

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent **P.U.Z. PARC FOTOVOLTAIC, ÎMPREJMUIRE, SCOATERE TEREN DIN CIRCUITUL AGRICOL - loc. ZĂBRANI – com. ZĂBRANI**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. (Art.1) Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261-2009 și OG – 214-2008;

Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;

Legea administrației publice locale – nr. 69-1991 republicată;

Legea privind circulația juridică a terenurilor – nr. 54-1998;

Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996;

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;

Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995;

Legea privind protecția mediului – nr.137-1995 republicată;

Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82-1998;

Legea apelor nr. 107-1996;

Legea privind zonele protejate nr.5-2000;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;

Legea privind regimul concesiunii – nr. 219-1998;

Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;

Codul Civil;

Ordinul ministrului sănătății nr. 536-1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Regulament General de Urbanism aprobat în HG 525 - 27 iun. 1996; actualizat și republicat

Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” - GM – 010 – 2000;

Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și republicată

3. (Art. 2) Domeniul de aplicare

3.1. P.U.Z și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Terenul reglementat prin P.U.Z face parte din extravilanul localității Zăbrani și cuprinde terenul înscris în CF nr. 302309, nr parcelă 1479/1, având în prezent funcțiunea de teren arabil. Terenul se află la estul localității, la limita intravilanului, pe partea de sud-vest a drumului DJ 682 spre Neudorf.

3.2. După aprobare intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului

Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei de reglementări care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Zona studiată prin prezentul P.U.Z va fi cuprinsă într-un trup izolat cu **U.T.R. - zonă parc fotovoltaic** – și integrată în P.U.G..

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. (Art.3) Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Prin prezentul P.U.Z, terenul agricol din zona studiată se propune a fi scos din circuitul agricol, urmând a avea funcțiunile stabilite prin planșa de Reglementări.

Intravilanului stabilit prin P.U.G se propune a i se include întreaga zonă studiată, conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.. Prin urmare, în limitele zonei reglementată de prezentul P.U.Z și de R.L.U aferent nu vor mai exista terenuri agricole în extravilan.

4.2. (Art.4) Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul agricol rămas în urma implementării funcțiunii principale propuse – parc fotovoltaic - va fi teren agricol în intravilan și se va supune reglementărilor prezentului regulament.

4.3. (Art.5) Suprafețe împădurite

- nu este cazul

4.4. (Art. 6) Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.5. (Art. 7) Resurse de apă și platforme meteorologice

- nu este cazul

4.6. (Art. 8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- nu este cazul

4.7. (Art. 9) Zone construite protejate

- nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. (Art. 10) Expunerea la riscuri naturale

- nu este cazul

5.2. (Art. 11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice. Instalația va fi protejată împotriva electrocutării prin legare la pământ.

5.3. (Art. 12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Centrala electrică fotovoltaică nu generează riscuri tehnologice și nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

5.4. (Art. 13) Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.5. (Art. 14) Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la R.G.U.

5.6. (Art. 15) Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform planșei de Reglementări a prezentului P.U.Z. .

Procentul maxim de ocupare a terenului, raportat la întreaga suprafață a terenului studiat (20 000 mp) este de P.O.T. max. = 30%.

5.7. (Art. 16) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelilor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile care se vor amplasa pe teren vor avea caracter tehnologic și vor respecta normele impuse de atingerea performanțelor de funcționare a centralei electrice cu panouri fotovoltaice. Astfel, se va evita umbrirea panourilor cu alte construcții auxiliare, stâlpi sau vegetație.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

6.1. (Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren – parc fotovoltaic, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime. Astfel, panourile fotovoltaice se vor orienta spre sud.

6.2. (Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2[^]1) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

6.3. (Art. 19) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

- nu este cazul

6.4. (Art. 20) Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

- nu este cazul.

6.5. (Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

6.6. (Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

- nu este cazul

6.7. (Art. 23) Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z..

6.8. (Art. 24) Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;*
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.*

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z, și cu respectarea indicilor urbanistici (a procentului maxim de ocupare a terenului de 30%, a coeficientului de ocupare a terenului de maxim 0,3, a regimului maxim de înălțime de 3,5m) și a procentului minim de spațiu verde de 30% din suprafața totală a terenului studiat.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa de Reglementări urbanistice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. (Art. 25) Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal, de categoria străzii, de dimensiunea străzilor pe care le continuă.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

7.2. (Art. 26) Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. (Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2. (Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

8.3. (Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

9.1. (Art. 30) Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Sunt permise parcelări ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ.

