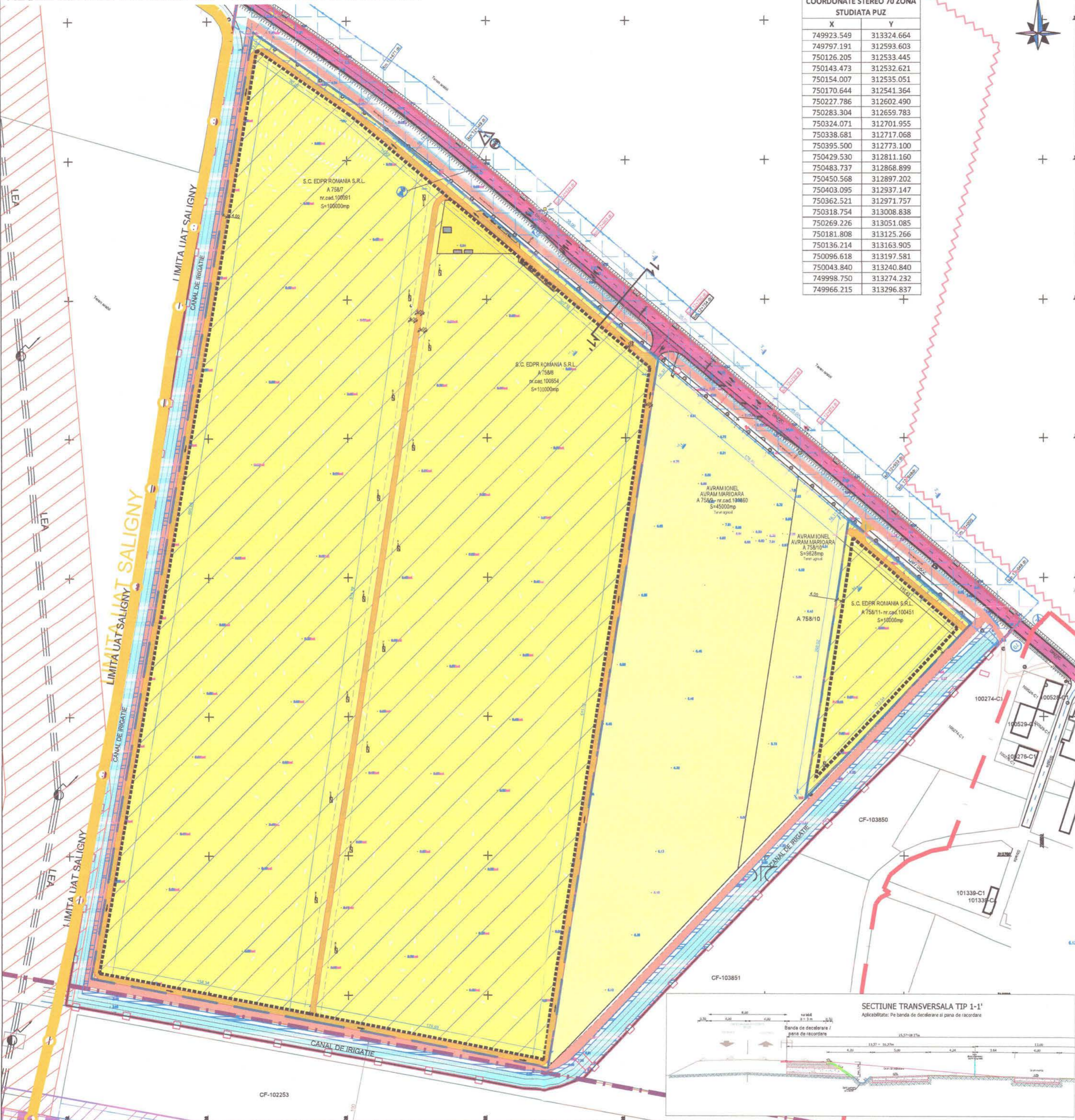


REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA



COORDONATE STEREO 70 ZONA STUDIATA PUZ

X	Y
749923.549	313324.664
749797.191	312593.603
750126.205	312533.445
750143.473	312532.621
750154.007	312535.051
750170.644	312541.364
750227.786	312602.490
750283.304	312659.783
750324.071	312701.955
750338.681	312717.068
750395.500	312773.100
750429.530	312811.160
750483.737	312868.899
750450.568	312897.202
750403.095	312937.147
750362.521	312971.757
750318.754	313008.838
750269.226	313051.085
750181.808	313125.266
750136.214	313163.905
750096.618	313197.581
750043.840	313240.840
749998.750	313274.232
749966.215	313296.837



P.U.Z.
CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA „CERNAVODA SOLAR”: PANOURI FOTOVOLTAICE, STATIE TRANSFORMARE, LINIE ELECTRICA SUBTERANA PENTRU INTERCONECTARE, DRUMURI PENTRU ACCES SI ORGANIZARE DE SANTIER

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA U.A.T. SALIGNY
- LIMITA INTRAVILAN MIRCEA VODA
- LIMITA ZONEI STUDIATE; S studiată PUZ = 310.110 mp (≈31 ha)
- TERENURI CARE AU GENERAT PUZ, PE CARE SE DORESTE IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE, S = 210 110 mp
- LIMITA ZONA EDIFICABILA - retragere 5m de la limita de proprietate

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE DIN EXTRAVILAN PENTRU SITURI ARHEOLOGICE SI TUMULI - 500m, CONF. LEGII 422/ 2001
- ZONA DE PROTECTIE LEA 400kV CERNAVODA - MEDGIDIA SUD; CULOAR - 75m (37,5 m de o parte si a alta a LEA)
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL DN 22C - 22,0 M DIN AXUL DRUMULUI, STANGA - DREAPTA
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA - CONF. OUG NR 12/1998 - 20m DE O PARTE SI DE ALTA A AXEI CAII FERATE
- ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA - CONF. OUG NR 12/1998 - 100m DE O PARTE SI DE ALTA A AXEI CAII FERATE
- ZONA DE PROTECTIE AFERENTA CANALELOR DE IRIGATII - 3,0 M

