activitatilor mixte (locuire, comert, institutii si servicii publice).

- Amplasamentul beneficiaza de utilitati ( apa, energie electrica, telefonie, gaze, cablu TV ) la nivelul strazii Gib Mihaescu si are posibilitatea de acces carosabil si pietonal din strada Gib Mihaescu si faleza raului Olanesti.

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

#### 2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Relieful

Terenul este relativ plat.

Terenul se invecineaza la sud cu faleza albiei raului Olanesti.

**2.4 CIRCULATIA:****2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI**

Strazile din zona sunt modernizate.

Terenul se invecineaza la est cu linia de cale ferata, acesta fiind sub incidenta zonei de protectie CFR.

**2.4.2 CAPACITATI DE TRANSPORT SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI.**

Prin PUZ Zona Centrala terenul este deservit de circulatii carosabile de incinta si parcajele aferente functiunilor prevazute.

**2.5 OCUPAREA TERENURILOR:****2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR DIN ZONA**

Funcțiunea dominantă a zonei analizate este cea de locuire și funcțiuni complementare acestuia.

Terenul este situat în imediata apropiere a căii ferate.

**2.5.2 RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funcțiunile nu interferează și nici nu se stanjenesc.

**2.5.3 GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**

Fondul construit al zonei constă în locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+4E - P+10E).

**2.5.4 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Fondul existent construit este atât nou (2015-2018) cât și mai vechi (anii '80).

**2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI**

În zona se găsesc spații cu funcțiuni complementare locuirii (comert de proximitate, restaurante, gara, etc).

**2.5.6 ASIGURAREA CU SPATII VERZI**

Prin PUZ Zona Centrala sunt prevazute spatii verzi publice sau semi-publice (pentru riverani).

**2.5.7 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE**

Riscurile naturale ale amplasamentului nu sunt evidentiuate.

**2.5.8 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

A fost evidentiata necesitatea redistribuirii zonelor functionale pe amplasamentul studiat pentru o mai buna utilizare a terenului. Acest lucru implica marirea suprafetei destinate zonei functionale M7 (zona mixta) si reducerea suprafetei destinate zonei functionale ISP8 (subzona pentru institutii si servicii publice de interes general).

**2.6 ECHIPAREA EDILITARA:****2.6.1 STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI**

Amplasamentul dispune de echipare edilitara pe strada Gib Mihaescu (retele electrice, apa si canalizare, gaze, telecomunicatii), dar si zonele adiacente (spatiu public prevazut intre blocurile de locuinte).

**2.6.2 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Nu exista.

**2.7 PROBLEME DE MEDIU:****2.7.1 RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Se doreste o integrare a cadrului construit in cadrul natural fara impactarea in mod negativ a acestuia.

**2.7.2 RISCURI NATURALE SI ANTROPICE**

Nu sunt evidentiuate.

**2.7.3 CAI DE COMUNICATII, ECHIPARE EDILITARA CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA STUDIATA.**

Zona studiata nu prezinta riscuri in ceea ce priveste echiparea edilitara sau caile de comunicatii.

In zona de siguranta a caii ferate existente nu sunt prevazute constructii (altele decat cele mentionate in Regulamentul aferent PUZ Zona Centrala).

**2.7.4 VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**

Nu exista evidentiuate in acest moment.

**2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI:**

- Populatia sustine dezvoltarea rezidentiala a zonei.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Conform studiilor de fundamentare (topo, geo), amplasamentul se preteaza pentru realizarea unui astfel de amenajari in incinta.

**3.2 PREVEDERI ALE PUG:**

- Conform PUG pentru amplasament, functiunea este:
- **CP1** - subzona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.

**3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:**

Terenul are o amplasare deosebita din punctul de vedere al cadrului natural - deschiderea catre albia raului Olanesti. Mobilarea propusa in incinta poate crea in interiorul amplasamentului un ansamblu unitar si echilibrat care sa potenteze prezenta elementelor de cadru natural.

