

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Construire capacitate generare si stocare energie electrica Grosi, compusa din instalatii de productie si stocare a energiei electrice, drumuri de acces, retele interioare de transport energie electrica, imprejurimi si posturi de transformare”

Domnilor consilieri,

Prezenta documentatie a fost initiata de catre beneficiarii **SC 4P RENEWABLES GROSI SRL**, cu sediul social in Bucuresti, strada Barbu Vacarescu, nr. 241A, Cladirea Barbu Vacarescu Offices, etaj 6, Sector 2;

si **ASOCIATIA COMPOSESORALA „VIITORUL SATU NOU DE JOS”**, cu sediul în județul Maramures, comuna Grosi, satul Satu Nou de Jos, nr. 215, în calitate de asociat, conform contractului de asociere in participatiune din data de 30.09.2022, incheiat cu SC 4P RENEWABLES GROSI SRL;

Prezentul PUZ este generat de imobilul teren situat în județul Maramures, comuna GROSI, Satu Nou de Jos, f.n., identificat prin Plan de situație sc. 1:2000, Plan de încadrare în teritoriu sc. 1:50.000; **C.F. nr. 52498, 52499, 55282, 55283, 55284, 55285, 55290, 55291 si 55292-Grosi, nr. cad. 52498, 52499, 55282, 55283, 55284, 55285, 55290, 55291 si 55292.**

Primaria Comunei Grosi a informat publicul interesat asupra intenției de elaborare a PUZ-ului și obiectivul acestuia. În perioada de consultare a populației, atât în etapa pregătitoare cât și în perioada de elaborare a propunerilor pentru documentația PUZ „Construire capacitate generare si stocare energie electrica Grosi” in Comuna Grosi, localitatea Satu Nou de Jos, proiect nr. 490/2022, elaborat de catre Birou Individual de Arhitectura Oxana N. Craciun, localitatea Baia Mare, strada Aviatorilor, nr. 1/36, judetul Maramures, arhitect urbanist Oxana N. Craciun, publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile documentației inițiată de catre SC 4P RENEWABLES GROSI SRL si ASOCIATIA COMPOSESORALA „VIITORUL SATU NOU DE JOS” și să transmită observații și propuneri asupra acestora la sediul Primăriei comunei Grosi, Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului, atât în scris cât și pe e-mail a institutiei. În urma consultării de către public a documentației disponibile la sediul Primăriei Grosi, nu au fost înregistrate observații și propuneri. Ca urmare a incheirii procedurii am intocmit Raportul de consultare a publicului nr. 9502 din 11.12.2023, pe care il atasam documentatiei, propusa spre aprobare Consiliului Local Grosi.

Baza proiectului o constituie comanda beneficiarilor și solicitările formulate prin Certificatul de urbanism nr. 142 din 19.10.2022 eliberat de Primăria comunei Groși și Avizul de oportunitate nr. 1 din 10.01.2022 eliberat de Primaria comunei Grosi, în vederea realizării obiectivului propus.

Suprafața zonei care se reglementează prin prezenta documentație este de **S=812.418 mp.**

Folosința actuală a parcelelor este: pasune, teren neproductiv, drum.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 si HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilitatii acesteia, terenul se situeaza partial in intravilanul si extravilanul localitatii.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate este:

1. TA – Zona targ de animale vii (*cad. 52498*);
2. LM3-Subzona locuintelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire izolat, avand inaltimea max. P+1 - amplasate in zone cu alunecari de teren sau in zone inundabile, cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ (*cad. 55282, 55283, 55284, 55285*);

3.Terenul situat in extravilanul localitatii nu este studiat din punct de vedere urbanistic (*nr. cad. 52499*).

4.LM1 – Subzona locuintelor individuale mici P- P+2; avand regim de construire izolat sau cuplat - amplasate adiacent DC, cu interdictie de construire, fiind amplasat pe culuarul magistralei de transport gaze naturale TRANSGAZ (*partial nr. cad 55291*).

