

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **ELABORARE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ȘIMLEU SILVANIEI CU DESTINAȚIA PARC FOTOVOLTAIC ȘIMLEU 1**

Beneficiar : **PURE SOLAR POWER S.R.L.**

Bdul. Mamaia nr. 175, Cam. 10, et. 4, Constanta.

CUI : 44530645, J 13/2237/2021, Tel : 0726359773.

Proiectant general: **ASRA WSE ENGINEERING S.R.L**

Bdul. Mamaia nr. 175, Constanta.

CUI : 43430320, J13/3255/2020, Tel : 0726359773.

Proiectant urbanism: **MARCU ALINA BIANCA STUDIO DE ARHITECTURA SRL,**

Zalau, str. T. Moldoveanu 3, Jud. Salaj, tel. 0760601964 ;

Amplasamentul lucrarii : Extravilan loc. Șimleu Silvaniei, jud. Sălaj

CF. NR.: 54334, 55470, 54359, 54132, 54688, 54689,

55936 (provine din fostul Cf. Nr. 50989).

Data elaborarii : noiembrie, 2021 ;

1.2 Obiectul lucrării

Solicitarile temei program :

Terenul studiat in documentatia de urbanism P.U.Z. se afla in extravilanul loc. Șimleu Silvaniei, jud. Sălaj. Tema proiectului urmareste reglementarea urbanistica a zonei studiate, conform documetatiei topografice . Se propune reglementare juridică a terenurilor prin introducerea parcelelor în intravilanul localității Șimleu Silvaniei si amanajarea unui parc fotovoltaic pe terenul proprietate privata a beneficiarilor, identificate prin :

CF. NR.	NR. CAD	PROPRIETAR- cu drept de superficie	Suprafata
54334	54334	PURE SOLAR POWER S.R.L.	127 345 mp
55470	55470	PURE SOLAR POWER S.R.L.	10 000 mp
54359	54359	PURE SOLAR POWER S.R.L.	2 655 mp
54132	54132	PURE SOLAR POWER S.R.L.	230 000 mp
54688	54688	PURE SOLAR POWER S.R.L.	8 700 mp
54689	54689	PURE SOLAR POWER S.R.L.	5 800 mp
55936 (dezmembrat din 50989)	55936	PURE SOLAR POWER S.R.L.	158 444 mp
Suprafata TOTALA			542 944 mp

Terenul face parte din UAT orașul Șimleu Silvaniei, jud. Sălaj, are in vecinatate in partea de sud Localitatea Huseni, iar in partea de est Localitatea Bic. Accesul in zona studiată se face din drumul comunal DC 106- Strada Pandurilor, mergand in directia localitatii Bic, jud. Sălaj pe drumurile de exploatare existente in zona.

Se propune amplasarea si construirea unui parc fotovoltaic denumit **Șimleu 1**. Se doreste dezvoltarea zonei prin implemetarea unei investitii cu finantare proprie a beneficiarilor si sprijinirea populatiei prin crearea unor noi locuri de munca prin intermediul acestui proiect. Prin implementarea acestei investitii se va produce energie electrica prin conversia energiei solare este o tehnologie curata, care nu produce noxe, nu are multe elemente in miscare, nu produce zgomot si nu influenteaza negativ mediu inconjurator.

Pentru asigurarea accesului pe terenul studiat, in urma studiului facut se propune realizarea accesului auto din drumul comunal DC 106- Strada Pandurilor prin intermediul drumurilor de exploatare agricola existente in zona.

Zona studiata se gaseste in cadrul UAT oraşul Şimleu Silvaniei, in partea de sud, mergand spre localitatea Bic, jud. Salaj la o distanta de 1 414ml fata de limita intravilanului conform PUG-ului existent al localitatii Şimleu Silvaniei, iar fata intravilanul localitatii Bic la o distanta de aprox. 1 735ml si fata de intravilanul localitatii Huseni la o distanta de 775ml. Conform situatiei existente exista posibilitatea introducerii in intravilanul localitatii Şimleu Silvaniei a zonei studiate aferente viitorului parc fotovoltaic.

Terenul studiat se doreste a fi amenajat cu alei auto, zone pentru amplasarea panourilor fotovoltaice, spatii verzi, o zona pentru constructii si utilitati edilitare, conform legilor in vigoare, analizandu-se solutionarea corecta a tuturor prevederilor urbanistice .

Scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal este acela de a analiza posibilitatile introducerii in intravilanul localitatii Şimleu Silvaniei a zonei mai sus mentionata .

Prevederile programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata :

Documentatia va oferi instrumental necesar realizarii unui concept unitar si coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitara, de rezolvarea circulatiei, pentru asigurarea unei circulatii fluente, prin corelarea cu PLANUL URBANISTIC GENERAL existent al localitatii .

Prin prezenta documentatie se precizeaza si delimiteaza terenurile pentru asigurarea circulatiilor auto, acceselor si echipamentelor tehnico-edilitare precum si aliniamentul destinat amplasarii constructiilor-panouri fotovoltaice, regimul de inaltime al cladirilor/constructiilor, procentul de ocupare/utilizare al constructiilor si amenajarea spatiilor verzi .