**3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:****3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.**

Se mentin accesele existente pe teren, prevazute si in PUZ Zona Centrala: doua accese carosabil si pietonale din strada Gib Mihaescu si trei accese pietonale : doua din zona de faleza a raului Olanesti si unul dinspre ansamblul rezidential din zona de vest.

Circulatia propusa in interiorul zonei studiate deserveste functiunile propuse si modul de ocupare a terenului de catre acestea. Sunt organizate locuri de parcare pentru locatarii/utilizatorii zonei.

Circulatia propusa va permite accesul autospecialelor de interventie ale pompierilor, serviciului de urgenta, de gunoi, etc.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Teritoriul reglementat prin prezentul PUZ:

	Teren care a generat PUZ	2,5064 ha	
	Teritoriul reglementat prin PUZ	2,5064 ha	
BILANT TERITORIAL EXISTENT - ZONIFICARE FUNCTIONALA			
UTR	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
ISP8	Subzona pentru institutii si servicii publice de interes general, de inaltime mica, cu regim de construire discontinuu	0,5205 ha	20,77 %
M7	Subzona mixta cu regim de construire continuu si/sau discontinuu, de inaltime mare	0,5279 ha	21,06 %
Vp	Subzona spatiilor verzi publice sau semipublice (pentru riverani)	0,5230 ha	20,87 %
Tr	Subzona cailor de comunicatie rutiera (inclusiv circulatiile pietonale aferente)	0,9350 ha	37,30 %
	SUPRAFATA TOTALA	2,5064 ha	100,00 %
BILANT TERITORIAL PROPUZ - ZONIFICARE FUNCTIONALA			
UTR	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
ISP8	Subzona pentru institutii si servicii publice de interes general, de inaltime mica, cu regim de construire discontinuu	0,5826 ha	23,25 %
M7	Subzona mixta cu regim de construire continuu si/sau discontinuu, de inaltime mare	0,3971 ha	15,85 %
Vp	Subzona spatiilor verzi publice sau semipublice (pentru riverani)	0,6569 ha	26,20 %
Tr	Subzona cailor de comunicatie rutiera (inclusiv circulatiile pietonale aferente)	0,8698 ha	34,70 %
	SUPRAFATA TOTALA	2,5064 ha	100,00 %

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Prin prezentul PUZ se propune redistribuirea zonelor functionale prevazute in PUZ Zona Centrala.

#### 3.6.1 ALIMENTAREA CU APA

Pentru alimentarea cu apa se propun retele de apa potabila amplasate in zona accesului existent din strada Gib Mihaescu. Alimentarea cu apa se va face din retelele orasenesti.

Lungimea totala a retelelor de apa propuse pe terenul analizat este de circa 150 m, cu diametre de 140 mm.

### 3.6.2 CANALIZARE

Pentru canalizarea apelor menajere si pluviale se propune realizarea unor retele stradale racordate la canalizarea existenta pe strada Gib Mihaescu.

Lungimea totala a retelelor de canalizare propuse pe terenul analizat este de circa 150 m, cu diametre de 315mm.

### 3.6.3 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform solutiei propuse de administratorul retelelor electrice.

Toate retelele electrice in zona (alimentare cu energie electrica si iluminat stradal) se vor realiza in sistem subteran.

### 3.6.4 TELECOMUNICATII

Asigurarea sistemelor de telecomunicatii (internet, telefonie) si TV se va realiza conform solutiilor administratorilor de retele.

### 3.6.5 ALIMENTARE CU CALDURA

Se propune ca alimentarea cu caldura sa se realizeze individual, cu centrale termice cu functionare cu gaze naturale.

In zona exista de asemenea retele de termoficare.

### 3.6.5 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din retele stradale existente pe strada Gib Mihaescu.

***\* Extinderile de retele se fac pe cheltuiala beneficiarului.***

### 3.6.6 GOSPODARIE COMUNALA

Fiecare viitoare constructie va amenaja in incinta punct de colectare a deseurilor, dimensionat corespunzator. Deseurile vor fi preluate de societatea de salubritate care deserveste localitatea.

