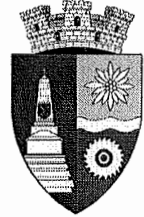




ROMANIA
JUDETUL VALCEA
CONSILIUL LOCAL ORAS BREZOI



H O T A R A R E A Nr. 84

Privitoare la: „ Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI GPL** , amplasat in intravilanul orasului Brezoi, str. Calea Eroilor (fosta str. Eroilor, punct „Zavoi”), nr. 114

Consiliul Local Brezoi, Judetul Valcea, intrunit in sedinta ordinara astazi 28.11.2019, la care participa un nr. de 15 consilieri din totalul de 15 din cati este constituit,

Vazând ca prin H.C.L.nr.67/26.09.2019 domnul consilier local Chenic Gheorghe a fost ales presedinte de sedinta;

Luand in discutie referatul de aprobare nr.6819 din 20.11.2019 prezentat de catre dl. Schell Robert-primarul orasului Brezoi, raportul de avizare al comisiilor de specialitate, precum si raportul de specialitate nr.6820 din 20.11.2019 intocmit de Compartimentul de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI GPL**, amplasat in intravilanul orasului Brezoi, str. Calea Eroilor (fosta str. Eroilor, punct „Zavoi ”), nr. 114, cu respectarea prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata.

Vazand Raportul informarii si consultarii publicului nr.6701/14.11.2019 cu privire la elaborarea P.U.D-**CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI GPL**;

Avand in vedere raportul de avizare a legalitatii proiectului de hotarare intocmit de secretarul orasului, dat in considerarea situatiei de fapt relevate prin raportul de specialitate nr. 6820 din 20.11.2019.

In conformitate cu prevederile art.32 alin.(1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare,

Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, P.U.G ORAS BREZOI, adoptat prin HCL nr.39/2012, Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul prevederilor art., art.129, alin(2) lit.c), alin.(6) lit.c), art.139 alin.(2), lit.e) și art.196 alin.(1), lit.a), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un nr. de 15 voturi „pentru”,

Adopta următoarea :

HOTARARE:

Art.1:(1) Se aproba Planul urbanistic de detaliu pentru construire Stăție Distribuție Carburanți și GPL, amplasat în intravilanul orașului Brezoi, strada Calea Eroilor(fosta str.Eroilor, punct “Zavoi”) nr.114, conform anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3.Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către Primarul orașului Brezoi.

Art.4.Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului- Județul Valcea și Primarului orașului Brezoi, prin intermediul secretarului general al orașului, care asigură aducerea ei la cunoștința publică.

Brezoi la 28.11.2019

Presedinte de sedinta,
Chenic Gheorghe



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar General u.a.t.
Sandu Nicolae

ANEXA 1

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINERE
Plan Urbanistic de Detaliu

CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI G.P.L.

ADRESA STRADA EROILOR Nr. PUNCT ZAVOI
ORAS BREZOI, JUDET VALCEA

BENEFICIAR
SC MERIDA PETROLEUM SRL

DATA 08- 2019

B.I.A. ASSENZA GABRIELA EUGENIA
PITESTI

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
P.U.D. Strada Eroilor

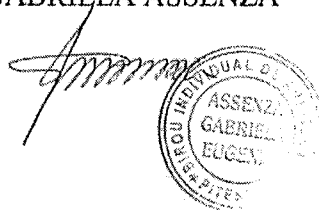
PIESE SCRISE

1. FISA PREZENTARE
2. CERTIFICAT URBANISM
3. ACT PROPRIETATE
4. CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA
5. AVIZ PROTECTIA MEDIULUI
6. AVIZ APA CANAL
7. AVIZ D.N.
8. AVIZ POLITIA RUTIERA VALCEA
9. AVIZ ENERGIE ELECTRICA
10. AVIZ SALUBRITATE
11. AVIZ D.S.P.
12. DOCUMENTATIE CADASTRALA
13. STUDIU GEO
14. STUDIU TOPO
15. MEMORIU P.U.D.

