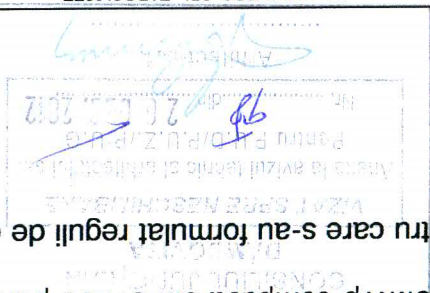


# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ



3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este o suprafață de 241607 mp teren arabil în intravilanul Comunei Crevedia, sat Samurcasi, Tarlaua 105, Parcela 2/2 și Parcela 2/3, număr cadastral 70120 (6239) și număr cadastral 6241.

3.1.1. Terenul care face obiectul PUZ este proprietate privată persoana juridică S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL, conform Contractului de Vanzare – Cumparare nr. 1644/18.12.2009, și Extraselor de Carte Funciara anexate documentației.

3.2. Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren care face obiectul PUZ (241607 mp) este producerea de energie electrică din resurse regenerabile (parc fotovoltaic cu capacitatea de 10,5MWp compusă din 37200 panouri, fiecare dintre ele cu capacitatea de 280Wp).

3.3. S-a stabilit o singură subunitate funcțională pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajari.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu Legea nr.50/1991 cu completările și modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și HGR, nr. 525/1996 (cu completările ulterioare), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu Legea amenajării teritoriului și urbanismului nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu celelalte acte normative specifice și/sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este întocmit în conformitate cu "Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM - 010 - 2000 emis prin Ordinul nr.176/ N /16 August 2000 de către MLP TL și cu "Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

### 2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ « CENTRALA FOTOVOLTAICĂ » constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCC.

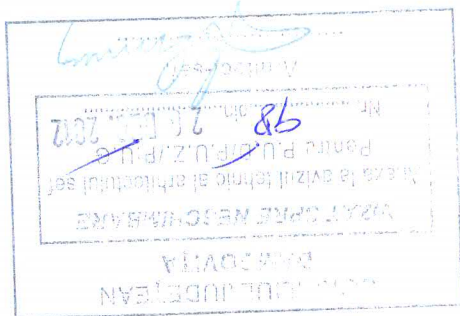
1.4. Aprobarea unor modificări ale RLU aferent PUZ aprobat, se poate face cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o documentație inițială.

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ « CENTRALA FOTOVOLTAICĂ »

## 1. DISPOZIȚII GENERALE





terenului ).

5.3. Pe parcela studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au semnalat riscuri naturale și antropice. Linia electrică subterană de medie tensiune – LES 20 KV ( zona sa de protecție și siguranță) nu generează constrângeri pe amplasamentul studiat ( condiționari privind modul de utilizare al utilitatii.

5.2. **In vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar** corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU și cu avizele gestionarilor de impotriva zgomotului, sanatarea oamenilor și protecția mediului.

5.1. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri antropice** - se interzice.

**Utilizari permise cu condiții**

a. Toate tipurile de construcții propuse prin PUZ cu condiția respectării zonelor de protecție a echipamentelor tehnice – edilitare, a exigențelor Legii nr.10/1995 cu modificările și completările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sanatarea oamenilor și protecția mediului.

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

4.6. Impactul asupra mediului este minim, în urma dezmembrării centralei fotovoltaice nu rezultă deseuri, structura putând fi refolosită, iar terenul utilizat, poate fi redat circuitului agricol.

4.5. Pentru santul ce străbate proprietatea privată a S.C. PLUSFINANCE ESTATE 1 SRL s-a prevăzut spațiu verde cu rol ambiental, cu o lățime de 5,0 m, respectiv 7,0 m de o parte și de alta ecologică.

4.4. În vederea protecției corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevăzută cu o toaletă comunală DC 77A, în prelungirea caruia se găsește drumul de exploatare DE1 nemodernizat.

4.3. Terenul studiat este amplasat la o distanță de aproximativ 1,0 km m față de lacul format pe paraul Colentina, și aproximativ 750 m de padurea Răioasa de pe teritoriul orașului Buftea din județul Ilfov. Terenul studiat are posibilitate de asigurare a accesului rutier și pietonal din drumul județean DJ 105, în apropierea satului Samarcasi, T 105, P 212, P 213, Județ Dambovită.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4. din RGU și prevederilor planșei nr. 4 " Reglementari urbanistice - zonificare " și altor prevederi legale ce pot apărea ulterior elaborării documentației.

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.1.1. Intravilanul aprobat în PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) și RLU aferenți, avizate și aprobate conform legii, integrându-se ulterior în PUG.

## 4. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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



### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

**a.1.** Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarea fiind subsumate functiunii de **producere a energiei electrice din surse regenerabile** ( radiatia solara ).

