



# **S.C. PROMPT BUILDING PROIECT S.R.L.**

*J28/1136/2022*

*MUN.SLATINA,B-DUL A.I. CUZA,NR.13 , Bl.CAM2, Sc. A,ET.7 Ap.40,JUD.OLT  
TEL.0766457478/0721598776*

## **PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ PENTRU PENTRU CONSTRUIRE CENTRALA FOTOVOLTAICA IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE”**

**BENEFICIAR: SC SOLAR ELECTRIC COTEANA S.R.L.  
SC SOLAR ELECTRIC MARUNTEI SRL  
MUN.URZICENI,JUD.IALOMITA**

**AMPLASAMENT: COMUNA MARUNTEI,  
T.3, P.2 SI T.20, P.2, JUD.OLT**

**DIRECTOR,  
SERBAN LUCIA**

**SC PROMPT BUILDING PROIECT SRL**

J28/1136/2022

MUN.SLATINA,B-DUL A.I. CUZA,NR.13 ,

BI.CAM2, Sc. A,ET.7 Ap.40,JUD.OLT

TEL.0766457478/0721598776

**COLECTIVUL DE ELABORARE**

**Arh. IONESCU AUREL -LAZAR**

**Ing. VINATORU MARIUS**

**Teh. SERBAN LUCIA**

**Ing. NASTASIE GABRIEL**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIREA LUCRARIII :PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRALA FOTOVOLTAICA IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE”**

**BENEFICIAR :** SC SOLAR ELECTRIC COTEANA S.R.L.  
SC SOLAR ELECTRIC MARUNTEI SRL  
MUN.URZICENI,JUD.IALOMITA

**PROIECTANT :** SC PROMPT BUILDING PROIECT SRL  
J28/1136/2022  
MUN.SLATINA,B-DUL A.I. CUZA,NR.13 ,  
BI.CAM2, Sc. A,ET.7 Ap.40,JUD.OLT

**FAZA:** P.U.Z

**DATA ELABORARII:** 2023

### 1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

#### SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

**PLANUL URBANISTIC ZONAL** - se întocmeste la solicitarea beneficiarilor în vederea realizării de investiții noi, la nivel de localitate. Lucrările propuse privesc construirea de noi investiții - **CONSTRUIRE CENTRALA FOTOVOLTAICA IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE”** pentru crearea unei zone industriale –parc industrial , precum și a funcțiilor adiacente activității de bază pe terenul studiat ( alei acces , platforme betonate , spații verzi, împrejurirea terenului cât și realizarea infrastructurii edilitare).

Prin prezentul P.UZ. se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor ruine și tehnico-edilitare , necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul prezentului P.U.Z constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat - terenuri proprietăți private și cai de acces.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile

estetice, de calitate a functionarii activitatilor permise, de circulatie si de mediu, in corelare cu reglementarile urbanistice din zonele cu functiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu .

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Acest P.U.Z. poate sa reprezinte pentru suprafata studiata o baza de fundamentare pentru o faza urmatoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfasoara ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinata si de conditiile specifice de dezvoltare a judetului in ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulatie in zona respectiva, de posibilele completari cu functiuni sociale conexe, functie de necesitatile posibil sa apara si odata cu implementarea si functionarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei situatiei existente ,a prevederilor P.U.G. si a opiniilor initiatorilor ,continutul P.U.Z trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Organizarea retelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenului;
- Organizarea arhitectural urbanistica in functie de caracteristicie structurii urbane;
- Modul de utilizarea al terenului;
- Indici si indicatori urbanistici;
  - regim de inaltime
  - regim de aliniere;
  - P.O.T si C.U.T;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitate;
- Protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora;
- Masuri de protectia mediului;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Reglementari-incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

## **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA**

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere:

- teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii .

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)

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.

Terenul studiat nu prezinta constructii supraterane, nu este inscris 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 superficie 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 superficie 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

### **1.3 Surse de documentare**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan, categoria de folosinta curtii constructii .