PIESE DESENATE

1. -A1 - PLAN INCADRARE IN ZONA
2. -A2 - PLAN SITUATIE EXISTENTA
3. -A3 - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
4. -A4 - PLAN RETELE EDILITARE
5. -A5 - PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
6. -A6 - DESFASURARE LA STRADA

INTOCMIT
Arh.GABRIELA ASSENZA



B.I.A. ASSENZA GABRIELA EUGENIA
PITESTI

FISA PREZENTARE PROIECT

DENUMIRE PROIECT.....
Construire statie distributie carburanti si GPL

LOCALITATEA..... strada Eroilor, punct Zavoi,
Oras Brezoi, Judet Valcea

FAZA DE PROIECTARE.....P.U.D.

PROIECTANT GENERAL.....B.I. A. ASSENZA GABRIELA EUGENIA

BENEFICIAR..... SC Merida Petroleum SRL

DATA ELABORARII PROIECTULUI.....08- 2019

FISA RESPONSABILITATI

URBANISM arh. Assenza Gabriela Eugenia

INTOCMIT
Arh. Assenza Gabriela



Memoriu prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :- Plan Urbanistic de Detaliu –
Construire stație distribuție carburanți și GPL.

Amplasament și adresa:

strada Eroilor nr. punct Zavoi,
Oras Brezoi, Judet Valcea

Beneficiar : SC Merida Petroleum SRL

Strada Unirii parter bloc 13/4, sc B ap.3, Oras Brezoi, Judet Valcea

Obiectivul lucrării

Prezenta documentație își propune (în conformitate cu R.G.U-P.U.G. și Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, completată și modificată prin Legea 453/2001 și a Ordin 233/2016 Norme metodologice de aplicare a Lg/350 și OUG 100/2016 privind modificarea și completarea Lg.350/2001 și 50/1991) să stabilească parametrii urbanistici pentru construirea unei stații de distribuție carburanți și amplasarea unui SKID GPL.

Prin proiect se vor stabili posibilitățile de amplasare și reglementare a construcției propuse din punct de vedere funcțional, economic, spațial, juridic și tehnic, respectiv:

- reglementarea funcțiunii propuse pentru amplasamentul în studiu;
- stabilirea condițiilor de ocupare - POT, CUT, Rh - care să asigure o corectă amplasare;
- stabilirea imaginii configurativ-spațiale a propunerii.

1.2. Incadrarea în zona

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul se afla situat în intravilanul orașului Brezoi în UTR 2 între zona industrială și terenuri având categoria de folosință neproductivă și are o suprafață totală de 1424,00 mp.. Pentru această zonă prin PUG aprobat se propune zona turism agrement, servicii, case de vacanță, locuințe. POT între 35-50% și CUT între 0,7-2,08.

Prin PUZ elaborat în anul 2018 se propune reglementarea funcțiunii de industrie servicii prin păstrarea funcțiunii dominante a zonei.

Disfuncționalități privind dezvoltarea zonei

Zona nu prezintă disfuncționalități legate de funcțiune fiind amplasată în intravilan adiacent zonei industriale. Amplasamentul în studiu are acces direct din strada Eroilor. (E 81)

Concluziile din studiile preliminare de fundamentare precum și avizele obținute, sunt favorabile pentru realizarea investiției propuse în vederea dezvoltării zonei prin construirea de spații pentru servicii către populație la nivelul standardelor actuale.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Studiile elaborate concomitent PUD sunt favorabile construcției propuse, neexistând nici un fel de restricționare impusă de către acestea. Terenul studiat este relativ plan cu o ușoară pantă spre nord. Adâncimea de îngheț este de 1,00m de la cota terenului natural. Conform Normativului P100/92 zona de calcul seismic este "D" cu perioada de colt de $T_c=0,70$ sec. și $a_g=0,25g$. Din punct de vedere geotehnic terenul de fundare este mediu și se încadrează în categoria geotehnică 2 (risc geotehnic moderat).

