

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**DENUMIRE PROIECT :** PLAN URBANISTIC ZONAL – PARC FOTOVOLTAIC (CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ ELECTRICĂ) ÎMPREJMUIRI ȘI INSTALAȚII ELECTRICE AFERENTE RACORDĂRII LA SISTEMUL ENERGETIC NAȚIONAL (REȚEAUA ELECTRICĂ) A CENTRALEI ELECTRICE FOTOVOLTAICE – OPORELU 2

**INIȚIATORI ȘI BENEFICIARI:** S.C. ENGIE ROMÂNIA S.A

**PROIECTANT GENERAL:** F&R WORLDWIDE S.R.L

**SPECIALITATEA :** URBANISM

**DATA :** februarie 2023

## CUPRINS:

### CAP I: Dispozitii Generale

- 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 2 Cadrul legal al Regulamentului Local de Urbanism
- 3 Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

### CAP II: Reguli de baza cu privire la modul de ocupare al terenurilor

- 4 Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- 5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public
- 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 8 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### CAP III: Zone și subzone funcționale

- 11 Unități și subunități funcționale

### CAP IV: Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone funcționale Conținutul Regulamentului Local de Urbanism pentru PUZ

- 12 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

### Cap.V: Unități teritoriale de referință

### Cap.VI: Documentația pentru care se elaboreaza prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU)

### Cap.VII: Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Întocmit,  
arh.urb. Simona Butnariu  
urb. Adriana Elena Boldiș



## CAP I: DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul regulamentului local urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg terenul de 964 269 mp din extravilanul comunei Oprelu- în cazul regulamentului de față, aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare necesare completării regulamentului Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General pentru comuna Oprelu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată ian 97) (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

Prin prevederile prezentei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc fotovoltaic (centrală fotovoltaică electrică), împrejmui și instalații electrice aferente racordării la sistemul energetic național (rețeaua electrică) a centralei electrice fotovoltaice, se considera necesara întocmirea unui nou RLU, conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor regulamentului General de Urbanism; aprobarea modificărilor Planului Urbanistic General și implicit, ale regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism La baza elaborării RLU aferent PUZ au stat:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU – GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. 350/2001 modificată și republicată privind urbanismul și amenajarea teritoriului
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administrația locală
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordinul 19/2010 privind pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal preliminar explicitează și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în

conformitate cu condițiile specifice zonei și în particular ale amplasamentului. În cadrul prezentului Regulament se preiau prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii aferente zonei de amplasament, adică PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ale comunei Oprelu.

### **3. Domeniul de aplicare**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru reglementarea terenului pentru construire parc fotovoltaic (centrală fotovoltaică electrică), împrejmuiri și instalații electrice aferente racordării la sistemul energetic național (rețeaua electrică) a centralei electrice fotovoltaice, comuna Oprelu, jud. Olt : T79, P28-75 714 mp, T 79, P27-80 190 mp, T79, P26-80 190 mp, T 79/1 P1065/1 – 401 800 mp, T79/1, P1 -165 655 mp, T 79/1, P2-160 720mp, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul din perimetrul aferent.

Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, face parte din extravilanul comunei Oprelu, iar prin PUZ-ul de față se propune construirea unui parc fotovoltaic și reglementarea zonei, aprobarea regimului maxim de înălțime maxim P , stabilirea coeficienților urbanistici POT și CUT, a retragerilor minime față de aliniament etc.

Prevederile prezentului regulament vor fi corelate în permanență cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Terenul în cauză este teren liber de construcții, neîmprejmuit, aflat în extravilan , având folosința de teren arabil în extravilan.Terenul este identificat prin parcelele: CF nr. 52332 în suprafață de 80 190 mp, CF nr. 52102 în suprafață de 80 190 mp , CF nr. 52048 în suprafață de 75 714mp, CF nr. 51036 în suprafață de 401 800 mp, CF nr. 52106 în suprafață de 160 720 mp și CF nr. 52060 în suprafață de 165 655 mp, conform planului de încadrare în zonă, proprietatea a ENGIE ROMÂNIA , conform actelor de proprietate.

Parcela descrisă mai sus se află în **EXTRAVILAN**.

Terenul care a generat PUZ-ul este delimitat de:

- La Vest – drum de exploatare;
- La Est – drum de exploatare/teren proprietate privată;
- La Sud – drum de exploatare;
- La Nord – teren proprietate privată.