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 superficie 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 superficie 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

- suport topografic al zonei ;
- Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

### **LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Anterior elaborarii proiectului urbanistic faza P.U.Z., au fost elaborate si aprobate urmatoarele :
- Certificat de Urbanism
- Studiul de oportunitate

### **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

- \* Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- \* Incadrare la nivelul localitatii Maruntei
- \* Studiu geotehnic
- \* Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- \* Normele legislative in vigoare
- \* Actul de proprietate al beneficiarului, documentatii cadastrale de carte funciara

### **DAIE STATISTICE**

Terenul care a generat documentatia P.U.Z. este teren intravilan cu categoria de folosinta curtii constructii

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 superficie 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 superficie 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

Pe terenul studiat nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiată prin P.U.Z. apartine intravilanului comunei Maruntei, jud. Olt si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan - in vederea construirii unei centrale fotovoltaice si a functiunilor

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

In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(Drumuri de exploatare)

In zona studiată exista echipare tehnico-edilitara (retea energie electrica 400KV) in partea de est a proprietatii.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

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 ;

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumurile de exploatare adiacente terenului in partea de nord si sud la nr.cad.53922 si latura de vest la nr.cad.53917.

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

In vecinatatea zonei studiate sunt terenuri extravilane arabile.In zona studiată nu exista constructii .

Investitia propusa constituie un avantaj la nivel de localitate,avand posibilitatea de a se dezvolta.

#### **POTENTIAL DE DEZVOLTARE ORGANIZARE URBANISTICA:**

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei obiectivului in zona studiată sunt reclamate de urmatoarele:

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a localitatii din punct de vedere al dezvoltarii economice si sociale ;

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

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 ;

#### **Vecinatatii:**

Terenul cu NR.CAD.53917 cu suprafata de 195000 mp ,T.3,P.2 are urmatoarele vecinatatii:

NORD: NR.CAD.53918 ;

SUD: NR.CAD.53916:

VEST: DE 8:

EST: NR.CAD.53922:

Terenul cu NR.CAD.53922 cu suprafata de 225392 mp ,T.20,P.2 are urmatoarele vecinatatii:

NORD: Drum de exploatare ;

SUD: De 12;

VEST:NR.CAD.53904,53920,53919,53918,53917,53916,53915,53805,53912,53911,53910,53909,53907,53906

EST: CANAL:

Prin acest PUZ se propune reglementarea suprafeței de teren studiate în vederea construirii unei centrale electrice fotovoltaice și funcțiunilor adiacente activităților de bază, realizarea de clădiri anexe pentru supraveghere, de platforme betonate și alei acces în incintă, spații verzi, împrejmuirea terenului cât și realizarea infrastructurii edilitare.

### **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA**

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, în vecinătatea zonei studiate există terenuri agricole.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei industriale a localității, crescând valoarea zonei din punct de vedere economic.

### **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENIÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.**

Nu există în zona riscuri majore, terenul fiind amplasat pe un platou relativ plan, denivelările fiind ne semnificative.

Din punct de vedere geotehnic, terenul nu pune nici un fel de probleme pentru construcții.

Conform Normativului P100-1/2013, amplasamentul este situat în zona de hazard seismic cu  $a_g = 0,20$  g și perioada de colt  $T_c = 1,0$  sec.

Clasa de importanță a construcției este III, categoria de importanță C

Conform STAS 6054 – 1977 adâncimea de îngheț este cuprinsă între 70 și 80 cm.

Localitatea se încadrează în zona climatică II conform STAS 1907-1/1997.

Din punct de vedere al încărcării date de zăpadă, valoarea caracteristică a stratului de zăpadă la sol  $S_{ok} = 2,00$  KN, conform Indicativ CR-1-1-3/2012.

Din punct de vedere al acțiunii vântului, conform CR -1 – 1- 4/2012, presiunea de referință a vântului mediata pe 10 min. având intervalul mediu de recurență  $IMR = - 50$  ani este  $Q_k = 0,5$  Kpa.

Conform „Planului Județean de apărare împotriva seismelor și alunecărilor de teren prezentăm caracteristicile zonelor cu risc seismic ridicat.

a) zonele cu risc seismic

- hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea. În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate.

Arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozona cu magnitudine seismică 71-scara MSK conform SR11.100/1-93 „Zonarea Seismică a României”.

