

ROMANIA

JUDETUL OLT

COMUNA MARUNTEI

CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE

Avind in vedere :

-cererea depusa de SC SOLAR ELECTRIC COTEANA SRL ,cu sediul in Judetul Ialomita , inregistrata cu nr 3324/13.09.2023.

-Avizul de specialitate nr 18 /23.08.2023 al Consiliului Judetean Olt ,Arhitect Sef ,

-Avizul consultativ al Comisiei de specialitate nr 44 din 20.09. 2023,

-prevederile art 5 ,art 25,alin (1) , art 56 ,alin (6),si (7) si ale Anexei nr 1 , Cap B mpct 11,coloana 3 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare,

-Prevederile art 23 ,alin (2) din Legea nr 50/1991 ,republicata cu modificarile si completarile ulterioare,

-prevederile Legii nr 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica ,republicata ,

In temeiul art 129, alin . (2) , lit c), alin (6) ,lit c), art 139 ,alin (3) , lit .e) coroborat cu art 5 , lit. Cc) art 196 , alin . 1 , lit a din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ ,cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE

Art 1. Se aproba Planul Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE numar cadastral 53017 si 53922 ,terenul se afla in administrarea persoanei fizice Gheorghe Catalin Liviu si Gheorghe Alexandrina , superficial : S.C. SOLAR ELECTRIC COTEANA SRL ,conform contractului de superficie nr 1552 din 11.05.2012, emis de BNP Ion Traian ,inscris in incheierea nr 20678 din 11.05.2012 si SC SOLAR ELECTRIC Maruntei , conform contractului de superficie nr 1551/2012 , teren intravilan ,categoria de folosinta fiind curtii ,constructii ,documentatie care se constituie in anexa la prezenta hotarare.

Art 2.Zona studiata si reglementata in PUZ este de 420.392,00 mp, se afla in T 3,P 2 si T 20, P 2 pentru care se va elabora PUZ. La realizarea lucrarilor se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitatii publice ,care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

Art 3.Termenul de valabilitate al prezentei documentatii de urbanism este de 2 ani de la data aprobarii acesteia.

ART.4. Primarul comunei prin compartimentele de specialitate vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART 5.Prezenta hotarare poate fi atacata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr 544/2004 ,cu modificarile si completarile ulterioare.

ART.6. Un exemplar din prezenta hotărâre se va înainta :

-Instituția Prefectului – Județului Olt;

-D-lui primar ;

- Responsabilului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului ;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BERBECE ALEXANDRU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU
LEGALITATE:

Secretar General al U.A.T
Comuna MARUNTEI,
R.BECHEAȘU

Hotararea a fost adoptata cu 13 voturi pentru, 0 voturi impotriva, si 0 voturi abtineri din numarul total de 13 consilieri in functie.

Emisa azi 29.09.2023 in sedinta ordinara a Consiliului Local Maruntei, Judetul Olt.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII
CONSILIULUI LOCAL NR 44/29.09.2023

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate o simplă o absolută o calificată ²⁾	29/09/2023	
2	Comunicarea către primar ²⁾	29/09/2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	4/10/2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁾⁺⁵⁾	6/10/2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾	/...../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	9/10/2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ¹⁾ Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul

consilierilor locali în funcție.“ ^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“ ^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ... ^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“ ^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“ ^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“ ^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte .

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – AFERENT P.U.Z

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) PENTRU CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - COMUNA MARUNTEI, T.3, P.2 SI T.20, P.2, JUD. OLT si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certificate de urbanism, respectiv autorizatiile de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiata.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.Z.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. BAZA LEGALA ELABORARII R.L.U.

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de elaborare si aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U), aprobat prin Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 precum si prevederile Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare. Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care se mentioneaza :

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- O.U.G nr 195/2005, privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr 265/2005 cu amendamentele ulterioare.
- Ordonanta Guvernului nr 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, republicata.
- Legea nr 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, cu completarile si modificarile ulterioare.

