

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1197mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” PENTRU AMPLASARE  
CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ (Sstud = 2748 mp)  
comuna CEPTURA, sat CEPTURA DE JOS, DJ 102 N**

Proiect nr. 7 / ian. 2014

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA**

ELABORATOR (PROIECTANT)  
**S.C. ARHIZANEPLAN S.R.L.**  
str. Rudului nr. 76, Ploiești  
drd. arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN INTRAVILAN (1197mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” PENTRU AMPLASARE CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ (Sstud = 2748 mp)**

Amplasament : comuna **CEPTURA**, sat **CEPTURA DE JOS**, DJ 102 N; T 140, A 4098/8; De 4098/7/1

Inițiator : **PRIMĂRIA COMUNEI CEPTURA**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR nr. 1H a.**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (Sstud = 2748 mp).

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3.. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat - o și documentația inițială.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
  - **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
  - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
  - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
  - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru PUZ, vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. Ceptura, aprobat prin HCL nr. 23/22.12.1999, completat pentru zona defavorizată în martie 2000 și aprobat cu HCL nr. 10/05.04.2000
- Informații din certificatul de urbanism nr. 1/23.01.2014 eliberat de primăria com. Ceptura cu aviz CJPh
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL)
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Studiul pedologic
- Informații din avizele administratorilor de utilități, drumuri
- Informații din proiectul întocmit de SC CONNECTA ECO PREST SRL

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând UTR nr. 1H a).

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a destinației terenului intravilan (1197 mp) situat în UTR nr. 1H din „zonă locuințe și funcțiuni complementare” – „LM” în „zonă unități industriale și depozite” – „ID”, în vederea amplasării unei centrale fotovoltaice.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – producerea de energie electrică - Nu este de natură să afecteze mediul natural și construit.

4.2. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Conform referat geotehnic, nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.2. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată.

### III. ZONAREA FUNCTIONALA

„ID” – ZONA UNITĂȚII INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE”

„Cc” – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### ZONA UNITĂȚII INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE – „ID”

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

*Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale*

- nu e cazul

*Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei*

- producția de energie electrică neconvențională (centrală fotovoltaică)

*Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei*

- sedii administrative/birouri
- circulații (alei carosabile și pietonale, parcări, platforme)
- echipare edilitară
- spații verzi

#### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

*Art. 4 - Utilizări permise*

- instalații și echipamente pentru producerea de energie electrică (panouri solare)
- sediu administrativ/birou și anexe aferente acestuia
- plantații de protecție

*Art. 5 - Utilizări permise cu condiții*

- respectarea zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementări și condițiile din avize

*Art. 6 - Interdicții temporare*

- cu condiția amenajării accesului în incinta

*Art. 7 - Utilizări interzise*

- industrie poluantă
- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni (ex. locuințe, dotări sociale, agrement, etc.)
- orice fel de construcții în zonele de protecție a drumurilor, rețelelor, canalelor, etc., conform avizelor
- amplasarea către drumurile publice a unor construcții sau activități cu aspect dezagreabil

#### CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

##### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

*Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale*

- orientarea panourilor solare, conform proiectului de specialitate

*Art. 9 - Amplasarea față de axul drumurile publice* – nu e cazul

*Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum*

- 3,00 m / aliniament la De 4098/7/1

*Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei*

- 2,00 m / limitele laterale (nord și sud)
- 2,50 m / limita de est (canal)

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

*Art. 12 - Accese carosabile*

*Art. 13 - Accese pietonale*

Accesul carosabil și pietonal în incinta parcului fotovoltaic se va efectua – pe perioada execuției și a exploatarei – dinspre DJ 102 N, pe De 4098/7/1 (amenajat conform profil „a - a”) – vezi capitol similar „zona căi de comunicație”.

Drumul de acces la cabina operator din incintă va servi și ca platformă de întoarcerea vehiculelor. (intrarea și ieșirea acestora se va face numai cu fața).

*Art. 14 – Parcaje*

- 1 loc parcare pentru personalul de mentenanță

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

*Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*

Conform art. 13 și 27 din R.G.U.