1.3 Surse de documentare

La intocmirea documentatiei au fost consultate urmatoarele :
Plan Urbanistic General existent localitatea Şimleu Silvaniei, jud. Sălaj;
Ortofotoplanuri furnizate de O.C.P.I. Sălaj;
Documentatie topografica intocmita de topograf autorizat;
Studiu geotehic intocmit de ing. geolog Lăpuşte Dragoş -Gelu, DRA GEOFOR SRL, Satu Mare;

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000. In documentatie au fost de-asemena respectate normele stabilite prin Legea 50/1991(republicata, actualizata 2017) privind autorizarea executarii constructiilor, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata in 2002, Legea nr. 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

De-a lungul anilor terenurile din zona studiata a avut functiunea de teren agricol in extravilan.

Accesul in zona studiata se realizeaza din drumul comunal DC 106- Strada Pandurilor prin intermediul drumurilor de exploatare agricola existente in zona. Terenul aferent zonei are categoria de folosinta *arabil, livada, faneata, curti constructii in extravilan*, conform extraselor de carte funciara anexate la documentatie .

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor si a constatarilor din teren s-a constatat ca zona studiata s-a dezvoltat in ultimii ani datorita exploatarii agricole realizate in zona.

- Potential de dezvoltare.

Interesul cetatenilor este unul ridicat, in sensul dorintei manifestate de dezvoltare a serviciilor de productie a energiei electrice prin captarea energiei solare. Astfel de servicii nu exista pe raza judetului Sălaj iar implementarea acestei investitii va dezvolta considerabil localitatea.

Zonele vecine dispun de urmatoarele utilitati necesare dezvoltarii parcului fotovoltaic propus: retea nationala de energie electrica LEA 110kV se afla la o distanta de aproximativ 102ml fata de zona studiata

Incadrare in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Terenul/zona studiata se afla la 3131 414ml ml fata de limita intravilanului localitatii Şimleu Silvaniei. In cadrul localitatii, amplasamentul se afla in partea de Sud iar vecinatatile sunt urmatoarele:

- **la Nord:** terenuri agricole private - SZILAGYI ANA, PADUREAN MIOARA, PROINVEST GAZ.

- **la Sud:** terenuri agricole private - PROINVEST GAZ, BAKAY ADALBERT, BOT IRINA ROZALIA, BRANZANIC MIHAI, PAPP IOSIF.

- **la Vest:** terenuri agricole private - POP DOREL, POP MARIUS, PROINVEST GAZ .

- **la Est:** teren al Statului Roman- Institutul de Stat pt. testarea si inregistrarea soiurilor, PROINVEST GAZ, Green Energy Vision SRL, GLIGUTA VIORICA,PARAU GH.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii cu domeniul edilitar, etc.

Accesul auto se va face din drumul comunal DC 106- Strada Pandurilor existent prin amenajarea si modernizarea drumurilor agricole existente care fac accesul spre zona studiata.

2.3 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Clima specifică zonei se încadrează în cea de tip continental moderat caracteristică regiunii Nord – Vest-ice ale țării noastre ca urmare, în timpul iernii predomină invaziile de natură maritim polara din Nord – Vest, iar vara, aerul cald din Sud – Vest, în cadrul activității ciclice nord mediteraneene.

Temperatura aerului reflecta, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuala este de 9,5°C.

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie – Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie – Noiembrie.

În nopțile geroase în care temperatura minimă diurna este mai mica sau egala cu -10°C prezinta o frecvența anuala de 12,2 zile. În zona temperaturile zilnice devin pozitive din 18 Februarie și se mențin până la circa 16 Decembrie.

- Umezeala relativa a aerului reprezinta în medie de 72 unitati. Nebulozitatea medie anuala este de 5,8 zecimi.

- Precipitațiile atmosferice, zona beneficiaza de cantități anuale de precipitații de 634 l/mp. Regimul precipitațiilor este de tip continental temperat cu maxime în luna Iunie (99,1 l/mp) și o minimă în luna Februarie (28,5 l/mp).

- Regimul vânturilor este condiționat de succesiunea diferitelor formațiuni barice. Frecvența anuala cea mai mare (17,4%) o dețin vânturile din direcția Sud – Vest, urmate de vânturile din Nord – Vest (10,1%) și cele din Sud – Vest (9,0%).

- Fenomene meteorologice. Ceața face parte din categoria hidrometeorilor și este suspensia în atmosfera a picaturilor de apa sau a cristalelor de gheața de dimensiuni foarte mici care reduc vizibilitatea. Viscolul ca fenomen meteorologic este nesemnificativ dar prezinta și perioade în ultimii ani cu intensitate mai mare din Câmpia Vestica. Poleiul este un fenomen specific iernii dar are o frecvența redusă prezentându-se doar 0,5 cazuri/an. Principalele fenomene meteorologice: grindină slaba, vânt, ploi, însorire normală.