- Ordonanta de Urgenta nr 68/1994 privind protejarea patrimoniului cu completariile si modificariile ulterioare.
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- OUG 57/2019, cu completariile si modificariile ulterioare.
 - Legea nr 287/2009, Codul civil republicat.
 - Legea nr 307/2006, privind apararea impotriva incendiilor - republicata.
 - Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
 - Ordinul nr 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001.
- **HG 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind existentele minim de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale**
- **Ordin NCPN 2361/2010 cu privire la Monumente istorice care sa necesite protectie.**
- **LEGEA 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major in care sunt implicate substante periculoase.**

3. DORNENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri in intravilan.

Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate locuirii si amenajarilor din localitate si, dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE”

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

3.3 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinate detalierii zonei industriale.

Suprafata totala a terenului care a generat studiul PUZ are suprafata totala de 420392.00 mp compus din suprafata de 195000mp(NR.CAD.53917) si suprafata de 225392 mp(NR.CAD.53922)

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inregistrat in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Suprafata totala de 420392.00 mp compus din suprafata de 195000mp(NR.CAD.53917) si suprafata de 225392 mp (NR.CAD.53922) care este propusa in vederea construirii unei centrale fotovoltaice este proprietatea beneficiarilor GHEORGHE CATALIN LIVIU SI GHEORGHE ALEXANDRINA cu contract privind construirea unui drept real de folosinta si acordul de suprafacie nr 1552/11.05.2012 in favoarea persoanei juridice SC SOLAR ELECTRIC COTEANA SRL SRL si cu contract privind construirea unui drept real de folosinta si acordul de suprafacie nr 1551/11.05.2012 in favoarea persoanei juridice SC SOLAR ELECTRIC MARUNTEI SRL si conform extraselor de carte funciara cu nr.cad.53917 si nr.cad.53922

Prin P.U.Z. se propun functiuni precum: unitati industriale –parc fotovoltaic si functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat, realizarea de cladiri anexe

pentru supraveghere, de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Funcțiunea propusa prin PUZ va fi zona industrială –parc fotovoltaic. Loua investitie este incadrata in zona industrială –parc fotovoltaic, I, a comunei Maruntei.

Din punct de vedere al potentialului de dezvoltare, zona va fi predominant de unitati industriale –parc industrial.

Investitia are la baza construirea pe terenul studiat a unei centrale electrice fotovoltaice si a functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat ,realizarea de cladiri anexe pentru supraveghere, de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Investitia propusa se va incadra intr-o unitate teritoriala de referinta ce desfasoara activitati industriale –parc fotovoltaic(I).

3.4. Zonificarea functionala a zonei studiate se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde aceasta si de ponderea acestora in teritoriu in conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilitatii fuctiunilor si este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

3.5. Trasarea pe teren a limitelor parcelelor si a constructiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere in posesie a loturilor si de trasare a axelor constructiilor.

3.6. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelari, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor si retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

Documentatia de urbanism in faza P.U.Z. este elaborata pentru urmatoarele terenuri:

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta curtii constructii cu suprafata totala de 420392.00 mp compus din:

-terenul cu NR.CAD.53917 cu suprafata de 195000 mp ,T.3,P.2,comuna

Maruntei,jud.Olt ;

-terenul cu NR.CAD.53922 cu suprafata de 225392 mp,T.20,P.2, comuna

Maruntei,jud.Olt ;

Investitia are la baza construirea pe terenul studiat a unei centrale electrice fotovoltaice si a functiunilor adiacente activitatilor de baza pe terenul studiat ,realizarea de cladiri anexe pentru supraveghere, de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Investitia propusa se va incadra intr-o unitate teritoriala de referinta ce desfasoara activitati industriale –parc fotovoltaic(I).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Suprafata din teren pe care va fi realizat obiectivul de investitie din zona functionala propusa va face obiectul unor documentatii tehnico-economice elaborate conform reglementarilor in vigoare.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament,funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

4.3. Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (a vegetatiei nature si sanatoase) si a echilibrului ecologic.