Energia electrică produsă în cadrul fermei de panouri fotovoltaice, va fi furnizată în SEN conform soluției tehnice propusă prin proiectul de specialitate (SC CONNECTA ECO PREST SRL) și cu avizul ELECTRICA (în LEA existentă în zona amplasamentului studiat).

*Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare*

- cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011 privind modul subteran de realizare a acestora

*Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Conform art. 29 din RGU

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

*Art. 18 – Parcelarea*

- nu e cazul

*Art. 19 - Înălțimea construcțiilor*

- P+2 (H max = 12 m pentru clădiri, iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari)

*Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor*

- nu se vor autoriza acele construcții care nu corespund ca volumetrie spațială și plastică arhitecturală sau care sunt de natură să deprecieze aspectul general al zonei
- construcțiile anexe (container personal, WC ecologic) se vor realiza numai din materiale adecvate funcțiunii propuse, cu finisaje de calitate și aspect modern
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate

*Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului*

- **POT\* : 20 %**
- **CUT\* : 0,6**

Notă \* : Indicatorii urbanisticii se referă numai la clădiri, nu și la suprafața ocupată de panourile fotovoltaice.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art. 22 - Spații verzi și plantate**

Conform art. 34 din RGU și anexa 6, s-au prevăzut :

- în procent de 20% din suprafața totală a incintei (plantații perimetrare de protecție)

#### **Art. 23 - Împrejmuiri**

- transparente și cu o înălțime de maximum 2,0 m
- distanța de amplasare :
  - o în aliniamentul De 4098/7/1
  - o la 2,50 m / canal CP2-1

### **ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – „CC”**

#### **CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

#### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- subzona „căi de comunicație rutieră” – „CCr”

#### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- circulația carosabilă și pietonală

#### **Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- echipare edilitară

#### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 4 - Utilizări permise**

- căi de comunicație rutieră și construcții tehnologice aferente
- rețele tehnico – edilitare

#### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
  - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației

#### **Art. 6 - Interdicții temporare**

- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații tehnice de specialitate, cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

#### **Art. 7 - Utilizări interzise**

- orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente, în zonele de siguranță sau de protecție a drumurilor
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - o modernizarea intersecțiilor
  - o realizarea platformelor de întoarcere
  - o realizarea traversărilor pietonale

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră :
  - o depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
  - o construcții / amenajări degradate / abandonate
  - o depozite deșeuri
  - o gropi de acumulare a apelor meteorice
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
- panouri independente de reclamă publicitară
- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
- staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării

## **CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

*Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale*

*Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice*

*Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drum*

*Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei*

- nu e cazul

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

*Art. 12 - Accese carosabile*

*Art. 13 - Accese pietonale*

Accesul la parcul fotovoltaic se va efectua dinspre DJ 102 N prin amenajarea drumului existent De 4098/7/1 (4,00 m între aliniamente), conform profil „a- a” :

- 3,00 m : parte carosabilă (sistem rutier : 15 cm piatră spartă, 30 cm balast, geotextil)
- 2 x 0,50 m : acostament

Drumul va fi racordat la DJ 102 N cu raze simple de racordare  $R = 6,0$  m pe lățimea de 3,0 m. În dreptul accesului se propune un podeț 500 mm ( $L = 5,0$  m) și montarea indicatorului de circulație „Oprește la intersecție”.

*Art. 14 - Parcaje*

Locurile de parcare se vor asigura numai în incinta investitorului.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

*Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*

*Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare*

Conform art. 13 și 27 din RGU și HGR nr. 490/2011 privind modul subteran de realizare a acestora

*Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Conform art. 29 din RGU

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

*Art. 18 - Parcelarea*

*Art. 19 - Înălțimea construcțiilor*

*Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor*

*Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului*

- nu e cazul

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii**

#### **Art. 22 - Spații verzi și plantate**

- nu e cazul

#### **Art. 23 - Împrejurii**

- vezi art. similar de la Capitol „zona unități industriale”

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

**UTR nr. 1H a**

Întocmit,  
**drd. arh. Andreea Aluchi**