9.2. (Art. 31) Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus de 3,5m (pentru postul de transformare, de 2,5 m pentru panourile fotovoltaice), conform planșei de Reglementări urbanistice.

9.3. (Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. Reguli cu privire la amenajări exterioare (amplasarea de spații verzi, împrejuriri, parcuri și garaje)

10.1. (Art. 33) Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

10.2. (Art. 34) Spații verzi și plantate

Se va respecta un procent minim de spațiu verde de 30% din suprafața terenului. Spațiul verde se va amenaja prin plantarea de iarbă și eventual arbuști de înălțime mică, care să nu umbrească panourile fotovoltaice. Spațiul verde va ocupa zonele reglementate prin PUZ, în planșa de reglementări urbanistice.

10.3. (Art. 35) Împrejuriri

Împrejurirea suprafeței de teren atribuită parcului fotovoltaic se va realiza din gard de oțel galvanizat cu stâlpi metalici de susținere.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona care face obiectul Regulamentului local de urbanism are următoarele zone și subzone funcționale:

TA – ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

subzone - Cr - căi de comunicație rutiere;

SP – ZONĂ DESTINATĂ AMENAJĂRII SPAȚIILOR VERZI

subzone – SP p – zone verzi de protecție

- SP v – zone verzi amenajate

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536-1997.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

TA - ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

Conform Legii 18/1991- Legea fondului funciar:

Art. 2 – În funcție de destinație, terenurile sunt:

a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate de construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Art. 67 – (1) Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte juridice între vii, încheiate în forma autentică.

(2) În toate cazurile de dobândire, prin acte juridice între vii, proprietatea dobânditorului nu poate depăși 100 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

Art. 69 – (1) Înstrăinarea de terenuri agricole în extravilan, prin vânzare, se face prin exercitarea dreptului de preempțiune.

Art. 77 – Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, în alte categorii de folosință agricolă, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate județene, numai în următoarele cazuri:

- a) terenuri arabile situate în zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii și livezi, din podgoriile și bazinele pomicele consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Alimentației, pot fi transformate în plantații viticole și pomicele;

- b) terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate și transformate în plantații viticole și pomicele.

Art. 92 – (1) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

(3) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Alimentației.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Aceasta se referă la echipamente cu privire la alimentarea cu apă, captări, înmagazinări, tratări, stații de

pompare apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, stații de epurare (sistem centralizat), alimentarea cu energie electrică și termică.

Funcțiunea principală propusă este aceea de capacitate de producere a energiei electrice prin valorificarea resurselor regenerabile de energie solară – parc fotovoltaic.

Se reglementează prin P.U.Z un regim de înălțime maxim $H=3,5\text{m}$, procent de ocupare a terenului calculat la întreaga suprafață a terenului studiat (20 000 mp) – P.O.T max. 30%, coeficient de utilizare a terenului calculat la întreaga suprafață a terenului studiat – C.U.T max. 0,3.

Centrala electrică fotovoltaică este o instalație montată în aer liber în care modulele solare fotovoltaice sunt montate pe suporturi metalici. Centrala fotovoltaică este compusă din panouri fotovoltaice din siliciu cristalin, montate pe sisteme fixe.

Modulele fixate pe suport vor avea o înclinație de 30 de grade și vor fi orientate spre sud. Suportii sunt așezați în șiruri paralele. Panourile solare au o putere maximă de 245 Wp. Necesarul de panouri al centralei fotovoltaice este de 3500 buc. Puterea parcului fotovoltaic va fi de 0.8575MW.

Energia electrică produsă de instalația fotovoltaică la joasă tensiune este transformată la medie tensiune în postul de transformare și vehiculată către sistemul energetic național printr-un punct de măsură și conexiune cu două compartimente, unul pentru instalațiile electrice din gestiunea SC ENEL DISTRIBUTIE Banat SA și unul pentru instalațiile electrice ale producătorului.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Ca și funcționalitate se diferențiază drumurile publice, alei semicarosabile, platforme de parcuri publice.

Drumurile publice sunt destinate transportului rutier de persoane și mărfuri, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și au ampriza la sol formată din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare – taluzări, piste de biciclete).

În cazul drumurilor publice, panta maximă admisă va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planse, preluarea diferențelor de cotă realizându-se cu rampe continue având pante sub 8%.

Conform ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor și legii nr. 82/ 1998 pentru aprobarea ORDONANȚEI GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificări și completări):

CAPITOL I secțiunea I

Art. 1 – (1) Regimul drumurilor reglementează în mod unitar administrarea drumurilor publice și private, dobândirea și folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea și controlul activităților în legătură cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice și private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, întreținerea și exploatarea drumurilor.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe se aplică integral tuturor drumurilor publice și parțial, drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice.