ZONIFICARE FUNCTIONALA - EXISTENT

- CIRCULATII - CALE FERATA
- CIRCULATII - DN 22C
- CIRCULATII - DRUMURI DE PAMANT
- CANAL DE IRIGATII
- TERENURI CU DESTINATIE AGRICOLA
- TEREN NEPRODUCTIV

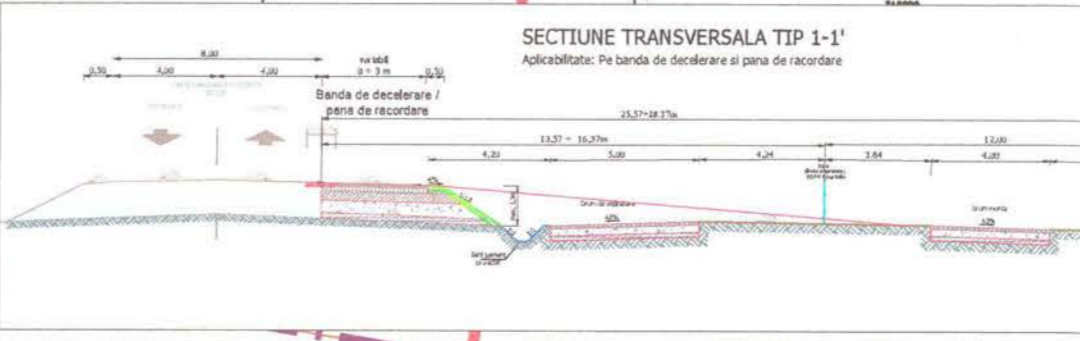
ZONIFICARE FUNCTIONALA - PROPUSE

- ZR1 - ZONA PRINCIPALA DESTINATA AMPLASARII DE PANOURI FOTOVOLTAICE, INVERTOARE
- ZR2 - ZONA PLATFORMA TEHNOLOGICA, ECHIPAMENTE CONEXE, STATIE TRANSFORMARE, ZONA STOCARE ENERGIE
- BANDA DE ACCELERARE/ DECELERARE SI ACCES DIN DN 22C
- C - CIRCULATII INTERIOARE



BILANT TERITORIAL, S = 21 ha

FUNCTIONALE	TERENURI CE AU GENERAT PUZ, S=210.000 mp		TERENURI CE AU GENERAT PUZ, S=210.000 mp	
	EXISTENT	PROPUS	EXISTENT	PROPUS
	mp	%	mp	%
ZR1	-	-	198086	94.33
ZR2	-	-	1209	0.58
C - Circulatii propuse (drum incinta)	-	-	10705	5.10
Ag - terenuri destinatie agricola	0	100	-	-
TOTAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ	0	100	210000	100



Proiectant general PROJECT RESOLV CONSULTING Constanta, Bld. I. C. Bratianu, nr. 131 projectresolvconsulting@yahoo.com		BENEFICIAR: EDPR ROMANIA SRL Bucuresti, Str. Maria Rosetti, nr. 6, Sector 2		10/2021
Proiectant de specialitate ROW STUDIO Constanta, Strada Suceava, nr. 16, rowstudio@yahoo.com		TITLU: Plan Urbanistic Zonal pentru Construirea Centrala Electrica Fotovoltaica „Cernavoda Solar”: panouri fotovoltaice, statie transformare, linie electrica subterana pentru interconectare, drumuri pentru acces si organizare de santier		FAZA: P.U.Z.
CALITATE Sef proiect Proiectat Desenat Desenat	NUME urb. Razvan Cristescu urb. psg. Mihai Predescu Ing. Razvan Petrescu Ing. Raluca Maria Pereni	SEMNATURA SCARA: 1:2000 DATA: Iunie 2023	ADRESA: Judetul Constanta, extravilan Com. Mircea Voda, parcela A758/7, parcela A758/8 si parcela A758/11 TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	PLANSĂ NR. U-03



S.C. Project Resolv Consulting S.R.L.
B-dul I.C. Bratianu nr.131, et. 1, birou. 5, Constanta
CUI: RO 18618676, Nr. Reg.Com.: J13/1270/2006
Cont Banca Transilvania: RO11 BTRL 0140 1202 2695 53XX
Tel: 0341-413.997, 0770-633.103, Fax: 0341-413.996
E-mail: projectresolvconsulting@yahoo.com

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU
CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA
FOTOVOLTAICA „CERNAVODA SOLAR”: PANOURI
FOTOVOLTAICE, STATIE TRANSFORMARE, LINIE
ELECTRICA SUBTERANA PENTRU
INTERCONNECTARE, DRUMURI PENTRU ACCES SI
ORGANIZARE DE SANTIER
EXTRAVILAN COMUNA MIRCEA VODA
JUD. CONSTANTA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: EDPR ROMANIA SRL

INTOCMIT:

Proiectant general: PROJECT RESOLV CONSULTING SRL

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE	3
1. ROLUL R.L.U.	3
2. BAZA LEGALA A ELABORARII	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	5
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	6
4.1. Terenuri agricole in extravilan	6
4.2. Terenuri agricole in intravilan.....	6
4.3. Suprafete impadurite	6
4.4. Resursele subsolului	6
4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice	7
4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate	7
4.7. Zone construite protejate	7
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC	8
5.1. Expunerea la riscuri naturale	8
5.2. Expunerea la riscuri tehnologice	8
5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice	9
5.4. Asigurarea echiparii edilitare	10
5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor	10
5.6. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului	10
5.7. Lucrari de utilitate publica	11
6. REGULI DE AMPLASAMENT SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	11
6.1. Orientarea fata de punctele cardinale.....	12
6.2. Amplasarea fata de drumuri publice	12
6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile	13
6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate - "C.F.R." - S.A.....	13
6.5. Amplasarea fata de aeroporturi	14
6.6. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat.....	14