4.4. In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului, este interzisa in zone naturale protejate. In aceste zone se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, inaltime si volumetrie.

4.6. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea nationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- Completarea zonelor, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei.

- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Intravilanul localitatii reprezinta suprafata de teren compacta sau in trupuri a unei localitati, ocupata sau destinata constructiilor si amenajarilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilita pe baza planurilor urbanistice generale aprobate si cuprinde, alaturi de teritoriul existent in intravilan, suprafetele pe care se preconizeaza extinderea acestuia, justificata de necesitati reale si pentru care autoritatile publice isi asuma raspunderea echiparii tehnico-edilitare.

4.7. Suprafete impadurite:

Nu este cazul.

4.8. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.9. Zone construite protejate:

Nu este cazul.

Dupa avizarea si aprobarea PUZ, la eliberarea autorizatiei de construire se va urmari respectarea prevederilor privind ocuparea terenurilor.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul.

5.1.1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

5.1.2. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: nu este cazul.

5.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si in zonele de servitute si de protectie a si sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa, cu exceptia constructiilor si amenajarilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2.2. Se vor respecta distantele de siguranta fata de statii de distributie a carburantilor la autovehicule conform NP 004-03 si NP 037-1999.

-nu este cazul

5.2.3. Se vor respecta distantele de siguranta fata de liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.-nu este cazul

5.2.4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor,

pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat si aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de constructii generatoare de tehnologie este cea aprobata prin Ordinul NR. nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.2.5. Autorizarea constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

5.2.6. Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Asigurarea echiparii edilitare se reprezinta in plansele de echipare tehnico- edilitara ale P.U.Z.:

5.3.1. Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local si cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

5.3.2. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

5.3.3. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

5.3.4. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiel efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este perrnisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele edilitare existente in zona.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa. Schimbarea destinatiei unor terenuri din zona studiata pentru alte functiuni decat cele prevazute in prezentul P.U.Z. este interzisa.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. (cont. Anexa 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996)

Pentru investitiile de pe terenul studiat se pastreaza calea de interventie existenta in cazul unor situatii de urgenta.

5.8. Pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu la constructiile si amenajarile propuse se prevad cai de circulatie necesare functional ,corespunzator menajate pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

5.9. Caile de circulatie vor asigura accesul autospecialelor de interventie fara obstacole si vor fi conforme cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor P118-99.

5.10. La faza de obtinere a Autorizatiei de construire se vor prezenta proiecte detaliate de arhitectura, instalatii si rezistenta pentru obtinerea avizelor necesare autorizarii si functionarii investitiei.

5.11. Construibilitatea terenului:

Terenul studiat prin PUZ apartine intravilanului localitatii Maruntei, jud.Olt, investitia are la baza construirea pe terenul studiat a unei centrale electrice fotovoltaicesi realizarea de

cladiri anexe pentru supraveghere, de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi, imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Investitia propusa se va incadra intr-o unitate teritoriala de referinta ce desfasoara activitati industriale –parc fotovoltaic (I).

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandărilor fata de punctele cardinale din prezentul regulament, se vor respecta totodată normele impuse de RG.U., Anexa 3 - Orientarea Cladirilor - Hotararea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:

Se vor respecta normativele cuprinse In Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recornandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzătoare a constructiilor unele in raport cu altele.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

Amplasarea constructiilor si imprejmuirilor va tine cont de prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile aduse de OG 7/2010, aprobata prin Legea nr.198/2015.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice, obiective de utilitate publica, constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R".

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat.

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre marginea drumurilor de exploatare si obiectivul propus

Amplasarea obiectivului se va face prin respectarea unei retrageri de minim 4.00 fata de aliniament.

