

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 terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale, zona industriala, zona cu constructii energetice – unitate solara de productie energie electrica, compusa din panouri fotovoltaice, bransament electric si imprejmuire, prin valorificarea resurselor energetice regenerabile.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare sub forma de prescriptii si recomandari ale Planului Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

2. Baza legala

La baza elaborarii Planului Urbanistic Zonal a stat comanda beneficiarului **SC APOLLO ENERGY SRL** si **Avizul de oportunitate** pentru intocmirea prezentei documentatii, in conformitate cu prevederile art.32 Legea nr. 350/2001 modificata si completata prin Ordinului nr. 2701 din 30.decembrie 2010 privind modificari si completari la lege, pentru amenajarea teritoriului si urbanismului.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 78 din 15.05.2013., emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat, prin care se solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata P.U.Z.

2.2. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor H.G.R. nr.525/1996 republicata, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism.

De asemenea a fost avut în vedere Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000 cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism și HG nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.L.U.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism anexat se aplică zonei studiate în cadrul PUZului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru Parcul Fotovoltaic. El cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse în PUZ;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainări, reparcelări și concesionări).

3.2. Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de $S = 71,05\text{ha}$ (din care terenul ce a generat PUZ $S = 19,0004\text{ha}$), delimitată în partea desenată.

3.3. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat planșele cu regelementări și servicii.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zona nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Amplasarea instalațiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zona activitățile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Construcțiile care prin natura funcțiilor pe care le adapostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. de poluanți sonori, etc.). În ipoteza că una din funcțiile admise în zona este susceptibilă de zgomote, se vor cere studii și avize specifice care să demonstreze că s-au luat măsuri de protecție la zgomot prin proiectare.

Construcțiile propuse vor fi obligatoriu racordate la rețele edilitare.

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

Construcțiile realizate în zona vor fi de bună calitate, cu structuri care să prezinte siguranță în exploatare și prin aspect și funcționalitate să corespundă cerințelor estetice și funcționale.

Construcțiile propuse în zona vor respecta toate prevederile legale privind siguranța în exploatare și P.S.I., acestea fiind compartimente de incendiu individuale.

Se vor respecta prevederile pentru zona instalației fotovoltaice de maxim Parter.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Poziția zonei față de intravilanul localităților

Amplasamentul S = 190.004mp, ce a generat P.U.Z. este amplasat în zona de est a intravilanului aprobat pentru municipiul Rm. Sarat. Distanța față de cel mai apropiat trup intravilan este de cca 252m de intravilan trup unitate agricolă și cca 1243m față de cea mai apropiată zonă de locuit intravilan. Amplasamentul are o configurație, în plan de paralelogram paralel cu traseul Drumului Județean, la o distanță de cca. 170m.

Realizarea noii investiții nu afectează funcționalitatea așezărilor umane.

6.2. Regim de aliniere și regim de înălțime, infatisarea constructiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrarea urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă. Se propune regim de înălțime parter pentru zona studiată PUZ.

Aspect specific funcțiunii. Se vor folosi materiale de bună calitate și finisaje superioare, aspectul plastic al construcțiilor definindu-se la fazele ulterioare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri de acces exterioare și interioare

Vor fi două categorii de circulații:

- Drum carosabil de acces exterior existent, drum comunal, situat la Est și drumul de exploatare situat la Vest, reabilitat parțial, asigură accesul la amplasament în condiții de siguranță a traficului rutier.
- Alei pietonale interioare ce asigură accesul la panourile fotovoltaice.
- Realizarea unei zone de parcare în interiorul parcelei, în zona cabinei tehnice.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, zona fiind departe de zone populate și nu este de interes public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

a. Alimentare cu apă

Având în vedere că panourile sunt prevăzute cu sistem antistatic de protecție la praf, investiția nu necesită racord de alimentare cu apă.

b. Canalizarea

Obiectivul propus nu necesită racordarea la canalizarea menajeră sau pluvială.

c. Ape pluviale

Ape pluviale care cad pe platforma cabinei tehnice, ape convențional curate, se vor colecta printr-o rigolă deschisă și vor curge gravitațional spre zonele verzi din incintă.

d. Alimentarea cu energie electrică

Este asigurată alimentarea cu energie electrică din rețeaua existentă LEA 20KV, pozată în partea de est a amplasamentului.

Investiția propusă se va realiza cu respectarea legislației în vigoare. Conform normativelor NTE 003/04/00, PE 106/2003, NTE 007/08/00 privind asigurarea distanțelor și a condițiilor la lucrări montare instalații de panouri fotovoltaice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Terenul se ia ca atare, cu forma de paralelogram, în suprafața de 190.004mp. Nu se admit reparcelări, cu scopul diminuării terenului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Intre amplasamentul panourilor fotovoltaice se vor amenaja zone de spatii verzi.

Incinta va fi imprejmuita cu un gard din panouri metalice, stalpi metalici cu iluminare perimetrala, necesara pentru prevenirea tentativelor de furt pe timpul noptii, Facilitarea pazei si a interventiilor in caz de avarie pe timpul noptii.

