

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. – CONSTRUIRE SI RACORD LA S.E.N, CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA CU PUTERE DE 2,5 MWP

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

Cadrul legal are in vedere actele normative in vigoare, din care mentionam:

- Legea privind autorizarea executarii constructiilor (nr. 50/1991, modificata si completata cu legea 261/2009 si iOG-214/2008);
- Legea fondului Funciar (nr. 18/1991 republicata);
- Legea Administratiei Publice Locale (nr. 69/1991 republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea Cadastrului si Publicitatii Imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995 republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr. 82/1998);
- Legea apelor(nr. 107/1996);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Codul Civil;
- Alte Hotarari de Guvern si Ordine speciale.
- Regulament General de Urbanism aprobat in HG 525/27.iun.1996.
- Metodologia elaborare PUZ – Urbanproiect aug. 2000.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

3. Domeniul de aplicare

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate in plansa de reglementari.

Pe baza acestei zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

In zona studiata a fost identificata o singura unitate teritoriala de referinta:

U. T. R. 1 – ZONA DE PRODUCTIE ENERGIE ELECTRICA T.E. - Zona pentru echipare tehnico-edilitara))

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Amplasamentul destinat pentru P.U.Z. - CONSTRUIRE SI RACORD LA S.E.N, CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA CU PUTERE DE 2,5 MWP se afla pe parcela cu nr.TOP A175/3/5, avand o suprafata de 50.100 mp si este situat in intr-o zona cu destinatie agricola aflata in extravilanul nordic al Timisoarei pe partea stanga a DN69, inaintea intersectiei cu DJ 692 (spre Sanandrei),

Terenul luat in studiu se afla in extravilan, urmind sa intre in intravilanul comunei. Suprafata se afla in prezent in circuitul agricol si urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

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

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publica, se face in conditiile art. 16 din RGU (dezvoltarea si extinderea retelei stradale, extinderii retelei cu apa si canalizare, a zonei de protectie sanitara.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.1). ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru parcela orientarea spre sud care este orientarea cea mai insorita, necesara celulelor fotovoltaice.

Art.2). AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- a). Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice direct.
- b). Numărul și configurația acceselor se determină conform planșei de reglementări (nr. pl.03 A).

Art.3). AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament stradal pe parcelă se va face cu o retragere minimă obligatorie de 11,40 m față de limita de proprietate, zona cu interdicție de construire va fi destinată spațiului plantat, realizării de alei și lărgirea drumului de exploatare cu 4,0 m.

Art.4). AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele codului civil.

Toate construcțiile definitive și provizorii vor avea o distanță față de proprietățile vecine de minim 9,00 m .

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- se va avea în vedere asigurarea unui acces auto amplasat central , cu o lățime de 6,00 m
- amplasarea construcțiilor- panouri fotovoltaice se va face cu respectarea orientării spre Sud pentru o însoțire cât mai eficientă .

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- construcțiile se vor amplasa la o distanță de cel puțin 14,00 m față de limita posterioară a terenului.
- conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.- amplasamentul respectă distanțele minime față de clădirile de locuit din intravilanul localității.

7. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Art.1. ACCESE CAROSABILE**

a). Accesul carosabil este asigurat prin existența unui drum de exploatare care face legătura cu drumul național. Se propune amenajarea drumurilor de exploatare existente (DE 197 și DE 175/6) . Drumul de exploatare DE 197 este parțial modernizat și betonat până în dreptul Stației de transformare, urmând a se continua modernizarea sa până la amplasamentul actualului PUZ, menținându-se același prospect

b). Autorizarea executiei construcțiilor se poate face deoarece este asigurat accesul la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Art. 2. ACCESE PIETONALE

Accesul pietonal este necesar doar pentru personalul de întreținere și se asigură pe aleia principală, dispusă între cele două grupuri de panouri conform planșei de reglementări -03 A

Art. 3. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA CIRCULATIEI CAROSABILE

Accesul la parcelă se va realiza din DE 197

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Autorizarea executiei constructiilor se va face si fara posibilitatea de racordare la retelele de apa, canalizare, gaz deoarece acestea nu sunt necesare. Racordul la

retea de energie electrica se va face pentru descarcarea energiei produse in sistemul national, conform solutiei ce va fi elaborata de ENEL

Art.2. REALIZAREA DE RETELELE EDILITARE

Nu este cazul

Art. 3. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Nu este cazul

Art.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a). Lucrarile de echipare (cabluri el.) se vor proiecta vor fi de regula ingropate.
- b). Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare
- c). Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
- d). Evacuarea apelor pluviale - de pe acoperis, de pe platforme, se face direct in teren, deoarece aleile si platformele sunt realizate din balast.
- e). Lucrarile de sistematizare a terenului destinat a primi o constructie se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aiba directia de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre santurile drumurilor publice.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Art. 1. PARCELAREA**

Nu este cazul

Art. 2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime admis este P, cu inaltimea la comise de 3,5 m .

Art. 3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a). Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditiile respectarii art. 32 R.G.U.
- b). Aspectul general al zonei este determinat de:
 - conformarea constructiei;
 - materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
 - culorile ansamblului si ale detaliilor;
 - conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

**Art 4. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI ($POT = S_{constr.} / S_{teren} \times 100$),
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI ($C.U.T. = S_{desf.} / S_{teren}$)**

POT pentru zona cu instalatii de energii regenerative (solara) – constructii definitive este de maximum 40 %.