Raportat la normativul pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P100-92 ANEXA a „Zonarea Seismică a teritoriului României din punct de vedere al parametrilor de calcul” județul Olt se situează în zona D de intensitate seismică (grad seismic echivalent -7), prezentând coeficientul de seismicitate  $a_g = 0,20$  și perioada de colt  $T_c = 1,0$  sec

b.) zonele cu risc ridicat al alunecării de teren

Conform „Ghidului privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999” alunecările din județul Olt sunt, în general, încărcările în categoria adâncimă (1.50), mai rar categoriile superficiale (<1.00m) și adâncă (5-20m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce marginesc văile, reactivitate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale-alunecări de teren, localitatea Marunței nu se regăsește.

**Conform HG 382/2003 amplasamentul studiat nu se regăsește în zona inundabilă.**

**Investiția propusă nu se încadrează în prevederile LEGI 59/2016 privind controlul asupra pericolului de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.**

## **2.4 Circulatia**

### **•ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE• dupa caz.**

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumurile de exploatare adiacente terenului in partea de nord si sud la nr.cad.53922 si latura de vest la nr.cad.53917.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru aceasta activitate.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

### **CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI, INFLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI INTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, PRECUM SI DINTRE ACESTE SI ALTE FUNCTIUNI ALE ZONEI , NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITATI SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEME, PRIORITATI.**

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumurile de exploatare adiacente terenului in partea de nord si sud la nr.cad.53922 si latura de vest la nr.cad.53917.

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 .

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.

Se poate aprecia ca accesul la investitie se inscrie in limitele normale admise pentru obiectivul propus.

Circulatia pentru necesitatile directe ale zonei este usoara si de intensitate mica,avand in vedere caracterul zonei.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

### **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

- terenuri agricole;
- Circulatii carosabile;

### **RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funciunile propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta .Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Detinerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se afla in intravilanul localitatii Maruntei;
- Suprafata de teren de 420392.00 mp suficienta pentru realizarea obiectivului propus;
- Terenul este intr-o zona accesibila la caile rutiere care vor asigura accesul la investitia propusa;

### **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona studiată nu prezintă construcții supraterane.



Procentul maxim de ocupare al terenurilor si coeficientul de utilizare al terenului nu sunt reglementate, localitatea Maruntei nu detine Plan Urbanistic General.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

#### **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT.**

In vecinatatea zonei studiate nu exista constructii .

#### **ASIGURAREA DE SERVICII A ZONEI IN CORELARE CU ZONELE VECINE.**

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista drumurile de exploatare adiacente terenului in partea de nord si sud la nr.cad.53922 si latura de vest la nr.cad.53917.

#### **ASIGURAREA DE SPATII VERZI**

In incinta parcelei studiate se propune plantarea de spatii verzi .

Se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 20% din suprafata terenului.

#### **EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONE VECINE.**

Nu este semnalata existenta unor fenomene meteo, hidrologice, geologice sau de orice alta natura speciala in zona.

#### **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

Toata suprafata de 420.392,00 mp a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe un teren intravilan cu categoria de folosinta curtii constructii , suprafata compusa din suprafata de 195000mp (NR.CAD.53917) si suprafata de 225392 mp (NR.CAD.53922) in vederea realizarii obiectivului propus” **CONSTRUIRE CENTRALA FOTOVOLTAICA IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE**” pentru crearea unei zone industriale –parc industrial , precum si a functiunilor adiacente activitatii 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 si crearea unui regulament pentru zona industriala denumita I.

Funciunea propusa prin PUZ va fi zona industriala –parc fotovoltaic. Noua investitie este incadrata in zona industriala –parc fotovoltaic,(I) a comunei Maruntei.

Pe terenul studiat se propun:

- Construire centrala electrica fotovoltaica ;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Amenajari aferente : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;

#### **2.6.ECHIPARE EDILITARA**

• **STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII(DEBITE SI RETELE DE DISTRIBUTIE, RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, RETELE DE TELECOMUNICATIE, SURSE SI RETELE PENTRU ALIMENTAREA CU CALDURA, POSIBILITATI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE· dupa caz).**

Nu exista pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitara care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumurile de exploatare adiacente terenului in partea de nord si sud la nr.cad.53922 si latura de vest la nr.cad.53917. 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.

In zona studiate exista echipare tehnico-edilitara (retea energie electrica 400KV) in partea de est a proprietatii.

Realizarea utilitatilor necesare pentru aceasta investitie se vor realiza de catre beneficiar pe cheltuiala beneficiarului.

## **PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr.214/RT/1999)-MLPAT (nr.16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare,problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului ,incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi :

### **RELATIA CADRU NATURAL· CADRU CONSTRUIT**

Zona studiata nu prezinta constructii supraterane.