Având in vedere faptul că solicitarea nu se incadreaza in prevederile urbanistice in vigoare (imobilele cu nr. cad. 55282, 55283, 55284, 55285 se situeaza în zona LM3- Subzona locuintelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire izolat, cu interdictie de

construire până la elaborarea PUD/PUZ; nr. cad. 52499- se situează în extravilan), se impune elaborarea unui P. U. Z., avizat și aprobat conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivul „Construire capacitate generare și stocare energie electrică Grosi, compusă din instalații de producere și stocare a energiei electrice, drumuri de acces, rețele interioare de transport energie electrică, împrejurimi și posturi de transformare”.

Planul Urbanistic Zonal detaliază modul de dezvoltare a acestei zone, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, cu solicitările inițiatorului, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului, organizarea arhitectural-urbanistică a suprafeței de teren. Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute în perioada următoare a fi realizate, precum și amenajările terenului, asigurarea cu utilități, organizarea circulației și a accesului din drumul public. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiată se află parțial în extravilanul localității Grosi, având destinația de teren agricol (pășune) și parțial intravilanul localității, în zone cu destinația actuală de LM1/LM1a, LM2/ LM2a, LM3.

Prin regulamentul PUZ se stabilește următoarea zonă urbanistică, delimitată pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă: UTR E - ZONA E - ZONĂ PRODUCERE ȘI STOCARE ENERGIE ELECTRICĂ.

Obiectivele propuse sunt subordonate funcțiunii principale producere și stocare de energie electrică. Schimbarea destinației unor suprafețe din zona studiată, pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ, este strict subordonată utilizărilor admise și celor admise cu condiționări.

UTILIZĂRI ADMISE: funcțiunea dominantă: capacități de producere a energiei electrice prin valorificarea resurselor energetice regenerabile (energie verde)

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru parcela reglementată se admit următoarele funcțiuni cu condiționări: construcții/instalații/echipamente anexe producerii și stocării de energie electrică; echipamente tehnico-edilitare; accese, parcaje permeabile aferente construcțiilor /instalațiilor/echipamentelor cu funcțiunea descrisă mai sus.

UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: schimbarea funcțiunii propuse; construcții în zona de protecție a traseelor de circulații majore și cele ale capacităților de transport ale rețelelor edilitare; amplasarea de unități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote, trepidații sau reactivarea cu materiale din sol; folosirea drumului de acces – drum comunal DC 48 ca staționare pentru mașinile de aprovizionare/mentenanță; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. În ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 25,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- construcțiile/ panourile fotovoltaice se vor retrage de la aliniamentul cu DC48 cu o distanță de minim 10,0 metri pe tronsonul T3 pentru latura de nord-vest și 7,0 m pentru latura de sud-vest.

Se va păstra gabaritul minim de 14 m pentru artera de circulație DC48, rețele edilitare și pista de biciclete.

- construcțiile/ panourile fotovoltaice se vor retrage de la aliniamentul cu DC48 cu o distanță de minim 7,0 metri pe tronsonul T4. Se va păstra gabaritul minim de 14 m pentru artera de circulație DC48, rețele edilitare și pista de biciclete.

- construcțiile/ panourile fotovoltaice se vor retrage de la aliniamentul cu tronsonul de drum local definit în planșe ca- T1 cu o distanță de minim 10,0 metri.

- construcțiile/ panourile fotovoltaice se vor retrage de la aliniamentul cu tronsonul de drum local definit în planșe ca- T2 cu o distanță de minim 7,0 metri. Se va păstra gabaritul minim de 14 m pentru artera de circulație T2, rețele edilitare și pista de biciclete.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirea/ panourile fotovoltaice se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu o distanță de minim 7,0 metri pentru asigurarea spațiului de circulație necesar motajului și mentenanței.

Față de limita de proprietate învecinată cu traseul drumului Variantă de ocolire a Municipiului Baia Mare, se va păstra o distanță de amplasare a panourilor de minim 22,0m de la marginea zonei drumului, conform [Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28 august 1997](#), anexa 1, pct.d),e).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

-distanța minimă dintre panourile de pe aceeași parcelă nu va fi mai puțin de 3,0 metri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Accesul la incinte – parcele - va fi rezolvat într-o manieră care să permită vehiculelor să intre și să iasă fără manevre multiple, conform P.U.Z.

