



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PUZ - INFINTARE PARC FOTOVOLTAIC MIRCEA VODA**  
**P3 REGLENTARI URBANISTICE**

**LEGENDA**

	limita zonei studiate
	contur teren ce genereaza PUZ
	retragere de la aliniament
	retragere 9m din axul drumului De 2163
	POT
	CUT
	indicatori urbanistici
	drum de exploatare situat in afara zonei de reglementare
	drum de exploatare situat in afara zonei de reglementare ce se va pietru
	drum de exploatare cuprins in zona de reglementare
	drum de exploatare cuprins in zona de reglementare ce se va pietru
	circulatii interioare
	teren aferent parc fotovoltaic
	teren edificabil parc fotovoltaic - ZR2
	teren parc fotovoltaic - ZR1
	acces parc fotovoltaic
	zona protectie LEA
	zona protectie Dj 224

**ZR 1 - zona de reglementare 1**  
 ST = 488.000 mp  
 SCmax = 195.200 mp  
 SD maxim = 195.200 mp  
 POT maxim = 40%  
 CUT maxim = 0,4  
 regim de inaltime - Parter  
 H. maxim = 6.00 m

\*conform legii 350/1991 SC = 0.00 mp pentru ca nu exista spatiu construit ce se poate masura la 1.00 m si nici etaje a caror proiectie sa poata fi luata in considerare. Conventional, se propune luarea in calculul SC a proiectiei panourilor fotovoltaice pentru a se putea raporta suprafata lor la suprafata terenului.  
 \*idem

**ZR 2 - zona de reglementare 2**  
 ST = 2.000 mp  
 SCmax = 800 mp  
 SD maxim = 3.200 mp  
 POT maxim = 40%  
 CUT maxim = 1,6  
 regim de inaltime - P+3E  
 H. maxim = 11.00 m



proiectant general	urbanism
ASRA WSE ENGINEERING S.R.L. 175 MAMAIA BLV, CONSTANTA	PETROV STUDIO S.R.L. Navodan-str. Nulerilor nr. 15
ASRA engineering	petrov studio
sef proiect	nr. proiect
master designer	03/21MV1
proiectat	faza
designer	P.U.Z.
titlu proiectului	<b>PUZ - INFINTARE PARC FOTOVOLTAIC MIRCEA VODA</b>
proiect	scara
amplasament	1/2000
proiectant	data
MIRCEA VODA	25.08.2021
PV POWER PLANT S.R.L.	nr. planşa
titlu planşa	P3
planşa descriptivă	REGLENTARI URBANISTICE



## REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT P.U.Z. „PUZ-INFIINTARE PARC FOTOVOLTAIC MIRCEA VODA”

EXTRAVILANUL COMUNEI MIRCEA VODA, JUDETUL CONSTANTA,  
PARCELELE A (2164-2182), A 2185/2, A 2154/2 SI A 2157/2

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

#### 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Legislație în domeniul urbanismului și regimului construcțiilor:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – actualizată;
- Legea nr 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului National
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului National – actualizată;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții – actualizată;
- HG nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Legislație în domeniul energiei:

- Legea nr. 123/2012 -Legea energiei electrice și a gazelor naturale;

**PUZ - INFIINTARE PARC VOLTAIC MIRCEA VODA**

- Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – actualizat.

### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de față este aferent **PUZ-IFIINTARE PARC FOTOVOLTAIC MIRCEA VODA**. Activitatea de construire în zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

1. - construirea pe teren liber;
  2. - echiparea completă a infrastructurii terenului;
- amplasarea de panouri fotovoltaice și echipamente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z..

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

### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru panourile fotovoltaice și echipamente amplasate în aer liber sau construcții.

Obiectivul trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și circulații perimetrare pentru buna funcționare a investiției.

Fiecare echipament/construcție necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea investiției, amplasamentul se va reda circuitului agricol, sau va fi disponibil pentru o altă investiție.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile impuse prin avizul Agenției Naționale pentru Protecția Mediului.

### 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul, execuția și amplasarea echipamentelor și construcțiilor se vor respecta distanțele de protecție și de siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

**PUZ - IFIINTARE PARC VOLTAIC MIRCEA VODA**



Lucrările de construire se vor face cu respectarea legislației în vigoare în ceea ce privește autorizarea și îndeplinirea standardelor de calitate.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

### *2.3. REGULI DE AMPLASARE PE TEREN ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII*

Față de drumurile de exploatare se va păstra aliniamentul terenului, iar retragerea construcțiilor se va face la minim 6.00 metri distanță de axa drumurilor și de 9,00 metri față de axul drumului de exploatare DE 2163.