Procentul maxim de ocupare al terenurilor si coeficientul de utilizare al terenului nu sunt reglementate,localitatea Maruntei nu detine Plan Urbanistic General.

### **EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE**

In zona studiata si in special in cea destinata construirii, nu exista suprafete expuse riscurilor naturale: alunecari de teren, eroziuni.

### **• MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA**

Nu este cazul

- **EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE**  
Nu este cazul

### **• EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC • dupa caz.**

Nu este cazul.

**Parcela in studiu nu are pe suprafata sa monumente sau alte valori de patrimoniu care sa necesite protectie sector conform ORDIN NCPN 2361/2010.**

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale, asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cazul P.U.Z.

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este in intravilanul localitatii Maruntei cu suprafata totala de 420.392,00 m compusa 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 terenuri cu categoria fe folosinta curtii constructii .

Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri agricole , investitia propusa neafectand activitatile prezente sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse.

Beneficiarul doreste construirea unei centrale electrice fotovoltaice ,realizarea de cladiri anexe pentru supraveghere, de platforme betonate si alei acces in incinta , spatii verzi,imprejmuirea terenului cat si realizarea infrastructurii edilitare.

Pentru realizarea investitiei propuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detalierea zonificarii functionale in aria studiata.

Cu ocazia organizarii sedintei privind consultarea populatiei cu privire la elaborarea unui Plan urbanistic zonal,punctul de vedere al acestora cat si a administratiei locale exprimat pe aceasta cale este in deplina concordanta cu intentiile investitorului beneficiarii documentatiei de fata.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea zonei industriale.

**Studiul geotehnic** analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

**Studiul topografic** a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

Astfel prin cele mentionate ,amplasamentul este indicat pentru derularea investitiei,iar scopul acestui P.U.Z este de a reglementa urbanistic zona in vederea desfasurarii activitatii.

### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

In prezent localitatea Maruntei nu detine Plan Urbanistic General .

### **3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:relationarea cu formele de relief,prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate,construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului ,adaptarea la conditiile de clima,valorificarea unor posibile balneare,etc.-dupa caz.

Valentele amplasamentului studiat pot fi valorificate prin urmatoarele mijloace:

- In zona din vecinatatea terenului studiat exista servituti de utilitate publica(drumuri de exploatare) cat si echipare tehnico-edilitara (alimentare cu energie electrica)

-suprafata suficienta a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a obiectivului propus;

-conform studiului geotehnic care a pus in evidenta caracteristicile succesiunii stratigrafice s-a stabilit ca terenul propus pentru amplasarea constructiilor este construibil .

-nu exista fenomene de alunecari de teren;

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe drumurile de exploatare adiacente terenului in partea de nord si sud la nr.cad.53922 si latura de vest la nr.cad.53917.

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 .

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.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de strada care permite accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

Nu exista legaturi feroviare, navale sau aeriene cu amplasamentul.

Nu este cazul pentru amplasarea statiilor pentru transportul in comun, amenajarea unor interventii, sensuri unice, semaforizari.

### **3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL ,INDICI URBANISTICI**

Limita zonei studiate are suprafata de **626782.50 mp.**

Terenul ce agenerat acest P.U.Z. are o suprafata de **420392 mp.**

Zona in care se afla terenul studiat este o zona cu terenuri agricole si curti constructii .

Zona beneficiaza de accese carosabile .

Prin acest PUZ se propune reglementarea suprafeței de teren studiate în vederea construirii unei centrale fotovoltaice și funcțiunilor adiacente activităților de bază, realizarea unor anexe cu destinația de cladire pentru supraveghere, de platforme betonate și alei acces în incintă, spații verzi, împrejmuirea terenului cât și realizarea infrastructurii edilitare.