Concluzii: Relieful zonei reflecta fidel caracteristicile climatului temperat continental moderat cu ierni blande și veri moderate și cu umezeala destul de ridicata, precipitații suficiente. Zona beneficiaza de un climat adaptat.

- **Conditii geotehnice generale**

Județul Sălaj se suprapune unei arii de lăsare și fragmentare tectonică situată între M-ții Apuseni și partea nordică a Carpaților Orientali, cunoscută sub denumirea de „Platforma Someșană”. Acest lucru face ca relieful județului să fie predominant deluros, cu părți ale Podișului Someșan și Dealurile Silvaniei, despărțite de depresiuni.

O caracteristică a geomorfologiei județului Sălaj o reprezintă diferențierea reliefului de la vest și est de M-ții Meseșului, vizibilă sub aspect litologic și tectonic. Partea estică a fost exondată încă din Sarmațian, relieful fiind „sculptat” în formațiuni paleogene, dispuse monocinal, caracterizat fiind prin numeroase povârnișuri eocene și oligocene. Aceste formațiuni sedimentare sunt suprapuse peste un substrat cristalin mai vechi (Mezozoic). Prezența faliilor la contactul dintr-un sedimentar și cristalin a permis punerea în loc a unor formațiuni eruptive (Măgura Moigradului). În zona aflată la vest de M-ții Meseșului predomină formațiunile sedimentare tinere (pliocene) reprezentate îndeosebi de roci friabile – nisipuri, argile și marne – care în unele locuri au fost erodate, lăsând să apară formațiuni mai dure, cristaline (Măgura Șimleului).

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic:

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritice. Se remarcă posibilitatea apariției unui suprafreatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață.

Încadrarea obiectivului în “Zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc” :

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani, conform scării MSK;

- **inundații:** risc inundații la cursuri de apă și la torenți – risc existent (cursuri de apă și torenți).

- **alunecări de teren:** aria orașului Șimleu Silvaniei se încadrează în zone cu potențial mediu-ridicat de producere a alunecărilor de teren (Legea 575/2001), tipul alunecării-primară+reactivată.

La data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.– risc inexistent.

Investigațiile geotehnice efectuate au constat din:

- observații directe asupra terenului.

- executarea unui foraj geotehnic F₁ în data de 17.02.2022, cu auger manual de diametru 110mm, amplasat conform planului de situație anexat, care a permis cercetarea terenului până la adâncimea de 5,00m de la CTA (cota terenului amenajat), unde forajul a fost oprit.

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ (P ₁)	Cote cap-bază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate
Nume	–	m	m	m	–
F ₁	- Amplasat conform planului de situație anexat	–	0,00-0,40	–	sol vegetal
		–	0,40-3,00	–	argilă prăfoasă cafenie-cenușie
		–	3,00-5,00	–	argilă cafenie-cenușie

CONCLUZII:

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7sec$.

- Presiunea convențională de bază $P_{conv} = 300kPa$ pentru stratul constituit din „argilă prăfoasă cafenie-cenușie”, în care se va propune fundarea construcțiilor, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Șimleu Silvaniei, este de 0,80m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).
- Nu există indicii că pe amplasament se află conducte și cabluri.
- Acest Studiu geotehnic este unul preliminar, folosit pentru faza de Plan Urbanistic Zonal.

2.4 Circulația rutieră

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Zona studiată este în legătură de localitatea Șimleu Silvaniei, localitatea Bic prin intermediul drumului comunal DC106 existent în direcția Bic. Drumurile existente în zona studiată sunt drumuri de exploatare agricolă, acestea necesitând lucrări de modernizare și corectare a dimensiunilor gabaritice.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Zona studiată nu dispune de circulație auto proprie. Se dorește amenajarea unor drumuri agricole modernizate pentru asigurarea accesului rutier care să deservească întreaga zonă studiată.

2.5 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Pe zona terenului studiat nu există construcții. În vecinătatea amplasamentului există construcții zootehnice – adaposturi pentru animale.

Cea mai apropiată locuință se află în intravilanul localității Șimleu Silvaniei la o distanță de aprox. 1 500m față de zona studiată, iar locuința cea mai apropiată din loc. Bic se află la o distanță de aprox. 1800m față de zona studiată. Terenul aferent amplasamentului studiat se află situat pe partea dreaptă a drumului

comunal DC 106 aflat în extravilan, în direcția Șimleu Silvaniei – Bic, are categoria de folosință teren arabil, livadă, fâneată, curți construcții .

- Relații între funcțiuni

Terenul studiat este situat în extravilanul localității Șimleu Silvaniei, jud. Salaj. Se are în vedere mobilarea și amenajarea unui parc fotovoltaic Șimleu 1.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe zona studiată nu există construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

În zona nu există construcții.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine, asigurarea cu spatii verzi

Zona dispune de posibilitatea racordarii la reseaua nationala de electricitate si posibilitatea de modernizare a drumurilor de acces existente in zona.