- parcela va avea asigurat accesul carosabil din drum public comunal DC 48 și drumuri publice locale. În interiorul parcelelor circulația se va realiza pe drumuri de exploatare, de pământ sau piatră, fără strat asfaltic.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 și a normativelor în vigoare, pentru personalul de întreținere, autovehicule de transport în timpul execuției.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțime maximă admisibilă la coamă (partea superioară a panourilor) = 6,0 metri (maxim echivalent P+1).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR – CAPACITĂȚILOR TEHNICE: Aspectul construcțiilor /echipamentelor va fi subordonat cerințelor tehnice specifice cu condiția realizării lor astfel încât să se evite reflectarea luminii care să perturbe traficul auto.

- În cazul edificării clădirilor tehnice aferente protejării echipamentelor de stocare se va aborda o arhitectură cu un aspect exterior care să se integreze armonios în sit prin dimensiuni și materialele folosite.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale, pentru eventuale construcții conexe.
- Este interzisă utilizarea de culori saturate pentru instalații, împrejmuiri și stații de stocare.
- Proprietarii construcțiilor sunt obligați să asigure starea corespunzătoare a obiectivelor prin întreținerea curentă.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațada stației de stocare /împrejmuiri este interzis.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațada stației de stocare, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele electrice publice necesare investiției de unitate de producere și stocare de energie electrică din sursă solară; toate noile branșamente/extinderile pentru electricitate și/sau telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: După finalizarea lucrărilor de construcții, va exista o suprafață totală ocupată pentru fiecare panou fotovoltaic conform reglementărilor aplicabile, suprafața ocupată de instalația (substația) electrică / punctul de conexiune și suprafața pentru stocarea și depozitarea energiei electrice, iar pentru accesul periodic se vor utiliza suprafețele necesare pentru accesul la șirul de panouri.

Restul terenului va fi utilizat potrivit destinației actuale. Panourile se monteaza la o înălțime de minim 1,0 m de la sol, înălțime care să permită accesul și pășunatul pentru animale mici (ovine).

- spațiile libere vizibile spre zona locuită și adiacent circulațiilor publice vor fi tratate ca perdele de protecție și se vor planta cu vegetație perenă de tip arbori și arbuști.

- spațiile neconstruite și neocupate de drumurile de exploatare vor fi înierbate și întreținute corespunzător funcțiunii de pășune.

ÎMPREJMUIRI:În cazul amplasării de împrejmuiri necesare protecției echipamentelor de stocare, acestea vor fi transparente, realizate din materiale metalize sau lemn, de maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m înălțime. Nu se vor folosi împrejmuiri opace sau din beton/zidărie. Spre interior împrejmuirile vor fi dublate de gard viu/plantație cu vegetație perenă de tip arbori sau arbuști. Se vor utiliza cu precădere specii endemice, rezistente la solul și clima local. **PROCENT (GRAD) MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI CU PANOURI ȘI ECHIPAMENTE ȘI ANEXE SPECIFICE (P.O.T.) = 80%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) = 0.8

Suprafața studiată nu a fost împărțită în zone și subzone, iar după aprobarea prezentului PUZ devenind un trup cu funcțiunea dominantă de zonă cu capacități de producere a energiei electrice prin valorificarea resurselor energetice regenerabile (energie verde).

Documentatia este avizata conform Avizului Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Maramures cu Avizul tehnic nr. 5 din 04.03.2024, acordat de Consiliul Județean Maramureș - Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;

Documentatia DTAC se poate intocmi numai dupa aprobarea PUZ de catre Consiliul Local Grosi, cu respectarea tuturor indicatorilor stabiliti.

Fata de cele prezentate va rog sa analizati documentatia PUZ inaintata si sa dispuneti in consecinta.

Intocmit
ing. Anicuta FEHER