3.Situatia existenta

Terenul se afla situat în intravilanul orașului Brezoi în UTR 2 între zona industrială, terenuri având categoria de folosință neproductivă și calea de comunicație majoră.

Fondul construit din vecinătate nu este reprezentat de construcții. Pe partea opusă a străzii se află clădiri tip locuințe cu regim mic de înălțime fără valoare arhitecturală, sau ambientală.

Suprafața studiată pentru realizarea PUD pe planurile topografice, la scară 1:500, este de aprox. $S_{PUD} = 3000,00$ mp cuprinde ca amorse terenurile adiacente existente în vecinătatea imediată a amplasamentului.

Suprafața de teren care a generat documentația este de: 1424,00mp.

Indicii aprobate în zona sunt POT între 35-50% și CUT între 0,7-2,08.

3.1.Zonificare functionala si cai comunicatie

Din punct de vedere funcțional amplasamentul în studiu este liber de construcții și este localizat într-o zonă mixtă-pe latura stângă în direcția spre centru a străzii se află preponderant locuințe, pe latura dreaptă zona industrială.

Pentru această zonă prin PUG aprobat se propune zona turism agrement, servicii, case de vacanță, locuințe

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu gabaritele (prospectele) actuale ale străzilor se vor păstra:

-strada Eroilor 7,00m. lățime

- respectiv $2 \times 3,50$ m cu trotuare pe ambele laturi, cu spațiu verde pe latura dreaptă a străzii în sensul de mers spre centru.

3.2.Regim juridic

Amplasamentul propus spre organizare vizează o suprafață de 1424,00mp., nr. cadastral 81634, teren care este proprietatea privată a societății SC Merida Petroleum SRL conform Act de Comasare autentificat sub nr. 279 din data de 17-03-2017.

Terenul fiind liber de sarcini, servituți sau datorii, urmează a fi ocupat conform Legii 50/1991 (completată și modificată prin Legea 453/2001 a OGR 5/2002 și a OGR 100/2016) privind autorizarea executării construcțiilor cu stive distribuite carburanți.

De menționat că prin prezenta documentație, la nivel de PUD, nu se propune o schimbare a regimului juridic al terenului în sensul transferului (expropriării pentru cauză de utilitate publică).

3.3.Fond construit

Din punct de vedere al situației existente a fondului construit prezenta documentație a studiat amplasamentul și vecinătățile:

- N - proprietar SC Foresta SRL teren ocupat cu construcții
- E - lot 1 teren liber
- V - canal și SC Foresta SRL

- S - strada Eroilor(DN7A)

Folosinta actuala-teren neproductiv.

Terenul analizat de PUD are o formă rectangulara si este liber de constructii.

Fondul vegetal din zonă este constituit din plantatie tip gazon si arbori in spatiul verde situat de-a lungul drumului, fără valoare dendrologica.

3.4.Retele edilitare

Echiparea edilitară in zona înconjurătoare este compusa din rețele de utilități ale orasului (apă, canalizare menajera si pluviala, energie electrică) - vezi planșa A4.

Terenul supus reglementării nu este echipat cu rețele și nu este afectat direct de prezența pe el a unor rețele edilitare.

4.Reglementari

Tema solicitata de beneficiar pe acest teren este amplasarea unei statii de distributie carburant cu regim de inaltime parter.

Astfel, plecând de la oportunitatea pe care o acordă RGU al P.U.G. Brezoi, privind posibilitatea crearii de spatii pentru servicii catre populatie și de la propunerea beneficiarului de a amplasa pe lot o statie distributie carburanti , sunt necesare a fi reglementate următoarele aspecte:

- pastrarea functiunii dominante a zonei -industrie si realizarea unui spatiu pentru servicii in cadrul zonei industriale cu urmatoorii parametrii urbanistici:

S. lot 1424,00mp.

Propus A.construita=140,00mp. Ad =186,71mp.(incluzand copertina)

Propus P.O.T.=9,83% C.U.T.=0,23

H max. = 5.80m (regim inaltime parter)

Spatii verzi=48,00mp. (3,37%)

Cai comunicatie rutiera suprateran=1236,00mp.(86,80%)

Necesar locuri de parcare 7.