Față de loturile învecinate, construcțiile se pot amplasa la 4.00 m distanță de la limitele terenului. Alinierea construcțiilor propuse va fi cu retragere de 9.00 m față de axul drumului de exploatare DE 2163.

### *2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII*

Accesul rutier la obiectivul propus se va prevedea din drumurile de exploatare De 2162, De 2163, De 2153, De 2183 și De 2156 adiacente terenurilor. Legătura cu Dj 224 spre sud, sud-vest se va face prin De 2162.

Profilele transversale ale drumurilor de exploatare se vor menține.

### *2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*

Lucrările edilitare se va executa în urma întocmirii unor proiecte de către proiectanți specializați autorizați, în funcție de necesități.

Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public.

### *2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII*

Dimensiunile și forma terenului determina solutia de rezolvare, o varianta posibila fiind ilustrata in plansa P6.

Nu se are in vedere dezmembrarea terenului.

Daca va fi necesar este posibila dezmembrarea in 2 loturi, definite de zonele de reglementare ZR1 si ZR2.

## *2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI*

Sunt propuse împrejuriri din plasă metalică, înaltimea maxima a împrejuririi va fi de maxim 2.2m.

In zona de reglementare ZR1, cu exceptia drumului perimetral pietruit, se vor face lucrari de intretinere a terenului sau se pot face plantatii cu specii de talie mica ce nu ajung la nivelul panourilor fotovoltaice, pentru a nu proiecta umbra pe acestea.

In zona ZR2, pe terenul neocupat de construcții și drumuri/platforme pietruite se vor amenaja spații verzi.

Solul va fi copertat și plantat, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect.

Se prevede si o zona cu plantatie de protectie adiacenta drumului de exploatare.

Spatiul verde amenajat va avea o suprafata de minim 20% din terenul reglementat in ZR2.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### *3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE*

- a. ZR1 - zona destinata amplasarii panourilor fotovoltaice;
- b. ZR2 – zona pentru constructii si echipamente.

#### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonificarea propusa – in ZR1 si ZR2 – este suficienta pentru definirea si organizarea obiectivului.

Pozitionarea panourilor fotovoltaice va fi ordonata, pe o directie convenabila ce va asigura o orientare capabila de captarea maxima a energiei solare.

Intre sirurile de panouri se lasa spatii libere, necesare pentru vizitarea si intretinerea panourilor, in acelasi timp evitand umbrirea intre panouri.

Panourile se vor monta la o inaltime ce va permite pe de o parte inclinarea lor functie de pozitia soarelui, dar si lucrarile de intretinere a solului, de taierea si transportul vegetatiei spontane ce se va dezvolta inevitabil tinand cont de caracterul actual al zonei.

Este posibila folosirea terenurilor in scop agricol.

Se va realiza o instalatie electrica pentru conectarea panourilor la sistemul de invertoare si transformatoare; acestea se vor pozitiona in subteran sau pe poduri de cabluri supraterane.

ZR1- destinata amplasarii panourilor fotovoltaice.

Perimetral, se realizeaza o alee pietruita cu latimea de 4m accesibila vehiculelor de intretinere si interventie.

ZR2- zona pentru echipamente.

Echipamentele tehnice vor fi amplasate, dupa caz, in exterior sau in anvelope tip container suprapozabile; acelasi tip de constructii va fi utilizat pentru echipamentele de stocare a energiei si pentru camera de comanda.

Acestea se vor amplasa pe platforme de beton; Se va realiza si o platforma pietruita pentru parcare ocazionala a vehiculelor de intretinere.

Se va realiza o infrastruktura de conectare a parcului la retea electrica nationala.

#### 4.1. DATE DE RECUNOASTERE

Suprafața de teren destinată obiectivelor ocupă terenul în integralitate.

Tipul de proprietate asupra terenurilor: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nu sunt necesare acțiuni pentru circulația terenurilor, nu se prevede modificări ale tipului de proprietate asupra terenurilor.