Suprafața totală de 420392.00 mp compus din suprafața de 195000 mp (NR.CAD.53917) și suprafața de 225392 mp (NR.CAD.53922) care este propusă în vederea construirii unei centrale fotovoltaice este proprietatea beneficiarilor GHEORGHE CATALIN LIVIU SI GHEORGHE ALEXANDRINA cu contract privind construirea unui drept real de folosință și acordul de suprafață nr 1552/11.05.2012 în favoarea persoanei juridice SC SOLAR ELECTRIC COTEANA SRL SRL și cu contract privind construirea unui drept real de folosință și acordul de suprafață nr. 1551/11.05.2012 în favoarea persoanei juridice SC SOLAR ELECTRIC MARUNTEI SRL și conform extraselor de carte funciara cu nr.cad.53917 și nr.cad.53922

Funcțiunea propusă prin PUZ va fi zonă industrială –parc fotovoltaic. Noua investiție este încadrată în zonă industrială –parc fotovoltaic,(I) a comunei Maruntei.

Din punct de vedere al potențialului de dezvoltare, zonă va fi predominant de unități industriale –parc industrial.

Pe terenul în suprafața de 420392.00 mp ce a gerat PUZ-ul se vor realiza următoarele lucrări care constau în:

- se vor amplasa module fotovoltaice construcții de protecție a stațiilor de transformare și invertoare, clădirea de supraveghere și punctele de conexiune electrice, panourile vor ocupa o suprafață totală de 153177.00 mp; Panourile sunt instalate pe stelaje metalice realizate din oțel zincat înfipte prin presiune în pământ.
- Punctul de lucru al personalului de deservire (clădirea de supraveghere) se va desfășura în două clădiri cu suprafața construită de 240.00 mp;
- Pentru traseele subterane de cablu se vor folosi cabluri armate ce se vor îngropa la o adâncime minimă de 0.80m. Traseele vor fi marcate.
- se va realiza platforma betonată pe care se vor amenaja locuri de parcare;
- spații verzi;
- perimetrul CES se va împrejmuia cu un gard de plasă anticorozivă cu înălțimea de 2.00m. Se va crea și o barieră biologică prin plantarea de arbuști.

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

Prin realizarea obiectivului propus se dorește valorificarea potențialului energetic al radiației solare, prin transformarea acesteia în electricitate, consecințele acestui proces fiind benefice mediului înconjurător. Acest proces presupune înlocuirea energiei electrice produse în instalații termoelectrice cu energie electrică produsă din surse regenerabile.

## **INDICATORII PROPUȘI**

Suprafața terenului  $St = 420392.00 \text{ mp}$

Ac existent = 0.00 mp

Ad existent = 0.00 mp

P.O.T ex. = 0%

C.U.T ex = 0.0

Ac propus = 153417.00 mp

Ad propus = 153417.00 mp

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT - care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat)

P.O.T. = 36.49 %

- Coeficientul de utilizare al Terenului (CUT - care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

C.U.T = 0.36

Prin acest PUZ , procentul de ocupare al terenului poate sa ajunga pana la maxim 80%,iar coeficientul de utilizare al terenului poata sa ajunga pana la 0.8

P.O.T max.= 80%

C.U.T max = 0.8

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei propuse in cadrul prezentului PUZ astfel:

- **Hmax : P, Hmax=6.00 m**

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

### **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Procentul de Ocupare a Terenului ( POT - care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT - care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata este de 420392.00 mp si apartine intravilanului localitatii Maruntei, categoria “ curtii constructii”, conform extraselor de carte funciara cu nr.cad. 53917 si nr.cad.53922

Se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim admis 80,00 %**

- **C.U.T. maxim admis -0.8**

**Se propune pastrarea si respectarea unui regim maxim de inaltime P**

- **Hmax : P, Hmax=6.00 m**

Autorizatia executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si respectand normativele in vigoare cu privire la sanatatea populatiei.

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;

In incinta se vor amenaja spatii verzi ce vor respecta un procent de minim 20% din suprafata terenului.

Perimetrul CES se va imprejmui cu un gard de plasa anticoroziva cu inaltimea de 2.00m.Se va crea si o barieta biologica prin plantarea de arbusti.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Implementarea proiectului de investitii implica si asigurarea utilitatilor pentru elementele nou proiectate ale obiectivului.

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

- Energia electrica se va asigura din surse proprii sau de la rețeaua 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.

### **EVACUARE DESEURI MENAJERE**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele etanse si vor fi evacuate prin serviciile de salubritate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de constructie

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hartie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare sau valorioficare.

b) Deseuri menajere:

Pentru colectarea gunoiului menajer produs de activitatea personalului vor exista in incinta platforme de gunoi pe care se vor amplasa euro-pubele, iar gunoiul colectat va fi evacuat pe baza unui contract cu operatorul regional de salubritate. Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

In functie de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului, pentru zona studiata se formuleaza propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc :

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari ,etc)**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu exista riscuri naturale cunoscute in zona studiata.