De precizat ca din punct de vedere al circulatiilor, în cadrul prezentului studiu in zona, gabaritele actuale ale străzilor se vor păstra.

Retragerile fata de limitele existente: borduri, garduri, etc. care definesc amenajările PUD sunt următoarele :

Amplasarea statiei se va face la:

-S- 30,37m. fata de limita catre strada

-V -10,59m. fata de canal si SC Foresta SRL

-E -8,48m. fata de limita catre lot 1

-N -3,00m. fata de limita catre proprietar SC Foresta SRL

Peronul nr.1 de pompe se va amplasa la 9,65m. fata de limita catre strada Eroilor.

Datorita existentei in apropiere a stalpilor retelei de distributie energie electrica si a dimensiunilor terenului,nu se va mai amplasa SKID-ul GPL,neputand sa se asigure distantele de protectie fata de componentele statie distributie carburanti.

Constructia se va realiza cu volumetrii proportionate intre inaltime si arie

construita, cu elementele structurale ce corespund amplasamentului studiat –va pastra elemente specific statiilor de distributie carburanti si va avea o plastica arhitecturala unitara.

- spatiul liber amplasat in afara constructiei va fi tratat ca spatiu parcare si spatiu liber circulatiei pietonale

- data fiind necesitatea protejției investiției se propune delimitarea terenului acestuia prin construirea unei împrejurimi de 1.70m. înălțime pe trei laturi-către stradă nu se va realiza împrejurire.

-se va acorda atenție modului de tratare a teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

- construcția trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Strazi, alei, sistematizare verticală

Din punct de vedere la circulației se vor păstra gabaritele actualelor strazi și spațiile de parcare, respectiv strada Eroilor își păstrează gabaritele.

-carosabil de 2 x 3,50 m cu trotuar pe ambele laturi și spațiu verde

-zona liberă din fața amplasamentului va fi tratată ca spațiu carosabil și se va realiza cu îmbracaminte asfaltică.

Parcarea de reședință se va realiza în cadrul proprietății cu acces din strada Eroilor pe latura est. Suprațeran se vor realiza 7 locuri de parcare.

3.6.2. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă

Terenul studiat nu este afectat de nici o rețea de alimentare cu apă potabilă. Pentru alimentarea cu apă potabilă se va face racordul la rețeaua orășenească.

Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitatea fatadelor și vopsite în tonul fatadei pe care se aplică

Canalizare

Terenul studiat nu este afectat de nici o rețea de canalizare pluvială sau menajeră. Apele uzate se vor colecta și se vor deversa în canalizarea menajeră orășenească. Apele pluviale de pe terase și acoperisuri vor fi colectate trecute prin separator produse petroliere și denisipator și deversate canalul aflat pe latura vest a proprietății după obținerea acordului proprietarului acestuia.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru obținerea necesarului de putere instalată se va face un racord conform soluției ce se va stabili de către furnizor-detinator de rețea.

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului și iluminatului public, precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitatea fatadelor și vopsite în tonul fatadei pe care se aplică.

Telecomunicații

În funcție de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la rețeaua de telefonie fixă și instalațiile speciale (cablu, internet, etc) în rețea de fibră optică.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic furnizat de centrala termica proprie pentru fiecare apartament, alimentata cu energie electrica. Centrala termica va functiona respectand normele europene de protectia mediului si PSI.

Alimentare cu gaze naturale

Pentru functionarea constructiei nu este necesara alimentarea cu gaze naturale.