- Asigurarea cu spatii verzi

Pe terenul studiat, spatiile sunt ocupate de teren cu functiunea actuala teren agricol in extravilan. Spațiile verzi in zona studiată vor fi asigurate prin zonele ramase libere in jurul panourilor fotovoltaice si a aleilor auto, acestea vor fi spatii verzi inierbate.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conform studiului geotehnic elaborat, zona este buna pentru realizarea unui ansamblu construit respectiv parc fotovoltaic.

2.6 Echipare edilitara

- Studiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii(debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport a energiei electrice, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

În zona studiată există următoarele utilitati edilitare :

Alimentarea cu energie electrică

Situația energetică din zonă: in zona exista o retea electrica nationala LEA 110kV aeriana, montata pe stalpi, care asigura alimentarea localitatilor cu energie electrica. Fata de amplasamentul studiat reseaua electrica se afla la o distanta de circa 102ml.

Alimentarea cu apă potabilă

In zona studiată nu exista retea de apa potabila.

Rețele de canalizare

Zona nu dispune de retea pentru colectarea apelor uzate menajere sau pluviale. Apele puviale sunt colectate prin intermediul canalelor de desecare existente in zona.

Alimentare cu gaz metan

Zona nu dispune de o retea de gaze naturale.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzire termica.

Rețele de telefonie

În zona studiată nu există rețele de telefonie fixa.

Semnalul de telefonie mobila este bun pentru principalele retele care activeaza pe teritoriul judetului.

- **Principalele disfuncionalitati**

Terenul fiind in extravilanul localitatii nu beneficiaza de retele edilitare, acestea se vor rezolva prin actualul PUZ-ul studiat in sistem individual pe cheltuiala proprie a beneficiarilor.

SITUATIA EXISTENTA A ZONEI

2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999)- MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural-cadrul construit**

Zona studiata este un teren format din sapte loturi individuale avand statutul juridic de teren extravilan. Cadrul natural, pozitia fata de localitatea Simleu Silvaniei si suprafata mare neamenajata este propice pentru a se executa mobilarea unui ansamblu destinat construirii unui parc fotovoltaic pentru producerea de energie electrica nepoluanta.

PUZ-ul ce urmeaza a se executa, propune amenajarea zonei realizand o relatie armonioasa intre natural si zona construita.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**
Nu sunt riscuri naturale si antropice de-asemena zona este ferita pana in prezent de factori poluanti .
- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**
Punctele si traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, nu prezinta riscuri pentru zona studiata.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
Zona studiata nu prezinta aceasta optiune.
- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**
Zona studiata nu prezinta aceasta optiune.

2.8 Optiuni ale populatiei

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice / private locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea

serviciilor publice, renovarea /întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

• Actorii implicați în procesul de implementare a PUZ

Administrația Publică Locală are ca principală sarcină coordonarea și planificarea dezvoltării locale: ea acționează ca lider și ca partener în același timp, potrivit scopului urmărit și gradului de implicare necesar.

Cetățenii structurați în grupuri de interese, constituie factorul de bază în implementarea politicilor de dezvoltare locală: sunt sursa principală de informații la nivelul PUZ-ului și instrumentul principal de control al adecvării propunerilor, sunt de-asemena mijlocul permanent de implementare și evaluare a rezultatelor.

• Etape relevante ale PUZ

Informațiile privind nevoile populației pot confirma sau aduce schimbări în structurarea planului urbanistic zonal. De la nivelul acestor informații se conturează specificul, identitatea locală - modul personalizat în care sunt rezolvate disfuncțiunile în care este valorificată suma resurselor.

Evaluarea adecvării propunerilor făcute prin PUZ, odată însușite, PUZ și regulamentul local de urbanism aferent devin "lege" locală.

Monitorizarea este un proces complex în cadrul căruia presiunile interesului comunității le domină de regulă pe cele ale intereselor individuale, iar obiectivele pe termen mediu fac, mai puțin interesante pe cele pe termen scurt. Înțelegerea acestui raport este important pentru construirea unei atitudini civice durabile.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul / elaboratorul documentatiei de urbanism considera realizabila initiativa beneficiarilor. Datorita faptului ca terenul studiat se afla la o distanta destul de mare fata de locuintele existente aferente localitatilor vecine, iar zona studiata este predominata de terenuri agricole extravilane reprezinta un potential puternic de dezvoltarea a activitatilor de tipul productie de energie electrica prin captare solara. In mod firesc consideram ca zona studiata din punct de vedere urbanistic este potrivita pentru statutul de teren intravilan aferent functiunii IDn – industrie nepoluanta -productie de energie electrica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Studiul topografic

Terenul pe amplasament este denivelat.

- Studiul geotehnic

Rezultatele studiului geotehnic conduc la ideea ca terenul este unul corespunzator pentru ridicarea unor constructii / amenajari .

Investigatiile facute permit formularea urmatoarelor observatii:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona de intensitate seismică de gradul 6.