## 3.7 PROTECTIA MEDIULUI:

### **1. Surse potentiale de poluanti si protectia factorilor de mediu:**

- Se vor supraveghea prin masuratori specifice parametrii de calitate a factorilor de mediu (apa, aer, sol)
  - Protectia calitatii apelor
- Sursele potentiale de poluare a apelor de suprafata sunt constituite din:
  - ape uzate menajere.

#### Masurile de protectie a calitatii apelor sunt:

- Conform Legii Apelor nr. 107 din 1996 actualizata, anexa 2, latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor este de 4 m spre interiorul incintei. Cladirile amplasate pe terenul studiat se vor retrage de la limita de proprietate din sud astfel incat sa se respecte normele in vigoare.

- Protectia aerului
- sursele potentiale de poluare a aerului sunt constituite din:
  - centrale termice
  - praf provenit de pe terenurile neamenajate.
- Protectia solului si a subsolului
- Sursele potentiale de poluare a apelor de suprafata sunt constituite din:
  - ape uzate menajere.

**2. Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

- Nu se evidentiaza producerea riscurilor naturale.

**3. Depozitarea controlata a deeurilor generate pe amplasament**

- Se vor lua masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul gunoaielor menajere

**4. Organizarea sistemelor de spatii verzi.**

- Terenul va avea suprafata de spatii verzi conform RLU aferent PUZ-ului.

**a. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**

**i. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

a.	Retea alimentare cu apa in proprietatea studiata	150 m
b.	Retea canalizare menajera pe proprietatea studiata	150 m
d.	Retea alimentare energie electrica (lungime aproximativa )	Conform studiu solutie
e.	Retea alimentare energie electrica de racord la reseaua municipiului	Conform studiu solutie
f.	Rețele distributie gaze pe proprietatea studiata	Conform studiu solutie
g.	Rețele distributie gaze de racord la reseaua municipiului	Conform studiu solutie

**ii. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Tipul de proprietate asupra terenurilor – proprietate privata de interes local.

Proprietarul identificat este Simian Vlad.

**iii. CIRCULATIA TERENURILOR**

Trama stradala aferenta PUZ va fi eventual transferata din domeniu privat in domeniu public.

**3.8 CATEGORII DE COSTURI**

Costurile pentru realizarea investitiilor vor cadea in sarcina proprietarului

Categorii de costuri		
Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intocmire PUZ</li> <li>- Studii de teren (topo, geo)</li> <li>- Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini</li> <li>- Verificari de proiect</li> </ul>	proprietar
a.2	Chetuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheltuieli pentru consultanta</li> <li>- Cheltuieli pentru asistenta tehnica</li> </ul>	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	proprietar

a.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
<b>A. Cheltuieli pentru realizarea investitiei</b>		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului - Amenajari pentru protectia mediului	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului - Cheltuieli pentru retele de gaze - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de retele; - Cheltuieli pentru retele electrice - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de retele;	proprietar adm.retele
b.3	Cheltuieli pentru investitia de baza - Constructii si instalatii - Dotari	proprietar
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de santier - Comisioane , taxe - Cheltuieli diverse si neprevazute	proprietar

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

##### a. CONCLUZII:

##### iv. INSCRIERE PUZ IN PREVEDERI PUG

PUZ si se incadreaza in caracterul zonei.

##### v. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE SI PRIORITATI

- Aprobare PUZ;
- Realizarea circulatiei interioare;
- Realizarea proiectelor de echipare edilitara in interiorul parcelarilor;
- Autorizarea lucrarilor de echipare edilitara si a cailor de acces;
- Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice daca se vor evidentia;
- Masuri de protectie a mediului;
- Intabularea noii structuri urbane;
- Reglementarile specifice detaliate sunt cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism; parte componenta a prezentului PUZ.
- Extinderile de retele pe domeniul public pana la punctele de racord/bransament stabilite de administratorul de retea se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

Intocmit de:  
Arh. Andra CEAUSESCU

Sef proiect:  
Arh. Cristinel VLAD