6.7. Amplasarea fata de aliniament	14
6.8. Amplasarea in interiorul parcelei.....	14
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.....	15
7.1. Accesuri carosabile.....	15
7.2. Accesuri pietonale	16
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.....	16
8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente	16
8.2. Realizarea de retele edilitare.....	16
8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.....	17
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERNURILOR PENTRU CONSTRUCTII	18
9.1. Parcelarea	18
9.2. Inaltimea constructiilor	18
9.3. Aspectul exterior al constructiilor	18
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	19
10.1. Parcaje.....	19
10.2. Spatii verzi si plantate.....	19
10.3. Imprejmuiri	19
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA	19
11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	19
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE	20
ZR1 - ZONA PRINCIPALA DESTINATA AMPLASARII DE PANOURI FOTOVOLTAICE, INVERTOARE.....	20
ZR2 - ZONA PLATFORMA TEHNOLOGICA, ECHIPAMENTE CONEXE, STATIE TRANSFORMARE, ZONA STOCARE ENERGIE...25	25
C – CIRCULATII PROPUSE	30

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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 intreaga suprafata a zonei reglementate prin prezentul P.U.Z. . R.L.U. este o documentatie care cuprinde detalii si prescriptii pentru aplicarea reglementarilor din planul urbanistic zonal.

Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei reglementate.

Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru zona reglementata prin *PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA „CERNAVODA SOLAR”: PANOURI FOTOVOLTAICE, STATIE TRANSFORMARE, LINIE ELECTRICA SUBTERANA PENTRU INTERCONNECTARE, DRUMURI PENTRU ACCES SI ORGANIZARE DE SANTIER*, pe o suprafata de 310110 mp (~31 ha), cu respectarea conditiilor impuse prin Certificatul de urbanism nr. 54 din 19.07.2021 eliberat de Primaria Comunei Mircea Voda.

R.L.U si PUZ devin prin aprobare, act de autoritate al administratie publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice domeniului, printre care, se mentioneaza:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, consolidat cu modificarile si completarile ulterioare;

- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Legea fondul funciar 18/1991 republicata in 1998, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996, republicata, consolidata
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr.1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Hotararea 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrologica;
- Ordinul ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, consolidata cu modificarile si completarile prin Ordinul 994/2018 si Ordinul 1378/2018;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator, cu modificarile ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;
- LEGE nr. 55 din 16 ianuarie 2002 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 79/2000 privind regimul navigatiei pe Canalul Dunare-Marea Neagra si Canalul Poarta Alba-Midia-Navodari
- Ordinul nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, modificat si completat prin ordinul 225/2020 si 67/2020;
- Ordonanta nr.79/2001, pentru modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, consolidata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta nr. 12 din 7 iulie 1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, republicata si consolidata;

- Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national mobil, republicata in 2014;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Conventiei europene a peisajului;
- Codul civil.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile zonei.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse in zona studiata.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata care face parte din extravilanul localitatii Micea Voda, avand destinatia de teren arabil in extravilan.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosinta admise in zona studiata (productie de energie electrica din resurse regenerabile), realizarea accesurilor si relatiile cu vecinatatile.

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. Terenuri agricole in extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament. Autorizarea acestora se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

In situatia existenta in cadrul limitei zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

4.3. Suprafete impadurite

In limita zonei reglementate prin PUZ nu sunt suprafete impadurite.

4.4. Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

La data intocmirii prezentului RLU nu se cunosc date referitoare la existenta in amplasament a unor resurse ale subsolului.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla platforme meteorologice.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone naturale protejate.

4.7. Zone construite protejate

Avand in vedere documentatia PUG aprobata prin H.C.L. Mircea Voda nr 9/2020, pe amplasamentul analizat - PUZ nu se regasesc efectiv situri arheologice. In apropierea zonei studiate au fost evidentiata descarcari de sarcina arheologica ce au generat zone de protectie din extravilan pentru siturile arheologice descoperite. (*conf. Plansa 1.2 – Incadrare in PUG*)

Conform Avizului nr 251/ U/ 28.03.2023 de la Ministerul Culturii, Directia Judeteana Constanta se cer urmatoarele conditii:

Se vor evidentia grafic siturile arheologice aflate in vecinatate, reperate prin Studiul de diagnostic arheologic aferent PUG Mircea Voda si zonele de protectie cu raza de 500m in extravilan, conform Legii 422/ 2001.

Este necesar ca in aceste zone sa se solicite Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta.

In cazul descoperirilor arheologice intamplatoare, conf. OG 43/ 2000 apare obligatia sa fie oprite orice interventii si anuntata Directia Judeteana pentru Cultura - Constanta.

Solicitarea Avizului Directiei Judetene pentru Cultura, Constanta pentru documentatia in faza D.T.A.C. cu amplasament pe teritoriul studiat prin PUZ, cand se vor pune conditii legate de protejarea patrimoniului arheologic.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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.

Zona amplasamentului nu prezinta riscuri naturale si antropice pentru amplasarea investitiei propuse prin PUZ.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zonele care prezinta riscuri tehnologice, zonele de protectie aferente sunt marcate pe plansa „Reglementari Edilitare”.

In afara zonei studiate PUZ exista instalatii electrice de inalta tensiune LEA 400 kV Cernavoda – Medgidia Sud, LEA 400 (750) kV Stupina – Varna si LEA 400 kV Rahman – Dobrudja.

Conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, aprobat prin Ordinul 239/2019 al ANRE, art.23 si pct. 2.5 din Anexa nr. 6 la Norma:

„Art. 23. Pentru LEA cu tensiunea nominala mai mare de 1 kV in anexa nr. 6 sunt prevazute masurile de siguranta si de protectie aplicate, culoarele de trecere (de functionare), zonele de protectie si de siguranta si conditiile de

coexistenta a LEA echipate cu conductoare neizolate, cu elemente naturale precum arbori/pomi fructiferi etc., obiecte, constructii, instalatii etc. din vecinatate.”

„2.5 Latimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt urmatoarele:

- *24 m, pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 36 kV;*
- *37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;*
- *55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;*
- *75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;*
- *81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.”*

Latimea culoarului de protectie de 75 m presupune 37.5 m de o parte si de alta a LEA 400 kV.

Conform Adresei 10108 din 22.09.2021 din partea Transelectrica distanta de la stalpul 28 al LEA 400 kv Cernavoda – Medgidia Sud pana la cea mai apropiata limita de proprietate este de 46,2 m.

In limita zonei reglementate prin PUZ se afla o parte din zona de protectie a liniei electrice aeriene de inalta tensiune LEA 400 kv Cernavoda – Medgidia Sud insa aceasta zona de protectie nu se afla si pe terenul ce a generat PUZ pe care se va implementa investitia studiata.

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice. Instalatia va fi protejata impotriva electrocutarii prin legare la pamant.

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

Autorizarea executarii 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.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin *Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997 pentru aprobarea listei categoriilor de constructii si instalatii industriale generatoare de riscuri tehnologice.*

Centrala electrica fotovoltaica nu genereaza riscuri tehnologice si nu se afla in categoria de constructii generatoare de riscuri tehnologice.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

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.

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

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul Regulament.

5.6. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime permise. Constrangerea data de catre cei doi indici urbanistici impreuna cu regimul de inaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.

Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor

neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie (Legea 350/2001);

(b) Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita (Legea 350/2001).

5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobata conform legii.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale cailor de comunicatie si retelelor tehnico-edilitare, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor R.G.U.

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).

In limita zonei ce a generat PUZ, se propune urmatorul obiectiv de utilitate publica:

- Realizare bretea de acces / banda de accelerare – decelerare pentru acces in zona centralei electrice fotovoltaice din DN 22C.

6. REGULI DE AMPLASAMENT SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Constructiile care se vor amplasa pe teren vor avea caracter tehnologic si vor respecta normele impuse de atingerea performantelor de functionare a centralei electrice cu panouri fotovoltaice. Astfel, se va evita umbrirea panourilor cu alte constructii auxiliare, stalpi sau vegetatie.

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

Pozitionarea panourilor se face in asa fel incat sa acapareze cat mai multa energie si sa nu se umbreasca intre ele. Astfel panourile vor fi montate la un unghi de aproximativ 25° (pentru o usoara curatare a panoului de praf de catre ploaie) iar distanta dintre randurile de panouri va fi de aproximativ 4.55 m (aceasta fiind impusa de suprafata ocupata de panoul sau ansamblul de panouri amplasate in acelasi plan, panta solului, etc.).

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Tinand cont de functiunea propusa pe teren – parc fotovoltaic, se vor respecta orientarea si conformarea constructiilor si instalatiilor pentru a obtine maximum de beneficii si functionarea in conditii optime. Astfel, panourile fotovoltaice se vor orienta spre sud.

6.2. Amplasarea fata de drumuri publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare mentionate mai sus, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se

executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice in vigoare.

In limita zonei studiate, singurul drum de acces in zona reglementata prin PUZ este DN 22C amplasat la limita de N a zonei studiate PUZ. Autorizarea executarii constructiilor in zona DN se va face in conformitate cu avizul obtinut de la CNAIR – DRDP Constanta.

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

In zona cailor navigabile si a cursurilor de ape potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor lucrarile mentionate in RGU art. 19, alin.1.

Canalul Dunare – Marea Neagra este amplasat in partea de S a zonei studiate PUZ si acesta delimiteaza in vecinatatea zonei analizate, teritoriul administriv al Com. Mircea Voda de teritoriul administrativ al comunei Pestera.

Conform Legii 55/2002:

- **Zona de siguranta a canalelor navigabile** cuprinde fasia de teren de **10 m latime**, situata de o parte si de alta a amprizei canalelor, masurata de la muchia superioara a taluzului realizat in debleu, respectiv 1 m latime de la muchia exterioara a santului de desecare in zonele cu diguri.
- **Zona de protectie a canalelor navigabile** cuprinde fasia de teren de **90 m latime**, situata de la limita exterioara zonei de siguranta de o parte si de alta a amprizei canalelor, indiferent de forma de proprietate a acestora.

Zona studiata PUZ se afla la o distanta de peste 145 m fata de Canalul Dunare – Marea Neagra, zonele de siguranta si protectie mentionate mai sus nu se suprapun cu zona studiata PUZ.

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

Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in

limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Pentru zonele de protectie a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

Zona de protectie a Magistralei CF 800 dublu electrificata Bucuresti – Constanta se suprapune cu zona studiata PUZ insa nu se suprapune cu terenurile ce au generat PUZ nefiind astfel necesar avizul C.F.R." - S.A. Axa caii ferate este amplasata la peste 104 m distanta de limita de proprietate cea mai apropiata.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

In limita zonei reglementate prin PUZ si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi, cel mai apropiat aeroport este amplasat la peste 28 km – Aeroportul International Mihail Kogalniceanu.

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

Zona studiata prin PUZ nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat, cea mai apropiata granita fiind cu Bulgaria pe aprox. 33 km.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se recomanda amplasarea panourilor cu respectarea unei retrageri de 8m de la limita de proprietate in partea de N spre DN 22C pentru NC 100654 si NC 100091 si de 5 m pentru NC 100451.

Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protectie impuse de avizatori din zona.

6.8. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) Distanta minima dintre randurile de panouri, stabilita de catre proiectant astfel incat sa nu umbreasca;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, unde este cazul.

Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelei si cu respectarea indicilor urbanistici (POT si CUT).

Se recomanda respectarea limitei zonei edificabile, respectiv retragerea pe o distanta de 8 m de la limita de proprietate pentru NC 100654 si NC 100091 si de 5m pentru NC 100451 (dar nu si pentru limita de proprietate comuna NC 100654 si NC 100091 unde nu se va tine cont de retragerea de 8 m avand in vedere ca ambele terenuri sunt analizate pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ). Dupa caz, amplasarea panourilor fotovoltaice se poate realiza si cu respectarea unor retrageri in functie de considerente tehnice ale obiectivului.

Se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protectie impuse de avizatori din zona.

7. REGULUI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor mentionate anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la zona studiata PUZ se realizeaza din DN 22C prin intermediul unei benzi de accelerare/ decelerare ce urmeaza a se dezvolta pe partea dreapta a drumului national DN 22C (Cernavoda - Constanta) intre km 12+380 si km 13+048.

Accesul rutier in/ din incinta obiectivului din/ la drumul national se va realiza numai cu relatie de dreapta, cu banda de decelerare de 70,00m si pana de racord de 35,00m. (conf. Aviz CNAIR- DRDP Constanta nr 29504 din 21.06.2023)

Accesul propus spre amenajare, va avea o latime a partii carosabile de 7 m si se va racorda la drumul national 22C. Amenajarea accesului la obiectivul propus, faciliteaza si accesul la terenurile agricole care se afla adiacent DN 22C, pe partea dreapta, intre km 12+380 si km 13+048. Accesul propus intersecteaza perpendicular drumul national pe partea dreapta la km 12+750 si se racordeaza la partea carosabila a acestuia prin benzi de accelerare/ decelerare, care se vor racorda

la accesul propus cu raze de racordare conform Normativului pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice - AND 600/2010.

Accesul va deservi atat parcul fotovoltaic pe perioada exploatarei acestuia, cat si terenurile din zona ramase in circuitul agricol si va fi amenajat pe o lungime de minim 30,0 m din axul drumului national cu aceiasi structura rutiera cu cea existenta pe drumul national DN 22C, inclusiv pe benzile de accelerare/ decelerare. Acest acces se va interconecta la drumul de exploatare existent in zona, din care se va realiza accesul catre terenurile ce isi mentin functionalitatea agricola.

Drumul de exploatare existent in vecinatatea drumului national va fi amenajat de catre beneficiar EDPR ROMANIA S.R.L.

7.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

Se va obtine acordul detinatorilor de retele din zona si se vor respecta conditiile impuse de avizatori.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.

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

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

Avand in vedere specificul proiectului sunt necesare retele edilitare doar pentru partea electrica. Partea de instalatii electrice din cadrul parcului fotovoltaic consta in realizarea urmatoarelor obiecte insa fara a se limita doar la acestea:

- **LES interconectare intre Panourile fotovoltaice si Invertoare** - retea de linii electrice de joasa tensiune, circuite de curent continuu ce vor colecta energia produsa de panourile fotovoltaice si o va conduce invertoarelor pentru conversia din curent continuu in curent alternativ
- **LES interconectare intre Invertoare si Statia de transformare** - circuite de joasa tensiune, curent alternativ, ce va permite transmiterea energiei electrice de la iesirea din invertoare pana in Statia de transformare din UTR ZR2
- **Retea de fibra optica si cabluri de curenti slabi** necesara realizarii schimbului de date (comunicatii – control) in cadrul parcului fotovoltaic. Reteaua va fi pozata in aceleasi santuri destinate cablurilor de energie;
- **Statie de transformare**
- Orice alte echipamente/instalatii/constructii necesare functionarii si operarii parcului fotovoltaic.

Amplasarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ se va face cu avizul detinatorului de retele electrice. In faza de constructie, toate instalatiile electrice vor fi racordate la o retea de impamantare. **Energia electrica produsa in parcul fotovoltaic va fi livrata Sistemului Energetic National (SEN), printr-un racord ce face obiectul unui proiect separat al aceluaisi beneficiar. In cadrul planului studiat se va prezenta informativ doar solutia obtinuta in urma studiului de solutie.**

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile mentionate anterior, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERNURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in doua sau mai multe loturi.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca suprafata minima a parcelei obtinute in urma dezmembrarilor ulterioare va respecta Regulamentul General si cel Local de Urbanism de la vremea respectiva.

Zona reglementata, cuprinzand cele 2 subzone ZR1 si ZR2, cuprinde trei terenuri: nr cad. 100 091, 100 654 de 100 000 mp fiecare si nr cad. 100 451 de 10 000 mp, aflate in proprietate privata. Toate au front la strada, deschiderea minima este la terenul de 10 000 mp cu nr cad. 100 451, de 115 m.

Suprafata edificabila insumata pentru acestea este de 196 495 mp.

Sunt permise parcelari ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ, alipiri ale mai multor parcele.

9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament, pentru fiecare zona de reglementare in parte.

Pentru zona ZR1 - Zona panouri fotovoltaice: $RH_{max.} = P - 6,0$ m

ZR2 - Zona echipamente tehnologice: $RH_{max.} = P + 3E - 11,0$ m

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Avand in vedere investitia propusa, respectiv instalatie de productie a energiei electrice din surse regenerabile acest aspect nu este aplicabil.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Avand in vedere specificul investitiei propuse prin PUZ nu este necesara reglementarea unei zone destinate parcarilor.