Conform normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0.08$ și perioada de colț $T_c = 0.7$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Șimleu Silvaniei, este de 0,80m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

Acest Studiu geotehnic este unul preliminar, folosit pentru faza de Plan Urbanistic Zonal. Pentru etapa urmatoare in vederea construirii se recomanda intocmirea unui nou studiu geotehnic specific fiecarei etape de implementare a investitiei.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. existent al localitatii Șimleu Silvaniei, jud. Sălaj, terenurile care fac obiectul PUZ sunt momentan in extravilan conform extraselor de carte funciara si a documentatiei topografice.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității .

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării/modernizării drumurilor ,precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G.525 /1996.

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități edilitare necesare investitiei.

Regimul de înălțime, aliniamentele constructiilor, funcțiunile zonei, indicii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. existent.

Zona nu beneficiaza in prezent de accese carosabile amenajate sau modernizate.

Beneficiarii au solicitat amplasarea pe terenul studiat, a unui ansamblu construit avand functiunea IDn - INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA si partial IDN -C ZONA CONSTRIBILA INDUSTRIE NEPOLUANTA - PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA. Regimul maxim de inaltime Parter pe zona IDn, P+3 pe zona IDn-C, toate fiind prevăzute în funcție de posibilitățile unei geometrii adecvate terenului proprietate privata.

Viitorul ansamblu construit va beneficia de acces direct carosabil prin modernizarea drumurilor de exploatare agricola care fac legatura cu drumul comunal DC 106, precum și rezolvarea rețelelor edilitare de racordare la rețeaua nationala de energie electrica, canalizare pluviala propuse prin prezenta documentatie .

Pentru punerea în valoare a cadrului natural, se impun o serie de măsuri: amenajarea de spații verzi inierbate pe parcelă (min. 35 % din suprafața loturilor).

3.4 Modernizarea circulatiei (conform plansei U03)

Din artera principala, mai exact drumul comunal DC 106 pe directia Șimleu Silvaniei - Bic se propune modernizarea drumurilor agricole existente in zona care fac posibil accesul auto spre zona studiata. Drumurile agricole se vor retrasa ca traseu si ca latime carosabila minim 5m latime iar traseul acestora se va corecta si se va corela cu proprietatile existente in zona astfel sa fie amplasate pe cat posibil in zona domeniului public.

Aceste lucrari de modernizare a drumurilor se va face de catre o firma specializata in vederea intocmirii unei documentatii tehnice si aprobarea acesteia de catre Primaria Șimleu Silvaniei.

Aleile auto propuse pe amplasamentul studiat au o latime de 4.00m, latime necesara pentru vehiculele de intretinere ale parcului fotovoltaic si zone de parcare amenajate in zona construibila IDn-C. Aceste alei auto vor fi pietruite si sunt prevazute pe o singura parte cu rigole/santuri carosabile pt. colectarea apelor pluviale provenite din precipitatii.

Elementele geometrice ale drumurilo/aleilor auto au tinut cont de natura terenului si de respectarea prevederilor STAS 10144/1-80 si 10144/3-81 - *Elemente geometrice si caracteristici strazi*. Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 50 km/h in incinta studiata . Toate strazile/drumurile sunt prevazute cu rigole carosabile . La realizarea intersectiei / intersectiilor respectiv a acceselor auto pe parcela s-a tinut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al rețelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

Pe terenul studiat se prevede o zonificare functionala conform plansei U03
REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA și anume :

- **IDn - INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA**– functiunea dominanta propusa a zonei
- **IDn -C – ZONA CONSTRUIBILA INDUSTRIE NEPOLUANTA - PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA**– functiunea secundara propusa a zonei
- **cai de comunicatie rutiera :**
CIRCULATIE RUTIERA IN INCINTA PROPUSA, cu imbracaminte pietris, latime de 4,0m
CIRCULATIE RUTIERA MODERNIZATA PROPUSA, cu imbracaminte pietris, latime de 5,0m
- ape – canale existente
- zona de siguranta LEA 110kV
- culuar de protectie canal
- **PROPUNERI PARC FOTOVOLTAIC:**
- ZONA AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE
- SPATIU VERDE INTRE RANDURI PANOURI
- IMPREJMUIRE INCINTA PARC FOTOVOLTAIC, pe conturul exterior al aleilor de incinta
- ZONA AMENAJATA PENTRU STINGATOARE, stingatoare cu pulbere Tip P6 pt. instalatii electrice aflate sub tensiune.
- ZONA PENTRU AMPLASARE CONSTRUCTII

Prin prezentul P.U.Z. se asigura amplasarea si amenajarea unui parc fotovoltaic Șimleu 1, avand o suprafata de 54,2944ha. Proiectul consta in instalarea si exploatarea panourilor fotovoltaice si a sistemelor de stocare energie electrica. Panourile fotovoltaice vor debita energie electrica in reseaua colectoare proprie dupa care, prin intermediul unor posturi de transformare si a unei statii de transformare se va face conectarea la reseaua electrica nationala existenta in zona.

Descrierea constructiva a proiectului

Productia de energie electica prin conversia energiei solare este o tehnologie curata, care nu produce noxe, nu are multe elemente in miscare, nu produce zgomot si nu influenteaza negativ mediu inconjurator.