#### 4.2. CONDITIONARI/LIMITARI IMPUSE CONFORM AVIZELOR OBTINUTE ÎN FAZA P.U.Z

- **aviz Ministerul Culturii nr. 656 din 18.06.2021:** „Întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află în zona de interes arheologic, este necesară revenirea la următoarea fază DTAC pentru avizare.”
- **aviz Administrația Națională „Apele Române” nr. 10353 din 28.06.2021:** „După aprobarea P.U.Z., în cazul în care la faza de proiectare obținere autorizație de construire, se va propune lucrări care au legătură cu apele, aveți obligația să solicitați și să obțineți aviz de gospodărire a apelor, conform prevederilor legale.”
- **aviz Regia Autonomă Județeană de Drumuri și Poduri Constanța RA - Raport Tehnic nr. 51 din 26.07.2022:**  
„Condiții generale:  
a) În momentul demarării lucrărilor în zona drumurilor publice, se vor monta indicatoare rutiere de semnalizare a lucrărilor, conform unui proiect întocmit și aprobat care să respecte prevederile legale;  
b) De orice accident de muncă având caracter de circulație întâmplător în timpul și din cauza execuției lucrărilor, răspunde direct beneficiarul și/sau constructorul lucrării; c) Pe durata execuției lucrărilor, se vor menține drumurile publice în condiții bune pentru siguranța circulației;  
d) În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice a oricărui materiale, utilaje, unelte, pamant, etc.;  
e) Se va reface orice suprafață de drum public și a sistemelor de colectare a apelor pluviale, afectate de lucrările de execuție, prin refacerea sistemului rutier și a rigolelor;  
f) Orice deteriorare a sistemului rutier sau a sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale apărute ulterior finalizării lucrărilor și care se va dovedi ca au drept cauză execuția obiectivului de investiție menționat mai sus va fi remediată pe cheltuiala beneficiarului și/sau executantului;  
g) Suprafețele de drum public afectate în timpul lucrărilor sau după finalizarea lor, ce se vor reface, precum și soluțiile tehnice, vor fi stabilite de către reprezentanții unității noastre, împreună cu cei ai beneficiarului și constructorului;  
h) Se va asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului pe timpul execuției lucrărilor;  
i) În cazul nerespectării condițiilor impuse, raportul tehnic pentru amplasament și acces la drumurile publice își pierde valabilitatea;



j) După executarea lucrărilor, beneficiarul are obligația de a convoca în scris administratorul drumului - R.A.J.D.P. Constanta, pentru a constata respectarea îndeplinirii condițiilor impuse în raportul tehnic;

k) În cazul în care beneficiarul nu face dovada îndeplinirii condițiilor impuse în prezentul raport tehnic, la expirarea termenului de execuție, administratorul trece la anularea acestuia și la aplicarea de contravenții în conformitate cu legislația în vigoare.

Condiții speciale:

- Accesul la obiectivul de investiții propus spre analiză, se va realiza din drumul județean DJ 224, pe drumurile de exploatare existente.
- În cazul în care drumul de exploatare existent va fi reabilitat și consolidat, la faza DTAC se va prezenta obligatoriu secțiuni perpendiculare pe drumul județean DJ 244, care să evidențieze respectarea zonei de siguranță a drumului județean."
- **aviz Statul Major al Aparării nr. DT.7004 din 26.07.2021:**, Avizul este condiționat de:
  - respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
  - neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrația Ministerului Aparării Naționale."
- **aviz S.R.I. nr. 161.367 din 05.07.2022:** „Orice modificare a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului."
- **aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 560.465 din 03.08.2021** „ Se va respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentație."
- **aviz Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanta nr. IMA 13941 R din 06.08.2021:**
  - „ respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor incidente acestui tip de activitate în conformitate cu reglementările Ord. M.S. 119/2014 actualizat prin Ord. M.S. 1378/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
  - asigurarea tuturor spațiilor și mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, astfel încât să se respecte toate normativele și standardele în vigoare."
- **aviz de amplasament ENEL nr. 08245918 din 06.07.2021:**
  - „- În conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice - revizia 1, aprobată cu Ordinul ANRE nr. 239/2019, față de cablurile electrice existente se va păstra o distanță de minim 0,6 m la paralelism, iar la intersecții se va păstra o distanță de minim 0,25 m; iar la LEA se va păstra 1 m față de stâlpii existenți și față de cel mai apropiat punct al prizelor de pământ existente. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu

afecta cablurile electrice existente. La inceperea lucrarilor se va solicita din partea UOMT JT Medgidia sistenta tehnica pentru executarea lucrarilor. In caz de nerespectarea distantelor minime impuse de normativele in vigoare avizul de amplasment devine nul."