10.2. Spatii verzi si plantate

Desi teoretic panourile solare acopera o mare parte din suprafata terenului pe care sunt montate, nu se poate vorbi de o ocupare efectiva a terenului deoarece acestea sunt amplasate la o inaltime de peste 1 m si nu au contact cu solul decat la nivelul infrastructurii, suprafetele fundatiilor, la sol ramane teren arabil / zone verzi si drumuri de acces pentru intretinere).

10.3. Imprejmuiri

Imprejmuirea suprafetei de teren atribuita parcului fotovoltaic se va realiza perimetral limitei de proprietate (nu si pentru limita de proprietate comuna), din gard de otel galvanizat cu stalpi metalici de sustinere, inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,5m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Ca urmare a propunerilor de amenajare urbanistica a amplasamentului studiat, au rezultat urmatoarele zone reglementate:

Zona Parc fotovoltaic, Zona de Circulatii si Zona cu Terenuri agricole.

Zona Parc fotovoltaic cuprinde subzonele:

- ZR1 - Zona destinata amplasarii de panouri fotovoltaice, invertoare.

- ZR2 - Zona platforma tehnologica, echipamente conexe, statie transformare, zona stocare energie

Zona Circulatii are urmatoarele subzone:

- Cr – circulatii majore DN 22C
- Ca – banda de accelerare/ decelare si acces (propuse)
- C – circulatii interioare (propuse)
- Ce – circulatii existente – drum de pamant

In cadrul zonei studiate PUZ se mai regasesc si urmatoarele zone pentru care nu vor fi propuse reglementari noi/ modificari ale reglementarilor existente, pastrandu-si functiunea actuala:

- Ci – canal irigatii
- Ag – terenuri cu destinatie agricola
- NP – teren neproductiv

ZONA STUDIATA PUZ, S=310.110 mp				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZR1 - Zona panouri fotovoltaice	-	-	198086	63.88
ZR2 - Zona echipamente tehnologice	-	-	1209	0.39
Cr – circulatii majore (DN 22C)	6572		5760	1.86
Ca – banda accelerare/ decelerare si acces	0		812	0.26
C - Circulatii propuse (drum incinta)	-	-	10705	3.45
Ce – circulatii existente	10967		10967	3.54
C.I. – Canal irigatii	15240		15240	4.91
Ag – terenuri destinatie agricola	264805		54805	17.67
NP – teren neproductiv	12526		12526	4.04
TOTAL ZONA STUDIATA PUZ	310110	0.00	310110	100.00

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ZR1 - ZONA DESTINATA AMPLASARII DE PANOURI FOTOVOLTAICE, INVERTOARE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Functionea dominanta a zonei este de **industrie - productie de energie electrica din resurse regenerabile** – panouri fotovoltaice.

Functioni complementare admise zonei sunt dotari, spatii verzi neamenajate, drumuri de incinta, accesuri carosabile, retele tehnico-edilitare si constructii aferente necesare pentru buna functionare a parcului fotovoltaic.

Parcul fotovoltaic este format din 2 sectoare, separate de 2 terenuri arabile.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

a) UTILIZARI ADMISE

- Cladiri/instalatii destinate functiunii de industrie - productie de energie electrica din resurse regenerabile - panouri fotovoltaice impreuna cu structura de sustinere a acestora
- arabil, amenajari de spatii verzi - plantarea de culturi joase de orice fel pe terenul ramas liber dupa incheierea lucrarilor de executie care sa nu afecteze buna functionare a panourilor
- dotari pentru functionarea parcului fotovoltaic: invertoare, posturi de transformare, substatii si statii electrice de transformare
- drumuri de incinta, accesuri carosabile si pietonale
- pozarea in santuri a cablurilor electrice de interconectare a panourilor, invertoarelor, statiei de transformare - retea de cabluri electrice de curent continuu, joasa, medie si inalta tensiune si fibra optica
- retele tehnico - edilitare
- gard imprejmuire, sistem de iluminat, sistem de monitorizare etc

b) UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conditionarea este data de pastrarea zonelor de protectie si siguranta

c) UTILIZARI INTERZISE

- orice alte functiuni decat cea stabilita prin PUZ;
- activitati industriale;
- activitati de logistica si depozite mari de marfuri, comert en-gros, antreprize;
- locuinte individuale sau colective
- depozitari de orice natura;
- anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor;

- lucrari de terasamente care pot sa afecteze terenurile limitrofe si drumurile publice.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- sunt permise parcelari ulterioare ale terenului reglementat prin prezentul PUZ, alipiri ale mai multor parcele;
- se vor respecta caracteristicile lotului conform planului de Reglementari urbanistice.

b) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- se recomanda amplasarea panourilor cu respectarea unei retrageri de 8m de la limita de proprietate in partea de N spre DN22C pentru NC 100654 si NC 100091 si de 5m pentru NC 100451.

c) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distanta minima dintre randurile de panouri, stabilita de catre proiectant astfel incat sa nu umbreasca, dar si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, unde este cazul.

- constructiile se vor amplasa in interiorul parcelei si cu respectarea indicilor urbanistici (POT si CUT).

- se recomanda respectarea limitei zonei edificabile, respectiv retragerea pe o distanta de 8m de la limita de proprietate pentru NC 100654 si NC 100091 si de 5m pentru NC 100451 (dar nu si pentru limita de proprietate comuna NC 100654 si NC 100091 unde nu se va tine cont de retragerea de 8m avand in vedere ca ambele terenuri sunt analizate pentru implementarea investitiei propuse prin PUZ).

- se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protectie impuse de avizatori din zona, dar si Codul Civil

d) CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile pct. 71. Regulii cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii din cadrul Cap. 2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

e) STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

f) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR

- panourile fotovoltaice vor avea inaltimea conform specificatiilor tehnice, ce se va stabili la faza DTAC, dar nu mai mult de 6 m.