Panourile fotovoltaice se vor amplasa cu ajutorul unor structuri de sustinere metalice si/sau din beton. Solutia tehnica pentru structura de sustinere va fi aleasa

de catre un proiectant de specialitate in functie de componenta solului, a inclinatiei acestuia si a altor factori decisivi in buna functionare a panourilor.

Panourile fotovoltaice urmeaza a se amplasa cvasi-ordonat, urmarindu-se o pozitionare care sa exploateze cat mai judicios forma terenului, orientarea fata de soare, respectarea unor distante minime necesare unei bune functionari a intregului sistem de panouri fotovoltaice.

Totodata, se propune si realizarea instalatiilor electrice si infrastructurii necesare racordarii parcului fotovoltaic la reseaua nationala.

Panourile fotovoltaice se vor conecta la invertoare prin realizarea unor circuite de curent continuu. Cablurile de curent continuu sau alternativ precum si cele de comunicatii sau fibra optica se vor poza subteran sau pe paturi de cabluri amplasate deasupra solului.

Parcul fotovoltaic mai cuprinde pe langa invertoare si transformatoare electrice ce vor fi amplasate in anvelope sau in afara lor (posturi de transformare) in interiorul parcului. Numarul anvelopelor se va determina in functie de capacitatea transformatoarelor.

In functie de furnizorul de echipamente, invertoarele si transformatoarele din interiorul parcului pot fi amplasate separat sau intr-o anvelopa cu sectiune mixta. Rolul invertoarelor este de a transforma curentul continuu produs de panourile fotovoltaice in curent alternativ.

Transformatoarele ce se vor amplasa in parcul fotovoltaic vor folosi la conectarea invertoarelor si la ridicarea tensiunii facilitand racordarea la retea.

Posturile de transformare se vor conecta la randul lor la o statia de conectare nou construita prin intermediul unui traseu de cablu subteran.

Pentru eficientizarea productiei panourilor fotovoltaice se propune si o statie de stocare energie electrica amplasata in interiorul parcului.

Racordarea la Sistemul Energetic National (SEN) se va face prin una din statiile de transformare existente in zona sau printr-un punct nou de racordare, in functie de solutia emisa de catre distribuitorul de energie local.

Amplasamentul panourilor fotovoltaice va fi imprejmuit cu un gard si poate fi prevazut un sistem de iluminare si supraveghere.

Functionarea si intretinerea parcului fotovoltaic se va face de catre o firma specializata, fima care va asigura mententa, nu vor exista angajati permanenti pe perioada de functionare a parcului. Functionarea activitatii parcului se face de la distanta prin dispeceratul Transelectrica.

Pentru toate constructiile si etapele de implementare a parcului fotovoltaic se vor intocmi documentatii tehnice specifice in vederea obtinerii autorizatiei de construire si autorizatiei de functionare.

Conditii urbanistice impuse prin PUZ :

- Amplasamentul viitoarelor investii / functiunile constructiilor in cadrul localitatii respecta Normele de igiena si sanatate publica conf. OR. 119/2014, conditii indeplinite conform prezentei documentatii.
- Se va respecta zona de protectie / culuarul de protectie in jurul canalelor de desecare existente , respectiv o latime de 5m, conf. Legea Apelor nr. 107/1996.

Retragerile laterale ale constructiilor vor respecta Codul Civil art. 755, art. 756, art. 757, art.758, art.759 .

- **Aliniamentul viitoarelor constructii- panouri solare, propus est. considerat de la limita de proprietate minim 3m.**

Zonificarea functionala propusa : IDn - industrie nepoluanta -productie de energie electrica

- Regimul maxim de inaltime admis max. Parter, Hmax.=6,0m la streasina.
- Procentul de ocupare al terenului max. POT = 50%
- Coeficientul de ocupare al terenului max. CUT = 0,4

Zonificarea functionala propusa : IDn -C – zona construibila industrie nepoluanta -productie de energie electrica

- Regimul maxim de inaltime admis max. P+3, Hmax.14m la streasina.
- Procentul de ocupare al terenului max. POT = 50%
- Coeficientul de ocupare al terenului max. CUT = 1,00
- Aliniamentul - min. 5M fata de aleea de incinta propusa
- Parcaje la nivelul solului : sunt asigurate un numar de 4 locuri de parcare i. zona construibila.

Accesul auto se face din drumul comunal DC 106, prin intermediul drumurilor de exploatare agricola modernizate, cu o latime de 5,0m. Aleile auto din incinta avand o latime de 4.00m cu dublu sens de circulatie.

Obiectivul constructiilor / investitiilor se incadreaza conf. STAS 4273-83 in clasa de importanta III – constructii de importanta normala .

- Zona studiata se va racorda la utilitatile publice existente in zona si la utilitatile proprii realizate din surse financiare proprii pe proprietatea beneficiarilor .
- Pentru colectarea gunoiului menajer se vor amenaja o platforme betonate. Deseurile rezultate se vor depozita in pubele cu capac si se vor tansporta periodic la groapa de gunoi a localitatii .