Gospodaria comuna

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatii sunt de tip menajer si specifice desfasurarii activitatii de distributie carburanti-ambalaje carton, plastic, si vor fi diferite, containerizate si depozitate pe platforma betonata, amplasata in cadrul incintei, de unde vor fi preluate de o firma de colectare diferentiata si transportate in spatii special amenajate. Societatea va incheia contract de preluare a deseurilor cu firma specializata. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator.

In conformitate Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei atat spatiile de parcare cat si platforma de depozitare a deseurilor respecta distantele fata de ferestrele spatiilor de locuit (5.00m respectiv 10.00m.)

4. CONCLUZII

Terenul se afla in intravilanul orasului Brezoi in zona industriala cu acces din strada Eroilor.

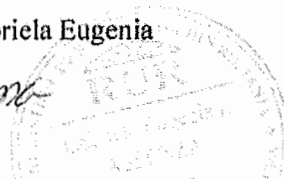
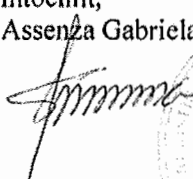
Terenul studiat prin prezentul plan urbanistic este parcelat cu suprafete ce corespund folosirii rationale a terenului in vederea construirii statiei de distributie carburanti si a infrastructurii necesare bunei ei functionari.

Consideram oportuna construirea cladirii in zona studiata -amenajarea corespunzatoare a terenului si utilitatilor conform deciziilor si avizelor obtinute.

Cladirea nu pune probleme de mediu, cadru national sau reabilitare ecologica.

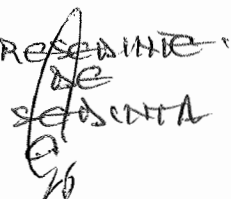
Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala din orasul Brezoi prin construirea si organizarea spatiilor pentru servicii catre populatie.