- **aviz RAJA nr. 358 din 28.06.2021:**

„ Pe amplasamentul care a generat PUZ, pentru evitarea unor situatii neprevazute, veti axecuta sondaje. In prezenta reprezentantilor RAJA SA. In cazul in care veti descoperi conducte de apa si canalizare, se va anunta de urgente Centrul Zonal Vest si veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere pentru conductele descoperite. In localitatea Totroman, la aproximativ 4,5km exista conducta de distributie apa Dn 110mm PEHD in intretinerea si exploatarea RAJA SA." Daca se doreste racordarea la retea de apa la faza DTAC se va realiza breviarul de calcul pentru necesarul de apa/debit apa uzata corelat cu functiunile propuse si cu legislatia in vigoare.

- **aviz TELEKOM nr. 478 din 16.06.2021:**

„- executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatiilor se vor executa numai sub asistenta tehnica a Telekom;

- in cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicarii sau coborarii gurilor de camine telefonice la noul nivel al carosabilului, in cazul in care nivelul acestuia se va modifica fata de eel existent, in urma lucrarilor de modernizare proiectate;

- toate lucrarile proiectate prin aceasta documentatie in zona calburilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se efectua obligatoriu manual si in prezenta delegatilor Telekom;

- in cazul in care sunt avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Telekom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de eel care a produs avaria."

- **aviz Consiliul Judetean Constanta nr. 2929 din 07.03.2023:**

„- se va respecta conditia mentionata in Avizul de oportunitate privind retragerea de 9ml a constructiilor fata de axul drumului de exploatare De 2163;

#### 4.3.UTILIZARI PERMISE

ZR1 – este destinata amplasarii panourilor fotovoltaice; se amplaseaza panouri fotovoltaice si se

**PUZ - INFIINTARE PARC VOLTAIC MIRCEA VODA**

realizeaza un drum pietruit perimetral.

ZR2 – este zona pentru echipamente; este zona de acces din drumurile de exploatare din zona.

Aici se amplaseaza echipamentele in exterior, respectiv in constructii de tip prefabricat, suprapozabil.

Se realizeaza o zona de acces din drumul de exploatare – o platforma pietruita.

#### 4.4. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retragerile minime ale construcțiilor vor fi:

- 4,00 m de la aliniamentul la drumurile de exploatare;
- 4,00 m de la limitele cu loturile invecinate ;
- 9,00 m de la axul drumului de exploatare DE 2163.

#### 4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

##### ZR1 :

Regimul de înălțime propus : **maxim P.**

Înălțimea maxima a constructiilor: **6,00 m**

##### ZR2

Regimul de înălțime propus **maxim P+3E**

Înălțimea maxima a constructiilor: **11,00 m**

#### INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

##### ZR1 :

Legea 350 06-07-2001 actualizata defineste astfel coeficientii urbanistici:

- 1.2. *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; - procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită .*

In aceasta situatie avem:

POT maxim =40%

CUT maxim =0,4

*In cazul ZR1 se propune, prin conventie, ca pentru calculul POT, respectiv CUT sa se ia in calcul proiectia la sol a panourilor fotovoltaice si constructiilor.*

**ZR2:**

POT maxim =40%

CUT maxim =1,6

#### 4.6. ACCESURILE PRINCIPALE LA CONSTRUCȚII

Accesurile principale în construcții se vor face din aleile pietruite în incintă. Drumurile de exploatare asigura legatura cu drumul județean DJ 224.

#### 4.7. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

In afara de piatra ce va fi folosita la pavarea circulatiei perimetrare si legaturii cu drumurile de exploatare nu sunt materiale de constructii ce ajung pe teren. Obiectivul presupune amplasarea de elemente prefabricate: panouri fotovoltaice, echipamente, constructii prefabricate pentru echipamente, poduri de cabluri.

Aspectul acestora este specific industrial, fiind realizate din materiale agrementate. Containerele prefabricate vor avea culorile alb, gri. Se vor evita culorile tari. Obiectivele odata instalate nu presupun decat lucrari de intretinere, iar materialele din care sunt realizate asigura un bun comportament in timp.

#### 4.8. PLANTAȚII

În ZR2 se prevede amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ - gazon decorativ, plante floricole de vară din specii autohtone (petunia, dalia, echinops, verbena), etc. In zona adiacenta drumului de exploatare se realizeaza o plantatie de protectie: arbusii si arbori de talie medie: salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbusii: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus),.

Suprafața destinată spațiului verde sau plantat va fi de minimum 20% din suprafața ZR2.



Întocmit,  
arh. Serghei Petrov