- **Retrageri fata de limitele parcelei :**
 - 4,0m fata de toate laturile.

INDICI URBANISTICI - IDn

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	IDn industrie nepoluanta - productie de energie electrica	50%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	IDn industrie nepoluanta - productie de energie electrica	0,4

BILANT TERITORIAL

Lotul 1, Lotul 3, Lotul 4, Lotul 5, Lotul 6, Lotul 7

IDn - industrie nepoluanta -productie de energie electrica - PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
A. INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA din care:				
- zona pt. amplasare panouri fotovoltaice solare	-	-	212 420,65	39,857%
- platforma betonata pt. pubele si deseuri menajere	-	-	10,00	0,0018%
- spatii verzi de incinta inierbate	-	-	293 600,95	54,688%
B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila de incinta pietruita	-	-	24 842,0	4,661%
- circulatie carosabila publica pietruita	-	-	870,40	0,163%
- parcaje auto	-	-	-	-
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta echiparilor edilitare	-	-	1 200,00	0,63%
- teren neamenajat / agricol	532 944	100%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	532 944	100%	532 944	100%

INDICI URBANISTICI – IDn-C

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI	OBIECTIVE PROPUSE	%
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT propus	IDn-C - zona construabila industrie nepoluanta -productie de energie electrica	50%
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI CUT propus	IDn-C - zona construabila industrie nepoluanta -productie de energie electrica	1,0

BILANT TERITORIAL - Lotul 2,

IDn-C - zona construibila- industrie nepoluanta -productie de energie electrica- PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Suprafata %	Suprafata mp	Suprafata %
A. INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA din care:				
- zona construabila pt. echipamente tehnice	-	-	1 895,0	18,95%
- spatii verzi de incinta inierbate, zona FANEATA	3 160,0	31,60%	3 160,0	31,60%
B. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA din care :				
- circulatie carosabila de incinta pietruita	-	-	715,40	7,154%
- circulatie carosabila publica pietruita	-	-	229,60	2,296%
- parcaje auto	-	-	-	-
C. ALTE SUPRAFETE CE FAC PARTE DIN LOTURILE :				
- zona aferenta dotarilor echipare edilitara PTP	-	-	4 000,0	40,0%
- teren neamenajat/ curti constructii	6 840,0	68,40%	-	-
TOTAL SUPRAFATA	10 000	100%	10 000	100%

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (conform plansei U04)

Utilitatile edilitare se vor face din surse financiare proprii ale beneficiarului

Reglementarile edilitare se vor face conform plansei U04 care cuprinde :

- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA 110kV- EXISTENTA
- la o distanta de 102,60m fata de Lotul 1
- LES LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE PROPUA
- in incinta parcului fotovoltaic
- R26 RANDURI PANOURI FOTOVOLTAICE – PROPUSE
- PTP POST DE TRANSFORMARE – propus
- RETEA PLUVIALA CAROSABILA – propus
- INSTALATII PT. STINGEREA INCENDIILOR :
E ZONA AMENAJATA PENTRU STINGATOARE
- stingatoare cu pulbere Tip P6 pt. instalatii electrice aflate sub tensiune -
Propus
- A APE - CANALE, LACURI - EXISTENTE
- CULOAR DE PROTECTIE APE/CANALE - 5,0m latime
- ZONA DE SIGURANTA LEA 110kV - 3,0m latime pe ambele parti

Alimentarea cu apă

Amenajarea parcului fotovoltaic nu necesita alimentarea cu apa, iar din acest motiv investitia nu va beneficia de sursa de alimentare cu apa.

Solutii privind instalatii exterioare pentru stingerea incendiilor

Echipe tehnice

Pentru asigurarea combaterii incendiilor, se propune amenajarea unor zone pentru adapostirea in siguranta a stingatoarelor cu pulbere Tip P6 pt. instalatii electrice aflate sub tensiune.

Aceste zone vor fi vizibile, vor fi semnalizate corespunzator si usor de accesat din zona aleilor de incinta care imprejmuiesc zona panourilor fotovoltaice.

Necesarul de stingatoare si tipul acestora se va stabili la etapa urmatoarea respectiv la obtinerea autorizatiei de construire.

Canalizarea menajera

Amenajarea parcului fotovoltaic nu necesita canalizare menajera, iar din acest motiv investitia nu va beneficia de canalizare menajera.

Rețele de canalizare pluviala

In urma construirii obiectivelor propuse pe amplasament, debitul apelor de ploaie aferent zonei, se mareste intrucat coeficientul de scurgere se modifică.

Apele pluviale rezultate din precipitații, convențional curate vor fi colectate și evacuate printr-un sistem de canalizare compus din rigole carosabile și tuburi din beton deversate in canalele de desecare existente in zona.