(3) Fac parte integrantă din drum, podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutiera și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

(4) De asemenea, se considera ca făcând parte din drum clădirile de serviciu și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării sau exploatării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

CAPITOL II secțiunea I

Art. 16 – (1) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa 1 la prezenta ordonanță.

CAPITOL II secțiunea V

Art. 46 Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

SP – ZONĂ DESTINATĂ AMENAJĂRII SPAȚIILOR VERZI

subzone – SP p – zone verzi de protecție

- SP v – zone verzi amenajate

Se impune respectarea unui procent minim de 30% din suprafața terenului pentru spații verzi. Acestea vor

fi spații verzi de protecție și spații verzi amenajate. Se propune o vegetație joasă – plantație de iarbă și arbuști de înălțime mică.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R.-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitază convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin strazi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Terenul studiat se va integra într-un trup izolat al intravilanului propus al localității, trup căruia îi va corespunde un **U.T.R. - zonă parc fotovoltaic**.

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 Zone și subzone funcționale

U.T.R. - zonă parc fotovoltaic:

TA – ZONĂ TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

subzone - Cr - căi de comunicație rutiere;

SP – ZONĂ DESTINATĂ AMENAJĂRII SPAȚIILOR VERZI

subzone – SP p – zone verzi de protecție

- SP v – zone verzi amenajate

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- echipare tehnico-edilitară – capacitate de producere a energiei electrice prin valorificarea resurselor regenerabile de energie solară – **parc fotovoltaic**.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- terenuri agricole în intravilan;
- căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- zone verzi de protecție;
- zone verzi amenajate.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- activități specifice pentru construirea unui parc fotovoltaic în vederea producerii de energie electrică;
- rețea de foraje cu pompe de căldură;
- funcțiuni complementare alternative;
- activități de agrement cu funcțiuni complementare;
- exploatații agricole

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- în zonele de protecție a axului LEA – conform avizului ENEL.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

- nu este cazul

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip;
- activități de logistică și depozite mari de mărfuri, comerț en-gros, antreprize;
- locuințe individuale sau colective;
- depozite de deșeuri.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art. 17 al RGU și Anexa 3 RGU

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536 - 1997 al Ministerului Sănătății.

Panourile fotovoltaice se vor amplasa orientate către sud, pentru a obține eficiență maximă în exploatare. Construcțiile aferente instalației și construcțiile complementare se vor amplasa pe cât posibil astfel încât să nu umbrească panourile fotovoltaice.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

- Conform art. 18 al RGU

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, șanț scurgere ape pluviale sau rigole, zone verzi de aliniament și trotuare.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- nu este cazul

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

- nu este cazul

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

- nu este cazul

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- nu este cazul

Art. 14 Amplasarea față de aliniament

Conform art. 23 al RGU

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Astfel, se vor respecta următoarele:

- zona de protecție față de LEA – 12m față de ax. Astfel, față de aliniamentul nordic, pe jumătatea de est a aliniamentului, instalația aferentă parcului fotovoltaic se va retrage până la limita zonei de protecție a LEA.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z, și cu respectarea indicilor urbanistici (a procentului maxim de ocupare a terenului de 30%, a coeficientului de ocupare a terenului de 0,3, a regimului maxim de înălțime de 3,5m) și a procentului minim de spațiu verde de 30% din suprafața totală a terenului studiat.

Se vor respecta distanțele aferente zonelor de protecție și siguranță indicate în planșa de reglementări urbanistice. Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea limitelor zonelor de protecție reglementate prin P.U.Z. - față de linia LEA 20 Kv – 12 m față de ax.

Capitolul 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Conform art. 25 al RGU

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

- Accesul carosabil pe amplasament se va realiza din drumul situat la nord - De 1482. Drumul interior propus - drum carosabil pentru accesul la instalația parcului fotovoltaic – se va racorda și la drumul situat la vestul

terenului – De 1499. Drumul propus pornește din drumul De 1482 pe direcția nord-est – sud-vest și continuă până la limita de proprietate din sud, unde își schimbă direcția, continuând de-a lungul limitei de sud, până la limita de vest. Acesta se continuă în partea sudică a sitului, pe direcția est-vest, până la drumul de exploatare De 1499.