6.8. Amplasarea in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta prevederile Codului Civil si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, conform normelor legale .

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Astfel accesul auto si pietonal la parcela cu nr.cad.53922 se va face de pe latura de nord a amplasamentului din drumul drumul de exploatare.

Accesul auto si pietonal la parcela cu nr.cad.53917 se va face de pe latura de vest a amplasamentului din drumul drumul de exploatare De 8.

Accesul la drumurile de exploatare se vor realiza cu racord simplu .

In incinta fiecărei parcele se va realiza platforma betonata cu o latime suficienta pentru manevre de întoarcere si pe care se vor amenaja locuri de parcare.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata. Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Realizarea de retele edilitare:

8.1.1. Instalatiile aferente noilor obiective de investitie vor fi racordate/bransate la retelele publice de alimentare cu energie electrica si apa/canal existente in zona, respectiv la retelele ce se vor realiza ulterior, in conformitate cu prevederile art. 28 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor se realizează odată cu cele privind realizarea retelelor edilitare.

8.1.2 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar.

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- Energia electrica se va asigura din surse proprii sau de la reseaua electrica publica existenta in imediata vecinatate a terenului in partea de est a nr.cad.53922 ,conform fisei de solutie.

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apa va fi realizata dintr-un put forat de adancime medie pe fiecare parcela in parte.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.

Canalizare ape uzate – apa utilizata pentru spalarea panourilor se va folosi din sursa propusa si se dreneaza in sol.

Pentru colectarea apelor uzate provenite de la grupul sanitar ce va fi utilizat de catre personal,se va opta pentru un model tip „toaleta ecologica”ce dispune de bazin propriu de ape uzate care va fi vidanajat in baza unui Contract de firme specializate.

Mentionam ca toate costurile privind realizarea investitiei propuse vor fi suportate in totalitate de catre beneficiar.

Proiectele de specialitate vor fi elaborate la faza PT vor fi prezentate in D.T.A.C ..

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 1 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Forma si dimensiunile parcelei construibile sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea conditiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisibla se stabileste in functie de obiect - constructie sau echipament ,utilaj tehnologic.

9.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto in incinta ;.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

9.2.Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

10. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora.

Autorizarea construirii pe parcela se face cu obligativitatea asigurarii gararii si parcarii ; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 si hotararilor de Consiliu Local in vigoare.

10.2. Spatii verzi si plantate:

10.2.1. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creării de spatii verzi si plantate, conform PUZ.

10.3. Imprejmuiri

Modul de realizare al imprejuirilor se face cu respectarea prevederilor art.584, 600 si 604 din Codul Civil .

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale

Zonificarea functionala stabilita in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona studiata si de ponderea acestora in teritoriu este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE a P.U.Z.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Teritoriul care a facut obiectul prezentului P.U.Z va avea urmatoarea zona functionala:

Zona industriala – parc fotovoltaic, I al Comunei Maruntei.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Terenul studiat in cadrul prezentului PUZ se incadreaza in zona industriala .

I= ZONA INDUSTRIALA-PARC FOTOVOLTAIC

SECTIUNEA I-UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1-UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari

Parc tehnologic fotovoltaic cu dotari si amenajari aferente

- panouri fotovoltaice
- cladiri administrative, anexe pentru paza si protectie.
- posturi de transformare, inverter;
- constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare ale obiectivului de investitii inclusiv wc ecologic.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejmuiri.

ARTICOLUL 2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-In zona de protectie aferenta LEA 400 KV existenta pe amplasament, utilizările admise se pot realiza pe baza avizului detinatorului de retea.

ARTICOLUL 3-UTILIZĂRI INTERZISE

- utilizari care nu sunt specificate la art.1;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. Caracteristicile parcelei (suprafete, forme, dimensiuni)

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protectie corespunzatoare categoriei drumului respectiv.

Se vor respecta procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului prevazute in prezentul regulament de urbanism.