Pe terenul studiat se propune organizarea lotului, reprezentată în Planșa de Reglementari Urbanistice A02, astfel:

Suprafață teren care a generat PUZ, propusă pentru reglementare: 964 269 mp:

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumurile de exploatare din extravilanul comunei Oprelu.

Accesul principal auto și pietonal se va realiza din drumul de exploatare existent.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

## **CAP II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Teritoriul studiat se află în extravilanul comunei Oprelu.

Nu se regasesc terenuri cu destinație forestieră în perimetrul acestui teren, doar arabil extravilan. Prezentul regulament nu include prescripții pentru suprafețe împadurite.

Nu se regasesc resurse deosebite ale subsolului în acest perimetru.

Prezentul regulament nu include prescripții pentru resursele subsolului.

Prezentul regulament nu include prescripții pentru resurse de apă și platforme meteorologice.

Terenul studiat nu se regăsește în situri protejate. Nu vor fi afectate negativ prin intervenția propusă biodiversitatea, niciuna din următoarele: populația, fauna, flora, solul, subsolul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul, ecosistemele terestre și acvatice, așezările umane și alte obiective de interes public sau relațiile dintre acești factori.

#### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Nu se regasesc în perimetrul propus zone cu expunere la riscuri naturale.

Prezentul regulament nu include prescripții specifice acestui articol.

Activitățile propuse, specifice celor de producere de energie electrică prin conversie fotovoltaică nu sunt poluante, nu există riscuri tehnologice.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile articolului specific din Regulamentul General de Urbanism.

#### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536 - 1997 al Ministerului Sănătății.

Panourile fotovoltaice se vor amplasa orientate către sud, pentru a obține eficiență maximă în exploatare. Construcțiile aferente instalației și construcțiile complementare se vor amplasa pe cât posibil astfel încât să nu umbrească panourile fotovoltaice.

##### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure:

- Însorirea (inclusiv aport termic)
- Iluminatul natural
- Percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Cerințele specifice legate de funcțiunea clădirii sau amenajării.
- Construcțiile se vor amplasa astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se respecte regula însoririi minime de o ora pe zi în perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor, în zilele de referință, pentru 45° latitudine nordică.

Spre compensare, în cazul în care percepția vizuală a mediului ambiant din spațiile închise este redusă, ferestrele de la etajele inferioare ale construcțiilor pot fi supradimensionate.

##### 6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor din cadrul terenului se va face respectând următoarele distanțe minime față de limitele de proprietate, conform autorizației de construire, astfel:

- o Retragere frontala: min.6,0 m;
- o Retragere posterioara: min. 2,5 m;
- o Retragere lateral stânga: min.1,0 m ;
- o Retragere lateral dreapta: min.2,0 m ;

#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### 7.1 Accese carosabile

Accesul principal auto se va realiza din drumul de exploatare existent în zona de est a terenului, iar accesul secundar se face din drumul de exploatare din zona de vest a terenului. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie pastrate libere în permanență.

##### 7.2 Accese pietonale

În propunere, terenul în discuție va avea acces pietonal dinspre drumul de exploatare existent. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel

este permisă numai dacă incintele dispun de accese pietonale la o cale de circulație publică. Proiectarea aleilor de acces pietonale și carosabile va respecta condițiile de dimensionare prevăzute în legislație.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

### 8.1. Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului;
- b. Viitorii beneficiari se obligă să racordeze construcțiile, conform regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată, publică. Construcția va fi racordată la rețelele existente în zonă dacă acestea există: apă potabilă, rețea energie electrică, rețea de gaze naturale, rețea de telecomunicații.

### 8.2. Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- a. Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.
- b. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică, precum și cele posibile de redimensionare a acesteia se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

### 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și de alte utilități aflate în serviciul public constituie proprietate publică a comunei Oprelu, dacă legea nu prevede altfel.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a Statului.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

### 9.1 Parcelarea

Se admit parcelări sau unificări ulterioare. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate. Este permisă parcelarea suprafeței de teren studiată în cadrul prezentului PUZ cu următoarele condiții: - suprafața minimă a parcelei să fie de cel puțin 1000mp; - fiecare parcelă să aibă posibilitatea realizării accesului separat direct dintr-un drum public.