Intocmit,
Arh. Assenza Gabriela Eugenia

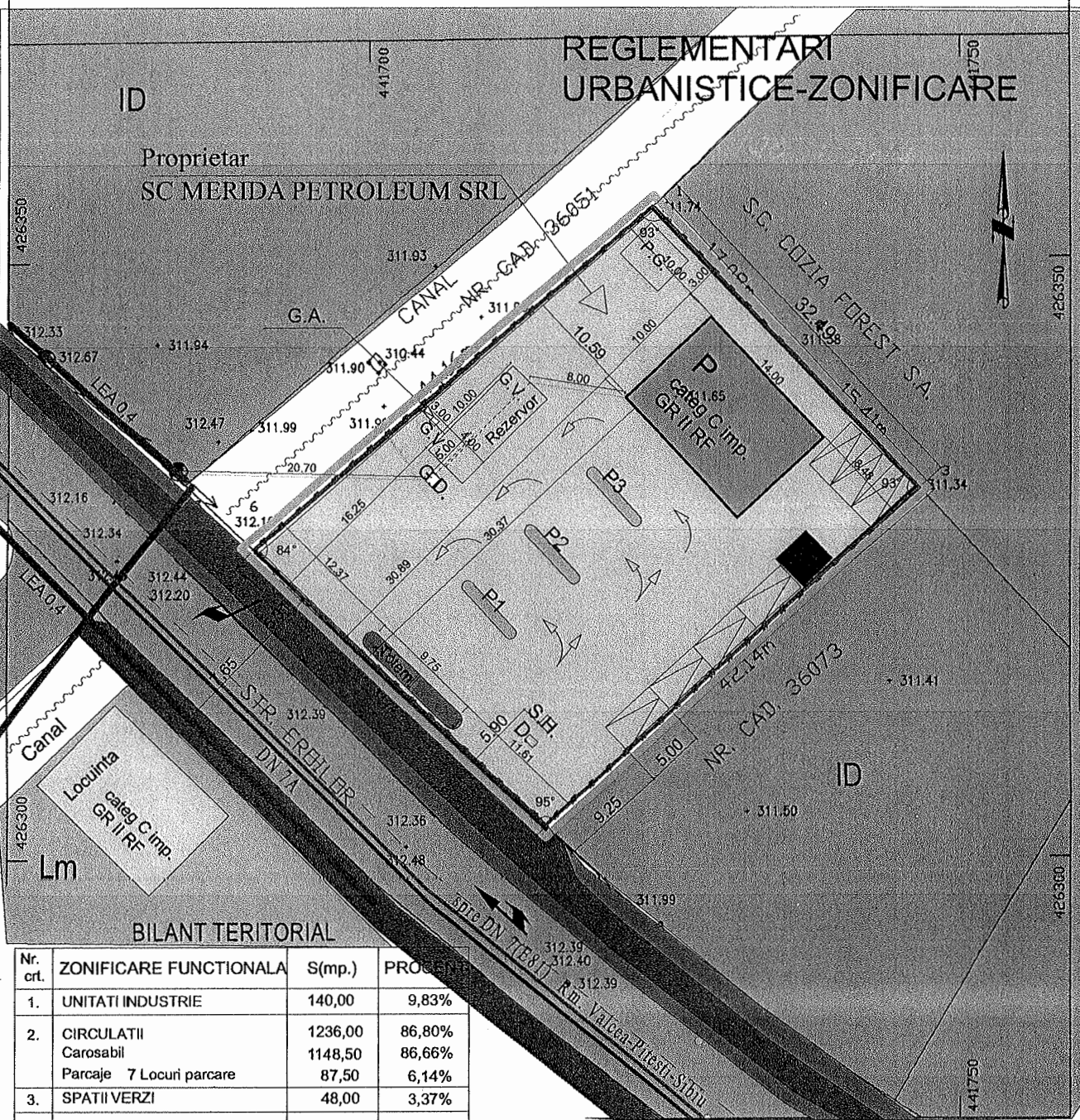


SECRETAR GENERAL




PRESEDINTE
de
SEDINTA


SCARA 1:500



BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	S(mp.)	PROCENT
1.	UNITATI INDUSTRIE	140,00	9,83%
2.	CIRCULATII	1236,00	86,80%
	Carosabil	1148,50	86,66%
	Parcaje 7 Locuri parcare	87,50	6,14%
3.	SPATII VERZI	48,00	3,37%
4.	TOTAL TEREN	1424,00	100,00%

LEGENDA

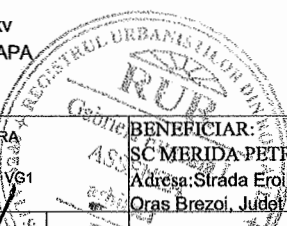
- LIMITE
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUD
- LIMITA LOTURI
- FUNCTIUNI, ZONE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INDUSTRIE EXISTENTA
- CONSTRUCTIE PROPUASA

- CAI DE COMUNICATIE
- STRADA DOMENIU PUBLIC
- TROTUAR DOMENIU PUBLIC
- CAROSABIL INCINTA PROPUASA
- PLATFORMA GUNOI PROPUASA
- ACCES CAROSABIL PROPUAS
- RETELE
- LINIE ELECTRICA 0,4kv
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE

SECRETAR
[Signature]



BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
 ASSENZA GABRIELA EUGENIA
 PITESTI, STR. SF. VINERI Nr.41 BLD VG1
 TEL. 0726784008



BENEFICIAR:
 SC MERIDA PETROLEUM SRL
 Adresa: Strada Eroilor, Punct Zavoi,
 Oras Brezoi, Judej Valcea

Proiect
 18/17
 FAZA
 P.U.D.

Sef proiect arhitectura	Arh. Assenza Gabriela	SCARA 1/500 DATA 08.2019	DENUMIRE PROIECT: Construire Statie peco distributie carburant si G.P.L.	Pl. nr. A3
PROIECTAT	Arh. Assenza Gabriela		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE	
REDACTAT	Arh. Assenza Gabriela			