Drumul propus împarte situl în două, asigurând astfel o mai bună circulație pe teren. Drumul de incintă va avea un singur sens de mers, cu o lățime de 4.00m, din care 3.50m carosabil și 0,5m șanț de scurgere a apelor pluviale.

Pentru accesul din drumul județean, se propune amenajarea intersecției dintre drumul de exploatare și drumul județean, conform planșei de modernizarea circulației aferentă PUZ și conform documentației tehnice de drumuri. Se va asigura atât relația de viraj la dreapta cât și la stânga, iar raza de racordare a drumului de exploatare existent la drumul județean va fi de 9,00m.

Art. 17 Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU și cap II.7 al RGU.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel potrivit importanței acestora.

Pentru parcul fotovoltaic nu se impune realizarea trotuarelor de o parte și de alta a drumului carosabil.

Accesul pietonal se va putea realiza pe drumul propus, având în vedere traficul redus din zonă și faptul că accesul la amplasament se va realiza din drumul de exploatare De 1482, care nu are trotuar.

Se propune modernizarea drumului de exploatare din care se face accesul pe teren, prin pietruirea acestuia.

Capitolul 5 – REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform art. 27 al RGU.

Terenul reglementat este traversat de o rețea de alimentare cu energie electrică – LEA 20KV, la care se va realiza racordul centralei electrice propuse.

Capacitatea de producere a energiei electrice se va racorda la rețeaua de energie electrică existentă ce traversează terenul studiat. Puterea parcului fotovoltaic va fi de 0.8575MW. Racordul se va face printr-o instalație specifică cu punct de conexiune și tablou de distribuție. Un post de transformare va transforma energia electrică de joasă tensiune a instalației în energie de tensiune medie înainte de a fi distribuită în rețeaua națională.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Conform art. 28 al RGU.

În zona amplasamentului studiat, nu există rețele publice de alimentare cu apă, nici de canalizare.

Nu este cazul de rezolvare a alimentării cu apă și nici a canalizării, deoarece nu se vor executa lucrări în acest sens. Apa potabilă se va asigura cu apă îmbuteliată, iar grupul sanitar se va rezolva prin amplasarea unei toalete ecologice.

Apele pluviale de pe transformator și panourile fotovoltaice nu se vor colecta ci se vor deversa pe spațiul verde. Panourile fotovoltaice vor fi amplasate direct pe zona verde.

Panourile solare se vor curăța natural prin intermediul precipitațiilor, iar în caz de nevoie se va aduce apă deionizată cu cisterna.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 al RGU.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea regiilor respective. Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare acestea intră în proprietatea publică.

Capitolul 6 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se admit parcelări sau unificări ulterioare. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate. Este permisă parcelarea suprafeței de teren studiată în cadrul prezentului PUZ cu următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei să fie de cel puțin 1000mp;
- fiecare parcelă să aibă posibilitatea realizării accesului separat direct dintr-un drum public.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este 3,5 m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile propuse sunt aferente structurii metalice de susținere a instalației de panouri fotovoltaice – structură metalică pe fundație tip pilon metalic înfiletat în teren și construcții complementare instalației, cu rol tehnologic (transformator).

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Conform planșei de Reglementări urbanistice.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 30%, raportat la întreaga suprafață a terenului –20 000mp.

Capitolul 7 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

Conform art. 33 și Anexa 5 a RGU și cap.II.10 al RLU.

Parcul fotovoltaic nu necesită amenajarea unei parări propriu-zise, dat fiind faptul că pe amplasament nu este necesară prezenta personalului decât temporar, în perioada de construcție și la intervale mari de timp, pentru verificări și lucrări de întreținere a instalației. Astfel, parcare ocazională se va face pe marginea drumului interior propus, pe spațiul verde dintre drum și panourile fotovoltaice.

Art. 26 Spații verzi

Conform art. 34 și Anexa 6 a RGU și cap.II.10 al RLU.

Spațiile verzi amenajate între rândurile de panouri fotovoltaice și spațiile verzi din zonele de protecție se vor amenaja cu iarbă și arbuști de înălțime mică.

Se va respecta procentul minim de 30% de spații verzi raportat la întreaga suprafață a parcelei studiate.

Art. 27 Împrejmuiri

Conform art.35 al RGU și cap.II.10 al RLU.

Împrejmuirea suprafeței de teren atribuită centralei electrice cu panouri fotovoltaice se va realiza din gard de oțel galvanizat cu stâlpi de susținere.

Întocmit,
arh. Sima Andreea



Verificat,
arh. Ionașiu Adrian