Terenul constituie șase parcele : P28- 75 714mp ,P27 – 80 190mp, P26 – 80 190mp, P1065/1 – 401 800, P1 – 165 655mp, P2 – 160 720 mp.

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
	Destinația	mp	%	mp	%
1	Panouri fotovoltaice	0	0	316.059	32,78
2	Post de transformare	0	0	345	0,04
3	Platforme stații electrice și conexiuni	0	0	0	0
4	Suprafețe pietruite pentru circulații	0	0	60.800	6,31
5	Spații verzi între panouri	0	0	587.065	60,88
6	Clădiri	0	0	0	
7	Teren arabil	964.269	100 %	0	0.00 %
<b>Total general</b>		<b>964.269</b>	<b>100 %</b>	<b>964.269</b>	<b>100%</b>
P.O.T		<b>0.00 %</b>		<b>32.81 %</b>	
C.U.T		<b>0.000</b>		<b>0.33</b>	

#### 9.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile propuse sunt aferente structurii metalice de susținere a instalației de panouri fotovoltaice – structură metalică pe fundație tip pilon metalic înfiletat în teren și construcții complementare instalației, cu rol tehnologic (transformator).

#### 9.3 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim al imobilului propus **P**.

Înălțime maximă propusă:

- La atic -  $H_{max} = 3,50m$  – de la CTA

#### 9.4 Procentul de ocupare al terenului (POT)

Procentul de ocupare al terenului exprimă raportul între suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$POT = (S_c/S_t) * 100$ . Se stabilește **POT max. 32.81%**.

#### 9.5 Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

$CUT = (S_d/S_t)$ . Se stabilește **CUT max. 0.33**

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

#### 10.1 Parcaje

Parcul fotovoltaic nu necesită amenajarea unei parcări propriu-zise, dat fiind faptul că pe amplasament nu este necesară prezenta personalului decât temporar, în perioada de construcție și la intervale mari de timp, pentru verificări și lucrări de întreținere a instalației. Astfel, parcarea ocazională se va face pe marginea drumului interior propus, pe spațiul verde dintre drum și panourile fotovoltaice.

#### 10.2 Spații verzi

Spațiile verzi amenajate între rândurile de panouri fotovoltaice și spațiile verzi din zonele de protecție se vor amenaja cu iarbă și arbuști de înălțime mică. Se va respecta procentul minim de 30% de spații verzi raportat la întreaga suprafață a parcelei studiate.

#### 10.3 Împrejurimi

Împrejmuirea suprafeței de teren atribuită centralei electrice cu panouri fotovoltaice se va realiza din gard de oțel galvanizat cu stâlpi de susținere.

### CAP III: ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

#### 11 Unități și subunități funcționale

11.1 Utilizarea funcțională și asigurarea compatibilității funcțiilor

- nu este cazul.

### CAP IV: PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

#### 12 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonei funcționale cu funcțiuni specializate. Nu este cazul pentru terenul de față, care datorită funcțiunii nu este necesară o subîmpărțire în subzone funcționale.

Restricții: Nu se admit:

- Construirea în zona până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- Construcții sau amenajări străine programului general al zonei
- Depozitarea reziduurilor și deșeurilor gospodărești în alte locuri decât în containerele amenajate.

## CAP V: UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus:

**UTRz - Zonă pentru unități de producție de energie din surse regenerabile (centrală fotovoltaică cu parc fotovoltaic aferent).**

## CAP. VI: DOCUMENTAȚIA PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ PREZENTUL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezentul Regulament este întocmit pentru Planul Urbanistic Zonal cuprins în documentația de urbanism pentru construire parc fotovoltaic (centrală fotovoltaică electrică), împrejmui și instalații electrice aferente racordării la sistemul energetic național (rețeaua electrică) a centralei electrice fotovoltaice aflat pe teritoriul administrativ al localității Oprelu, elaborat de F&R WORLDWIDE S.R.L. și S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

## CAP. VII: APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Oprelu pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege; acest Regulament detaliază prevederile regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității și în special a zonei.

Odată aprobat, regulamentul Local de Urbanism devine act de autoritate al administrației publice locale (după aprobare, în ante pagina la Regulament se atașează, prin grija Consiliului Local Oprelu, actul de aprobare conținând numărul și data aprobării).

Întocmit,

arh.urb. Simona Butnariu



urb. Adriana Elena Boldiș