- **EPURARE SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Amplasamentul circulatiilor auto sau a echipamentelor edilitare propuse, nu va afecta zona.

- **DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR.**

In perioada de constructie, pe amplasamentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri inerte - deseuri metalice , resturi materiale de constructie si menajere.

De asemenea, accidental pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrarii.

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare si valorioficare.

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in incinta zonei studiate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

- **RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI, ETC.**

Nu sunt suprafete de acest gen ce intra in grija proprietarului. Nu este cazul.

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI.**

Spatiile verzi (gazon ,pomi) vor fi amenajate in incinta proprietatii, in zonele ramase libere in urma construirii obiectivului propus .

Se propune respectarea unui procent de minim 20% din suprafata totala a terenului.

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE.**

Nu este cazul.

- **REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA**

Nu este cazul.

- **VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR• dupa caz.**

Nu este cazul.

- **ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE.**

Nu este cazul.

Respectarea Regulamentului Local de Urbanism si a prevederilor prezentului P.U.Z. vor conduce in mod sigur la reducerea la maxim a factorilor cu impact negativ asupra mediului.

In acest sens se impun urmatoarele masuri de interventie urbanistica:

- depozitare selectiva si evacuarea deseurilor menajere;
- depozitarea controlata si evacuarea resturilor de constructii;
- plantari de zone verzi conform prevederilor P.U.Z.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Nu exista obiective de utilitate publica in cadrul P.U.Z.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie , ci o faza premargatoare realizarii investitiei.

Conform intentiilor deja conturate in propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil a unei zone industriale care sa asigure o buna functionalitate a zonei industriale la nivel de localitate.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, actiunile, prioritatile,reglernerarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Conditile existente in teren ,ca si conditii de constructibilitatea ale terenului studiat ,au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Promovarea P.U.Z. obtinerea acordurilor si avizelor, avizarea P.U.Z., obtinerea autorizatiei de construire si materializarea efectiva a proiectului sunt singurele categorii de interventie asupra parcelei in studiu;

- Asigurarea utilitatilor, promovarea documentatiilor, obtinerea acordurilor si avizelor sunt principalele prioritati ale investitorului.

In masura in care propunerile avansate prin P.U.Z. se incadreaza in prevederile P.U.G. raspund conditiilor de tema ale investitorului si respecta legislatia in vigoare, consideram ca este necesara adancirea studiilor pana la faza PT.

INTOCMIT,  
ARH. IONESCU AUREL

# **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 IN VEDEREA PRODUCERII ENERGIEI ELECTRICE - COMUNA MARUNTEL, 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 studziata.

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.G.

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.
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, 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 inscris 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 supraficie 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 supraficie 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 industriala –parc fotovoltaic. Noua investitie este incadrata in zona industriala –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 functiunilor 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 fiecărei 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 armenajarilor 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 obligatiilor efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

5.3.5. Autorizarea executarii constructiilor este permisa 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. Accesul 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 recomandarilor fata depunctele cadrinale din prezentul regulament,se vor respecta totodata normrele 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 viala al populatiei.

Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare 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 fala de cai ferate din administrarea Companiei Nationala 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 intelege 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 pernisa 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.

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

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.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.1. Realizarea de retele edilitare:

8.1.1. Instalatiile aferente noilor obiective de investitie vor fi racorcate/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 realizeaza odata 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 creerii 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 zone 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 a 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**

##### **UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari

- se admit activitati industriale productie si de servicii.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare .
- statii de intretinere si reparatii auto;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente zonei industriale: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje , spatii plantate, imprejmuiri.

##### **UTILIZARI INTERZISE**

- se interzice autorizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu

## **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**

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

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

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

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

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

### **5. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

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

### **6. Circulatii, accese, parcaje si garaje.**

#### **Circulatii**

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii 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 functie 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 autovehicolelor

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 betonate sau asfaltate.

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

11. Imprejmuiri

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

Se poate crea și o barietă 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 pastrarea și respectarea unui regim maxim de înălțime P,**

**Hmax=6.00 m**

### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Impartirea 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.

INTOCMIT,  
ARH. IONESCU AUREL