



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE:

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE CAPACITATE GENERARE ȘI STOCARE ENERGIE ELECTRICĂ GROȘI, COMPUSĂ DIN INSTALAȚII DE PRODUCERE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE, DRUMURI DE ACCES, REȚELE INTERIOARE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, ÎMPREJMUIRI ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ

Amplasament: COM. GROȘI, LOC. SATU NOU DE JOS f.nr., JUD. MARAMUREȘ

Inițiatori:

S.C. 4P RENEWABLES GROȘI S.R.L.
cu sediul în București, Sector 2,
str. Barbu Văcărescu nr. 241 A, Clădirea Barbu Văcărescu Offices, Etaj 6

ASOCIAȚIA COMPOSESORALĂ VIITORUL SATU NOU DE JOS
cu sediul în Com. Groși, Loc. Satu Nou de Jos nr. 215, Jud. Maramureș

Beneficiar: COMUNA GROȘI

Proiectant general: BIR. IND. DE ARH. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

Proiectant urbanism : ARH. URB. CRĂCIUN OXANA NICOLETA

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal extinde și detailează prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al Comunei Groși. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații.

Perioada de valabilitate a acestui PUZ se va stabili de către Consiliul Local al Comunei Groși și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

2.2. Baza legala

- Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic Zonal – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru conținut al Planului Urbanistic General – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Reglementare tehnică, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012

2.3 Domeniu de aplicare

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 Groși, având destinația de teren agricol (pășune) și parțial intravilanul localității, în zone cu destinația actuală de LM1/LM1a, LM2/ LM2a, LM3.

2.3.1 După aprobare, zona figurată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2 Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de „Reglementări” a Planului urbanistic zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale în concordanță cu prevederile din Planul urbanistic general și Regulamentul aferent.

2.3.3 Asigurarea compatibilității funcțiunilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre distanța construcției și funcțiunea dominantă a zonei limitrofe, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

2.4 . Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu RLU

La faza de autorizare de construire se vor respecta legile și normativele în vigoare care se aplică la tipul de investiții, funcțiuni și capacități, simultan cu prevederile prezentului R.L.U.

2.5 Divizarea în UTR și alte subunități

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);

2.6. Definire POT și CUT

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- 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.
- Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole:

Conform Legii Fondului Funciar,

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin

extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Lucrările de îndiguire a cursurilor de apă se vor face cu materiale naturale (piatră, pământ, nu beton).

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale sau construite protejate.

Situri arheologice și monumente istorice:

Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există zone cu patrimoniu arheologic. Pe teritoriul reglementat prin PUZ nu există monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 și nu se suprapune cu zona de protecție a niciunui monument istoric.

4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul regulament 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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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.

A-1 UTILIZĂRI ADMISE :

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

A-2 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.

A-3 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

A-4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 1000 mp și un front la stradă de minim 25,0 m;

A-5 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.

A-6 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).

A-7 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.

A-8 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 parcelor circulația se va realiza pe drumuri de exploatare, de pământ sau piatră, fără strat asfaltic.

A-9 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.

A-10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la coamă (partea superioară a panourilor) = 6,0 metri (maxim echivalent P+1).

A-11 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, împrejurimi 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 /împrejurimi 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.

A-12 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;

A-13 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.

A-14 ÎMPREJMUIRI:

-In cazul amplasării de imprejmuiri necesare protecției echipamentelor de stocare, acestea vor fi transparente, realizate din materiale metalize sau lemn, de maxim 2,2 m înălțime și minim 1,80 m înălțime. Nu se vor folosi imprejmuiri opace sau din beton/zidărie. Spre interior imprejmuirile 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 locală.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

A-15 PROCENT (GRAD) MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI CU PANOURI ȘI ECHIPAMENTE ȘI ANEXE SPECIFICE (P.O.T.): = 80%

A-16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.): = 0.8

ÎNTOCMIT:

arh. urb. Oxana N. CRĂCIUN