In timpul executiei, echipamentele nu vor afecta semnificativ solul. Acolo unde stratul fertil a fost indepartat sau afectat, acesta va fi refacut dupa mutarea echipamentelor aferente organizarii de santier.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

A. ZONA UNITATI ENERGETICE - PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE PRIN VALORIFICAREA RESURSELOR ENERGETICE REGENERABILE.

Zona functionala pentru terenul luat in studiu se propune a fi de **Zona industriala, unitate solara de productie energie electrica-** extravilan - Municipiul Ramnicu Sarat.

PERMISIUNI

- Se pot autoriza lucrari de constructie pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Solutia de mobilare urbanistica se va define la faza de DTAC. Dupa stabilirea tipului de panou fotovoltaic
- Se pot autoriza lucrari de construire a cabinei tehnice (invertor si transformator).

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- In executie se vor respecta toate normele tehnice si tehnologice impuse de producatorul echipamentului electric;
- Se va executa studiul geotehnic pe amplasament;
- Investitia propusa se va realiza cu respectarea legislatiei in vigoare;
- Se va respecta zona de protectie a culoarului LEA 20KV, respectiv 15m, stanga, dreapta ax linie electrica aeriana.

Reglementari

S-a intocmit pe amplasament bilantul teritorial in care se regasesc valorile spatiale ale amenajarii urbanistice propuse.

Pe terenul luat in studiu se obtine urmatorul bilant teritorial, urmare a propunerilor prezentului P.U.Z.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA	existent		propus	
	ha	%	ha	%
Teren arabil	68,89	96,96	49,89	70,22
Unitati de productie energie	0,00	0,00	19,00	26,74
Gospodarie comunala	0,49	0,69	0,49	0,69
Circulatii rutiere	1,67	2,35	1,67	2,35
Total teren	71,05	100	71,05	100

Din terenul arabil in suprafata de 190.004mp, in prezentul proiect, propunerea de mobilare este numai pe suprafata de 127.587,377mp, reprezentand 67,15% din total teren, pe care se amplaseaza panourile fotovoltaice.

Restul de suprafata de 62.416,623mp reprezentand 32,85% din total teren, ramane teren asupra caruia nu se va interveni, ramanand ca spatiu interstitial.

Prezentam bilantul teritorial pentru terenul de 127.587,377mp si pentru cazul in care pe intreaga suprafata de 190.004mp se realizeaza parcul fotovoltaic.

BILANT TERITORIAL teren ce a generat PUZ pe suprafata de 127.587,377:

ZONA FUNCTIONALA	existent		propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren arabil,	127.587,377	100		
Constructii (panouri fotovoltaice, cabina tehnica)	-	-	59.061,54	46,29
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	-	-	8.385,958	6,57
Zone verzi amenajate	-	-	60.139,879	47,14
Teren propunere mobilare conform pr.	127.587,377	100	127.587,377	100

BILANT TERITORIAL teren ce a generat PUZ S = 190.004mp:

ZONA FUNCTIONALA	existent		propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren arabil,	190.004	100		
Constructii (panouri fotovoltaice, cabina tehnica)	-	-	87950,00	46,29
Cai de circulatie carosabila si pietonala de incinta	-	-	12483,00	6,57
Zone verzi amenajate	-	-	89.571,00	47,14
Total teren	190.004	100	190.004	100

Din terenul cu suprafata de 190.004,00mp, se propune construirea parcului fotovoltaic doar pe suprafata de 127.587,377mp pentru care se propun urmatoorii indicatori:

	Existent	Propus
POT max =	0%	53,00%
CUT max =	0	0,53%

Suprafata de 62.416,623 este pastrata pentru extinderea parcului fotovoltaic intr-o etapa ulterioara, cand se vor pastra indicatorii urbanistici stabiliti.

B - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

- cai de comunicatie rutieră – drumuri exterioare, drum judetean, drum comunal, drum de exploatare reabilitat partial.
- cai de acces pietonale , interioare amenajate pentru accesul la panourile solare.
- zona parcare in incinta in imediata apropiere a cabinei tehnice.

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente ale drumurilor exterioare;
- se pot autoriza lucrari de executie a aleilor interioare de acces la panourile solare.
- se pot autoriza lucrari de executie a unei parcarii interioare si a platformei cabinei tehnice.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- interventiile nu sunt permise decat pe baza unor documentatii de specialitate de detaliu privind traseele, profilele transversale, amenajari de intersectii si amplasamente de noi trasee si platforme.

- In conformitate cu art. 47 din O.G.43/1997, republicata in 1998 cu toate completarile si modificarile ulterioare:

Pentru evitarea congestiunii traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice pentru drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Amplasarea constructiilor la drumuri va respecta:

- la drum judetean ampriza minima de 30 m, respectiv L = 15 m ax ;

- la drumurile comunale se va respecta ampriza minima 20 m, respectiv L = 10 m din ax la DC;

B. ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

Statie de pompare

- Utilizari permise

Se mentine situatia existenta. Se pot autoriza lucrari de reabilitare si modernizare a instalatiilor existente.

Se pot autoriza lucrari noi de constructie in limita incintei existente.

- Utilizari interzise

Nu se admit lucrari de constructie ce nu sunt compatibile cu zona functionala.

INTOCMIT,

arh. NICOLETA TOMESCU