- celelalte elemente / dotari necesare functionarii parcului fotovoltaic vor avea inaltimea conform specificatiilor tehnice – se va stabili la faza DTAC.

g) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- se vor pastra caracteristicile privind finisajul exterior al producatorului, corespunzatoare normelor europene in domeniu.

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor propuse.

h) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- retelele electrice de racord intre panouri si invertoare, intre invertoare si statia de transformare, reseaua de fibra optica si cabluri de curenti slabi se vor poza ingropat, in santuri de 1,00 - 1,50 m adancime;

i) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere ramase dupa terminarea executiei vor fi refacute cu pamant vegetal si vor fi redade circuitului agricol.

- desi teoretic panourile solare acopera o mare parte din suprafata terenului pe care sunt montate, nu se poate vorbi de o ocupare efectiva a terenului deoarece acestea sunt amplasate la o inaltime de peste 1 m si nu au contact cu solul decat la nivelul infrastructurii, suprafetele fundatiilor, la sol fiind teren arabil / zone verzi si drumuri de acces pentru intretinere.

j) IMPREJMUIRI

- Imprejmuirea suprafetei de teren atribuita parcului fotovoltaic se va realiza **perimetral limitei de proprietate** (si va include deci si ZR2), din gard de otel galvanizat cu stalpi metalici de sustinere, inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,5m.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- a) *PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI*
ZR1: POT = 40%; ZR2: POT = 40%;
- b) *COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI*
ZR1: CUT = 1,60; ZR2: CUT = 0,40;

IV. ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA

Zona de protectie aferenta capacitatii energetice - zona adiacenta capacitatii energetice, extinsa in spatiu, in care se introduc interdictii privind accesul persoanelor si regimul constructiilor.

Zona de siguranta aferenta capacitatii energetice - zona adiacenta capacitatii energetice, extinsa in spatiu, in care se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului; zona de siguranta cuprinde si zona de protectie.

Zona de siguranta comuna - zona unde pot coexista mai multe obiective care nu impieteaza unul asupra celuilalt nici in ceea ce priveste siguranta in functionare si nici privitor la exploatarea si mentenanta acestora.

Pentru o **centrala fotovoltaica**, **zona de protectie si zona de siguranta** sunt delimitate pe teren de conturul imprejmuirii panourilor fotovoltaice, la care se adauga 0,2 m de jur imprejur. In zona de siguranta a capacitatii energetice se interzice amplasarea unor obiective care au ca obiect de activitate producerea, si/sau manipularea, pentru realizarea unui produs finit, a substantelor usor inflamabile sau explozive (avand clasa de periculozitate P4 sau P5).

Pentru **postul electric de transformare** (Invertorul permite conversia din curent continuu in curent alternativ) zonele de protectie si de siguranta se stabilesc dupa cum urmeaza:

- **Zona de protectie**, tinand seama de tipul constructiv al postului, se stabileste astfel:
 - pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare ingradite - este delimitata de ingradire;
- **Zona de siguranta**, tinand seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabileste astfel:

- pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabina de sectionare, prevazuta cu transformator uscat, **coincide cu zona de protectie.**

Pentru **rețelele electrice ingropate (LES)** de medie si/sau de joasa tensiune:

a) zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel putin 0,8 m;

b) zona de siguranta comuna cu instalatii tehnologice invecinate se stabileste prin respectarea distantelor minime prevazute in anexa nr. 4 b. din *Norma tehnica din 20 decembrie 2019 privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice*, dar si a specificatiilor normativului *NTE 007/08/00- Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice.*

ZR2 - ZONA PLATFORMA TEHNOLOGICA, ECHIPAMENTE CONEXE, STATIE TRANSFORMARE, ZONA STOCARE ENERGIE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona ZR2 este amplasata in partea de N a zonei studiate PUZ in cadrul terenului cu CF 100654 cu deschidere la noul drum de acces catre terenurile proprietate / banda de accelerare - decelerare.

Pentru aceasta zona se propune o suprafata de maxim 1550 mp.

In aceasta zona sunt admise platforme tehnologice, retele tehnico-edilitare, echipamente conexe necesare pentru buna functionare a parcului fotovoltaic, statie de transformare, zona stocare energie, organizare de santier in perioada de construire.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

a) UTILIZARI ADMISE

- platforme tehnologice
- montare echipamente conexe necesare pentru buna functionare a parcului fotovoltaic
- statie de transformare

- pozarea in santuri a cablurilor electrice de interconectare a invertoarelor cu statia de transformare - retea de cabluri electrice de curent continuu, joasa, medie si inalta tensiune si fibra optica
- retele tehnico - edilitare
- montare / amplasare unitate / unitati de stocare a energiei
- organizare de santier pe perioada efectuarii lucrarilor de executie;
- sistem de iluminat, sistem de monitorizare, etc.

b) UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- conditionarea este data de pastrarea zonelor de protectie si siguranta

c) UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea apelor meteorice;
- orice alte functiuni incompatibile.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- suprafata maxima ocupata de ZR2 este de 1550 mp
- se vor respecta caracteristicile zonei conform planului de Reglementari urbanistice

b) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- se vor respecta caracteristicile zonei conform planului de Reglementari urbanistice.

c) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se vor respecta caracteristicile zonei conform planului de Reglementari urbanistice
- constructiile se vor amplasa in interiorul parcelei si cu respectarea indicilor urbanistici (POT si CUT).
- se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protectie impuse de avizatori din zona.

- avand in vedere utilizarile admise pentru acest UTR precum si faptul ca acesta se afla in interiorul imprejuririi investitiei propuse nu este necesara pastrarea unei distante fata de limitele de proprietate la amplasarea viitoarelor constructii, in afara de cele minime impuse de Codul Civil.

d) CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile pct. 7 1. *Regului cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii* din cadrul *Cap. 2 Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*

e) STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

f) INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR

- avand in vedere ca in aceasta zona se propune montarea de echipamente, organizare de santier, statie de transformare, inaltimea se va stabili la faza DTAC, dar nu mai mult de P+3E - 11 m.

g) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- se vor pastra caracteristicile privind finisajul exterior al producatorului, corespunzatoare normelor europene in domeniu.