**a.2.** Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata a **S.C. PLUS FINANCE ESTATE 1 SRL** si se incadreaza la subzona unitatilor « predominant industrial » - o singura subunitate functionala. Functiunile complementare activitatii de baza sunt : cabine control si cabine invertor – transformator, puncte de conexiune la SEN ( Sistemul Energetic National), echipamente edilitare ( puturi apa, toalete ecologice, platforme de precolectare a deseurilor menajere etc.)

**a.3.** In plansa nr. 4 – « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE » este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

#### REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr.4)

**MODULE FOTOVOLTAICE MONTATE PE STRUCTURA METALICA** : panouri fotovoltaice pentru captarea si transformarea radiatiei solare in energie electrica

**NUCLEE ADMINISTRATIVE** : cabine control

**ECHIPAMENTE PENTRU TRANSPORTUL ENERGIEI ELECTRICE PRODUSE** : cabine invertor - transformator, retele de transport energie electrica si puncte de conexiune cu SEN ( Sistemul Energetic National).

**CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA** : publica (in afara parcelei), pe parcela : circulatii, platforme

**SPATII VERZI PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL**: zona subcamp, subzona administrativa, zona ambientala de-alungul santului existent.

**ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA** : puturi apa, toalete ecologice, retele, europubele deseur

### IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

#### 7. ZONA PRODUCERE ENERGIE ELECTRICA DIN SURSE REGENERABILE (RADIATIE SOLARA)

#### GENERALITATI

**7.1. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**7.1.1.** Subzona instalatiilor destinate captarii radiatiei solare si transformarii in energie electrica ( 37200 panouri fotovoltaice, fiecare dintre ele cu capacitatea de 280Wp montate pe structuri metalice, grupate in module.

**7.1.2.** Subzona aferenta activitatilor administrative: cabine control

**7.1.3.** Subzona echipamentelor pentru transportul energiei electrice produse : cabine invertor - transformator, retele de transport energie electrica, puncte de conexiune cu SEN.

**7.1.4.** Subzona circulatiei carosabile si pietonale pe parcela.

**7.1.5.** Subzona aferenta spatilor verzi cu rol ambiental ;

**7.1.6.** Subzona activitatilor tehnico - edilitare si gospodariei comunale : put apa, toalete ecologice, retele, platforme precolectare deseur menajere.

**7.2. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ :

**a.** producere energie din surse regenerabile ( radiatia solara) si conectarea la Sistemul Energetic National.

**7.3. Functiuni complementare functiunii de producere a energiei din surse regenerabile.** Sunt admise spatii pentru nucleele administrative; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje), pietonala, spatii verzi in scop ambiental, constructii si amenajari

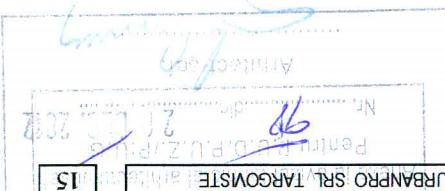
PROIECTANT:

SC URBANPRO SRL TARGOMISTE

15

Permis PUZ nr. 21/2012

21/2012





7.11.1. Accesul carosabil în incintă se va asigura din drumul de exploatare DE1 ce limitează parcela studiată pe latura de est. Accesul pietonal se asigură din trotuarul curent al drumului public propus pentru modernizare în profil transversal.

7.11.2. Este necesară lărgirea zonei drumului public DE1 cu **1,50 m** spre incintă, ceea ce presupune trecerea din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public de interes local al Comunei Crevedia, a suprafeței de 600 mp.

7.11.3. Modernizarea drumului public DE 1 se va face conform profilului transversal propus în planșa nr.4 "Reglementări urbanistice – zonificare";

## 7.11. CIRCULATII SI ACCESE

7.10.2. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme specifice fiecărei activități desfășurate în spații închise și/sau deschise.

7.10.1. Cele două nuclee administrative sunt amplasate distinct, una în zona de sud-est a parcelei și a doua în partea de nord – vest a parcelei.

## 7.10. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

614, precum și servitutea de picătură streașinilor, art.615, Cod Civil.

7.9.3. Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la servitutea de vedere, art. 611 – **minim 8,0m, respectiv 15,0m** pentru a permite amenajarea alieilor carosabile perimetrale.

7.9.2. Pentru nucleul administrativ din colțul nord-vest, edificabilul se retrage cu **posterior** (vecinătatea cu parcului foto existent și limita laterală vestică), edificabilul se retrage cu a permite amenajarea de alieii carosabile perimetrale.

7.9.1. Pentru nucleul administrativ din colțul sud-est, edificabilul propus față de aliniamentul **principal și lateral stanga** cu drumul DE1, se retrage cu **minim 12,0m, respectiv 40,0m** pentru a permite amenajarea de alieii carosabile perimetrale.

## 7.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

7.8.2. Amplasarea construcțiilor pe parcela se va face conform planșei nr. 4.

7.8.1. Retragerea edificabilului de la **aliniamentul principal** (DE1) este de 14,5 metri pentru zona edificabilă stabilită pentru nucleele administrative.