2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta conditiile si recomandările din Regulamentul General de Urbanism. orientarea cladirilor va asigura insorirea minima de 1h % , a incaperilor utilizate la solstitiul de iarna.

3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi.

Amplasarea obiectivului se va face prin respectarea unei retrageri de minim 4.00 fata de aliniament.

4. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se propune respectarea codului Civil cu privire la distanta minima in constructii si prezentul regulament

Amplasarea obiectivelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va face astfel:

T.20,P.2 -NR.CAD.53922

-distanța fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m

-distanța fata de limitele laterale va fi de minim 3.00 m cu exceptia zonei in care se afla rețeaua de energie electrica LEA 400 KV unde distanța minima este de 37.5 m.

T.3,P.2 -NR.CAD.53917

-distanța fata de limita posterioara va fi de min.5.00 m

-distanța fata de limitele laterale va fi de minim 3.00 m;

5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela se va face prin respectarea unei distante de minim 2.00 m.

6. Circulații, accese, parcaje si garaje.

Circulații

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publica fie direct, fie, in cazul utilizării terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute.

Astfel accesul auto si pietonal la parcela cu nr.cad.53922 se va face de pe latura de nord a amplasamentului din drumul drumul de exploatare.

Accesul auto si pietonal la parcela cu nr.cad.53917 se va face de pe latura de vest a amplasamentului din drumul drumul de exploatare De 8.

Acesul la drumurile de exploatare se vor realiza cu racord simplu .

Prin amenajarea acceselor nu se aduc modificari profilului transversal al drumurilor existente.

Parcaje si garaje

Parcajele necesare in zona vor fi realizate in interiorul parcelei, fara ocuparea spatiului public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor in vigoare pentru fiecare tip de functiune prezenta in zona.

In incinta fiecarei parcele se va realiza platforma betonata cu o latime suficienta pentru manevre de intoarcere si pe care se vor amenaja locuri de parcare.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata. Dimensiunea unui loc de parcare va fi de 2.50 x 5.00 m

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

7. Înălțimea maximă admisibilă clădirilor

H max = P , H max=6.00 m

8. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice programului arhitectural/funcției clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin conformare volumetrică, materiale utilizate sau paleta cromatică depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului și dorințelor beneficiarului.

9. Condiții de echipare edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Noile bransamente se vor realiza cu acceptul furnizorilor de utilități.

În toate cazurile, racordurile și bransamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

Realizarea de rețele

Beneficiarii sunt obligați să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Evacuarea deșeurilor

Se va asigura în interiorul incintei un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil.

Evacuarea deșeurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

10. Spații libere și spații plantate

Vor fi înierbate toate suprafețele care nu sunt sub betonate sau asfaltate.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor va fi plantat cu gazon, respectând un procent de minim 20% din suprafața totală a terenului.

11. Împrejmuiri

Perimetrul CES se va împrejmuji cu un gard de plasă anticorozivă cu înălțimea de 2.00m.

Se poate crea și o barieră biologică prin plantarea de arbuști.

SECȚIUNEA III- OCUPAREA TERENULUI

Se propune respectarea următorilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis • 80,00 %

- C.U.T. maxim admis -0,8

Se propune păstrarea și respectarea unui regim maxim de înălțime P,
Hmax=6.00 m

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Împărțirea zonei studiate prin P.U.Z. în UTR-uri s-a făcut ținându-se cont de criteriile de omogenitate morfologică și funcțională în vederea unei aplicări corecte și coerente a reglementărilor impuse de RLU. UTR-urile se conturează după străzi și limite cadastrale care permit conturarea unor funcțiuni predominante.

Investiția propusă se va încadra într-o unitate teritorială de referință ce desfășoară activități industriale –parc fotovoltaic (I).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. și a Regulamentului aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin C.U., a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații D.T.A.C. elaborate conform legislației în vigoare.

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ
BERBECE ALEXANDRU