CUT maxim admis in zona este de 0,40.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJARI EXTERIOARE (IMPREJMUIRI, PARCARI SI GARAJE).

Art. 1. PARCAJE, GARAJE.

Se prevede o platforma din balast, pentru stationarea ocazionala a unei masini .

Art. 2. SPATII VERZI

a). suprafata spatiilor verzi si plantate se v-a stabili in corelare cu normele de igienasi protectia mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta – parc fotovoltaic.

b). Pe limitele laterale si paralel cu drumul de exploatare se vor realiza plantatii de aliniament din arbusti cu Hmax 2m

c). Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

d). In zona destinata panourilor se va dispune gazon.

Zonele verzi vor ocupa un procent de cca 52% din totalul suprafetei studiate.

Art. 3. IMPREJMUIRI

a). Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi imprejmuite, potrivit dispozitiilor prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

b). Imprejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de alinierea strazii. Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

c). inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,20 m.

Imprejmuirea se va realiza din panouri din plasa metalica prinse pe stalpi metalici, cu o inaltime max de 2,00 m

III. UTILIZARE FUNCTIONALA

11. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiată se încadrează în prezent ca zonă funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă propusă pentru schimbarea de destinație în teren cu construcții.

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

Pentru integrare în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Zona studiată are o singură utilizare funcțională :

- zonă cu instalații pentru energii regenerative ,ca energia solară (TE- zonă pentru echipare tehnico-edilitară))

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

T.E. - Zona pentru echipare tehnico-edilitară))

Art. 1 Zone și subzone funcționale

T.E. zona cu constructii si instalatii specifice unui parc fotovoltaic – o centrala electrica, panouri fotovoltaice, transformatoare, invertoare, circuite electrice, cabina poarta si de comanda.

-se caracterizeaza prin constructii cu un regim de inaltime P,.

Art. 2 Functiunea dominanta este de parc fotovoltaic

Art. 3 Functiuni complementare

- acces carosabile, pietonale, spatii verzi amenajate, lucrari tehnico-edilitare

Art. 4 Utilizari permise

- constructii, utilaje si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc zona
- spatii verzi si plantatii de protectie / aliniament ;
- drumuri de deservire ;

Art. 5 Utilizari interzise

- este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, ateliere, comert engros, activitati de depozitare, antreprize
- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum,
- spatii de intretinere si reparatii auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

Art.6 Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 al RGU si Anexa 3 RGU.

Se va asigura pentru parcela orientarea spre sud care este orientarea cea mai insorita, necesara celulelor fotovoltaice.

Art.7 Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art. 18 al RGU si cap II.6 al RLU

Constructiile se vor amplasa tinand cont de retragerea minima obligatorie fata de drumul de exploatare DE 175 /6

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului.

Art. 8 Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art. 24 al RGU si cap II.6 al RLU si cu respectarea codului civil.

Constructiile si utilajele se vor amplasala min 9,0m fata de limitele terenului

Art. 9 Accese carosabile

Conform art. 25 al RGU si cap II.7 al RLU.

Accesul carosabil este asigurat prin existenta unui drum de exploatare care face legatura cu drumul national DN 69

Drumul de exploatare DE 197 este partial modernizat si betonat pana in dreptul Statiei de transformare, urmand a se continua modernizarea sa pana la amplasamentul actualului PUZ, mentinandu-se acelasi prospect

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pruopunerile din PUZ respecta aceste gabarite.

.Autorizarea executiei constructiilor se poate face deoarece este asigurat accesul la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Art. 10 Accese pietonale

Conform art. 26 al RGU si cap II.7 al RLU.

Accesul pietonal este necesar doar pentru personalul de intretinere si se asigura pe aleia principala dintre panouri conform plansei de reglementari -03 A

Art. 11 Parcelarea

Forma parcelei este trapezoidala cu latura mica spre frontul stradal.

Parcelari sau unificari ulterioare nu se admit

Art. 12 Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor propuse in PUZ va fi : $P (H \text{ max.} 3,5 \text{ m})$

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

Conform art. 15 si Anexa 2 a RGU.

POT pentru zona cu instalatii de energii regenerative (solara) – constructii definitive este de maximum 40 %.

CUT maxim admis in zona este de 0,40.

Pentru zona destinata spatiului verde POT si CUT sunt 0.

Art.14 Spatii verzi

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

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul drumului de exploatare si spre marginile lotului. Acestea se vor realiza cu arbusti de max. 2 m inaltime .

Se va realiza o zona verde spre canalul ANIF.

Se vor respecta amplasamentele si suprafetele indicate in plansa de reglementari 03-A. Suprafata minima de zone verzi ce trebuie respectata in cadrul PUZ-ului este de min 20% +31 % gazon intre panouri din totalul suprafetei ce se propune a fi introdusa in intravilan.

Art. 15 Imprejmuiri

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

Imprejmuirile vor fi de tip transparent din plasa de sarma cu $H_{\text{max}} = 2 \text{ m}$

IV. Concluzii

Trasarea aleilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice prin coordonate, datele fiind puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Intocmit
arh. Diana Gaga