## 7.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

urbanism.

suprafeței de teren studiate în PUZ în maximum 2 parcele, fără întocmirea altei documentații de 7.7.2. În situația în care, beneficiarul nu poate suporta întreaga investiție, se admite divizarea are o singură funcțiune și nu se propune momentan divizarea acesteia.

7.7.1. Conform planșei nr. 4 "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE": Toată parcela

## 7.7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

## CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

7.6.2. Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic. funcționarea sa.

7.6.1. Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda

## 7.6. Utilizări interzise în zona studiată

7.5.1. În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmeste altă documentație pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

## 7.5. Utilizări permise cu condiții

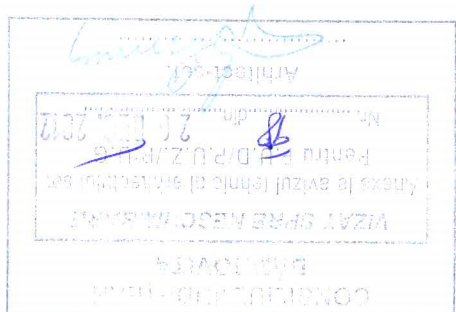
7.4. Utilizări permise – utilizarea stabilită în PUZ, conform art. 7.1.

## UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

tehnică – edilitare (puturi apă, toalete ecologice), rețele tehnico - edilitare, activități de gospodărie comunală (depozitarea temporară a deșeurilor menajere).



- 7.11.4. Circulatia carosabila si pietonala in incinta este in primul rand perimetrata, din care se dezvoltă trei alei carosabile cu latimea de 3,0m de tip "fundatura" pana la cabinele inverter - transformator.**
- 7.12. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- 7.12.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii obiectivului de investitie se va face in afara spatiului public (zona drumului DE1).**
- 7.12.2. In zonele administrative s-au rezervat spatii pentru parcare autovehiculelor (salariat, vizitator).**
- 7.13. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**
- 7.13.1. Inaltimea cladirilor:**
- dispocerat (container administrativ), anexa depozitare; H cornisa = 2,50m ; Hcoama = 3,0m
- 7.14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**
- 7.14.1. Panourile fotovoltaice se monteaza pe structura din profile metalice inclinate la 35° Ele vor fi in permanenta intretinute ( spatate) pentru o absorbtie cat mai buna a radiatiei solare. In nucleele administrative se amplaseaza containere cu functii de dispocerat (birouri) si se construiesc cate o anexa Parter pentru depozitarea materialelor necesare intretinerii parcului voltaic. Se interzice utilizarea culorilor stridente in dezacord cu peisajul natural.**
- 7.15. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**
- 7.15.1. Alimentarea cu apa potabila si industrială si pentru intretinerea panourilor ) se va asigura din sursa proprie ( puturi echipate cu hidrofor, instalatie de filtrare si dedurizare a apei.)**
- 7.15.2. Evacuarea apelor uzate menajere se asigura cu sistem local de canalizare: microstatie de epurare ecologica si retele.**
- 7.15.3. Alimentarea cu energie electrica pentru nevoile administrative se asigura din sursa proprie.**
- 7.15.4. Directia de scurgerea a apelor pluviale este spre santul drumului public DE1, propuse pentru modernizare.**
- 7.16. SPATII LIBERE SI PLANTATE**
- 7.16.1. Orice parte a terenului incintei vizibila din DE1, va fi astfel amenajata, incat sa nu altereze aspectul general al zonei. Distanța dintre modulele fotovoltaice va fi de minimum 4,00m.**
- 7.16.2. Suprafatele de teren din zonele administrative ( birouri, puncte de conexiune, puturi apa, anexe etc.), se vor planta cu vegetatie de talie joasa (gazon, plante floricole si arbusii de talie joasa).**
- 7.16.3. Suprafetele libere neocupate cu module fotovoltaice (scheletele metalice), constructii, drumuri, alte amenajari, vor fi intretinute ca spatiu verde de talie joasa : gazon, plante floricole (zona subcamp).**
- 7.17. IMPREJMURI**
- 7.17.1. Amplasamentul studiat in PUZ va fi imprejmuit cu gard realizat din plasa de sarma pentru evitarea producerii umbrei, cu inaltimea de 2,0m.**
- 7.17.2. Portile de intrare vor fi montate, astfel incat sa se deschida spre incinta sau vor fi glisante pentru a nu incomoda fluanta traficului pe drumurile publice existente.**
- 7.18. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**
- 7.18.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE ( POT )**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI ( CUT )**
- POTmax. = 30,0 % ; CUTmax. = 0,30**



Urb.dipl. Alexandra Maria Soare  
 Verificat,

*[Signature]*  
 Urb.dipl. Miruna Radu Chiritescu  
 Intocmit,