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor propuse.

h) CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- retelele electrice de racord intre invertoare si statia de transformare, reseaua de fibra optica si cabluri de curenti slabi se vor poza ingropat, in santuri de 1,00 - 1,50 m adancime;

i) SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere ramase dupa terminarea executiei vor fi refacute cu pamant vegetal si vor fi redat circuitului agricol.

j) IMPREJMUIRI

- nu va fi necesara realizarea unei imprejuririi a suprafetei ZR2 deoarece va fi inclusa in imprejuruirea **perimetrala a limitei de proprietate** (ce include ZR1

si ZR2) ce va fi realizata din gard de otel galvanizat cu stalpi metalici de sustinere, inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,5m.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ZR1 - Zona panouri fotovoltaice:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 0.40

RH max. = P - 6,0 m

ZR2 - Zona echipamente tehnologice:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT = 1.60

RH max. = P+3E - 11,0 m

IV. ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA

Pentru **statia electrica de transformare** zonele de protectie si de siguranta se stabilesc dupa cum urmeaza:

a) Zona de protectie este delimitata de imprejmuirea instalatiilor, echipamentelor si a anexelor tehnologice ale acestora;

b) Zona de siguranta a statiei electrice, tinand seama de tensiunea nominala cea mai inalta a acesteia, se stabileste astfel:

(i) pentru o statie electrica cu tensiunea nominala superioara de 110 kV:

1. cand statia este de tip exterior, este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de imprejmuirea statiei, pe fiecare latura a acesteia;

2. cand statia este de tip interior, este delimitata de suprafata construita a statiei.

Pentru **retelele electrice ingropate (LES)** de medie si/ sau de joasa tensiune:

a) zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical

zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel putin 0,8 m;

b) zona de siguranta comuna cu instalatii tehnologice invecinate se stabileste prin respectarea distantelor minime prevazute in anexa nr. 4 b. din *Norma tehnica din 20 decembrie 2019 privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice*, dar si a specificatiilor normativului *NTE 007/08/00- Normativ pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice*.

Pentru o **unitate de stocare a energiei electrice** zonele de protectie si de siguranta se stabilesc dupa cum urmeaza:

- **Zona de protectie** este delimitata astfel:
 - (i) de suprafata construita, respectiv de suprafata fundatiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice), pe laturile fara usi de acces si fara ferestre de ventilatie;
 - (ii) la distanta de 3 m fata de latura cu acces in post/instalatia de stocare pentru transformator;
 - (iii) la distanta de 1,5 m fata de alte laturi cu usi, respectiv cu ferestre de ventilatie, acolo unde este cazul.
- **Zona de siguranta** coincide cu zona de protectie.

C – CIRCULATII PROPUSE (drum incinta)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de circulatii propuse - C ocupa o suprafata de aprox. 10705 mp, respectiv 3,45% din zona studiata PUZ.

Din banda de accelerare / decelerare propusa pentru acces (Cr) se propune realizarea a 2 drumuri de acces noi cu latimea de 4 m, atat pentru perioada de constructie cat si pentru perioada operationala a centralei fotovoltaice, avand in vedere ca terenurile pe care se propune investitia sunt despartite de alte 2 terenuri arabile ce apartin altor proprietari. Pe terenurile cu NC 100091 si NC 100654 (ambele terenuri aflate in proprietatea titularului PUZ) se propune realizarea unui drum perpendicular pe cel propus ca acces la aceste parcele, atat pentru perioada de construire cat si pentru perioada de functionare, pentru posibile operatiuni de mentenanta.

Propunerile de mobilare a parcelelor studiate respecta distantele legale fata de drumurile existente, neafectandu-se zona de siguranta sau protectie.

a) UTILIZARI ADMISE

- acces carosabil si pietonal catre amplasamente
- pozarea in santuri a cablurilor electrice de interconectare a invertoarelor cu statia de transformare - retea de cabluri electrice de curent continuu, joasa, medie si inalta tensiune si fibra optica
- retele tehnico - edilitare

b) UTILIZARI INTERZISE

- parcare autovehiculelor si utilajelor agricole in lungul drumurilor.

Ca – Acces, banda din DN 22C

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de circulatii – Acces, banda accelerare/ decelerare din **drumul national 22C**, ocupa o suprafata de aprox. 812 mp, respectiv 0.26 % din zona studiata PUZ.

a) *UTILIZARI ADMISE*

- acces carosabil si pietonal catre amplasamente
- pozarea in santuri a cablurilor electrice de interconectare a invertoarelor cu statia de transformare - retea de cabluri electrice de curent continuu, joasa, medie si inalta tensiune si fibra optica
- retele tehnico - edilitare

b) *UTILIZARI INTERZISE*

- parcare autovehiculelor si utilajelor agricole in lungul drumurilor.

In cadrul zonei studiate PUZ se mai regasesc si urmatoarele zone pentru care nu vor fi propuse alte/ modificari reglementari in afara celor existente, pastrandu-si functiunea actuala mentionata conform PUG – Comuna Mircea Voda.

- Cr – circulatii majore – drumul national 22C; acesta are o zona de protectie de 22,0 m stanga - dreapta din ax.
- Ci – canal irigatii cu zona de protectie aferenta de 3,0 m.
- Ag – terenuri cu destinatie agricola
- NP – teren neproductiv



Intocmit,

Urb. Razvan Cristescu

Ing. Razvan Petrescu

Ing. Raluca Pereni

Urb. psg. Mihai Predescu