Apele pluviale evacuate în emisar vor întruni condițiile de calitate prevăzute de HGR 188/2002, modificată și completată prin HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

Rețele de telefonie

In zona studiată semnalul de telefonie mobilă este bun. In apropierea amplasamentului nu s-a semnalat existența rețelei de telefonie.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea electrică aeriană LEA 110kV, la care există posibilitatea de racordare, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare;

Partea de instalații electrice din cadrul parcului fotovoltaic constă în realizarea următoarelor obiecte însă fără a se limita doar la acestea:

- Rețea de linii electrice de joasă tensiune, circuite de curent continuu ce vor colecta energia produsă de panourile fotovoltaice și o va conduce invertoarelor pentru conversia din curent continuu în curent alternativ;
- Circuite de joasă tensiune, curent alternativ, ce va permite transmiterea energiei electrice de la ieșirea din invertoare până în posturile de transformare JT/MT;
- Puncte/Posturi de transformare necesare ridicării nivelului de tensiune din joasă tensiune în medie tensiune cu ajutorul transformatoare de putere JT/MT și echipamentelor de protecție și comutație auxiliare;
- Rețea de linii electrice subterane de medie tensiune ce transmite puterea colectată de la punctele de transformare JT/MT în substațiile electrice de transformare MT/110 kV;
- Rețea de fibră optică și cabluri de curenți slabi necesare realizării schimbului de date (comunicații – control) în cadrul parcului fotovoltaic. Rețeaua va fi pozată în aceleași șanțuri destinate cablurilor de energie;
- Substații electrice de transformare MT/110 kV;
- Rețea de linii electrice subterane de înaltă tensiune (110 kV) ce va transmite puterea colectată din substațiile de transformare MT/110 kV în stațiile principale de transformare de 110kV în vederea evacuării în sistemul

electroenergetic national;

- Statiile principala de transformare 110 kV;
- Linie electrica de 110 kV, cu constructie subterana sau aeriana, pentru racordarea parcului fotovoltaic la retea electrica nationala;
- Statie de racordare/conexiune de 110 kV;
- Orice alte echipamente/instalatii/constructii necesare functionarii si operarii parcului fotovoltaic.

Durata normata (garantata) de functionare pentru panourile fotovoltaice propuse este de 30 de ani. Din experienta internationala in domeniu se poate afirma ca panourile fotovoltaice propuse vor putea functiona si dupa aceasta perioada.

Allimentarea cu energie termica

Nu este cazul.

- **Gospodarire comunala**

În cadrul zonei studiate prin prezentul P.U.Z ferma va fi dotata cu pubele pe categorii de deseuri pentru colectarea gunoiului menajer. Evacuarea deseurile se vor transporta saptamanal de catre o firma specializata .

3.7 Protectia mediului

- **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare**

Zona studiată este ferită de surse de poluare fiind amplasata intr-un cadru de proprietati cu terenuri agricole.

Amplasarea ansablului de constructii propus in cadrul localitatii respecta OR.119/2014

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafetele invecinate și coborârea acestora către rigolele proiectate. Sistematizarea terenului natural pe verticala se va face controlat .

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori ornamentali și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor absorbi apa din teren/pamant .

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate.**

Nu este cazul.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

In ceea ce priveste depozitarea deseurilor aceasta se va produce in mod controlat prin colectarea regulata de catre o firma specializata.

Toate deseurile nereciclabile se vor transporta la o statie de transfer si apoi la depozitul zonal de deseuri al judetului .

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;

- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea la distante de minim 1,00 m față de limitele parcelei de arbori cu rădăcini pivotante care armează straturile terenului, consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai solului ;

- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul deseurilor menajere .

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Pana in prezent nu a fost semnalata prezenta unor bunuri de patrimoniu sau rezervatii naturale care sa oblige la luarea unor masuri speciale de protectie.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national.

3.8 Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil(teren +constructii) din zona, conform Legii 213/1997 .

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulații din zona studiată.

- Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din extravilan conform Legii nr. 213/1998 s-a efectuat pe planșa A05 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR .

- Circulația juridică a terenurilor între detinatori in vederea realizării noilor obiective de utilitate publica

Suprafata de aproximativ 1 100mp urmeaza a se ceda din terenul proprietate privata a persoanelor fizice si juridice in vederea solutionarii lucrarilor propuse de

interes comun, respectiv realizarea cailor de acces rutier si echiparii edilitare potrivit normelor tehnice.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa zonei este de :

IDn - industrie nepoluanta -productie de energie electrica,cu regim maxim de înălțime Parter.

Indici urbanistici P.O.T. max. 50 % , C.U.T. max. 0,4 , înălțimea construcțiilor H max. la streasina = 6,0m.

IDn-C - zona construibila industrie nepoluanta -productie de energie electrica,cu regim maxim de înălțime P+3.

Indici urbanistici P.O.T. max. 50 % , C.U.T. max. 1,0 , înălțimea construcțiilor H max. la streasina = 14,0m.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face respectand limita aliniamentului propus minim 3m fata de limita de proprietate .

S-au prevăzut :

- Suprafețe destinate circulației auto:
- alei carosabile in incita,
- suprafete destinate amplasarii panourilor fotovoltaice,
- Suprafețe destinate amplasării rețelelor edilitare, echipamentelor electrice necesare .
- suprafete verzi inierbate in zonele ramase libere.

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulației ;
- zonificarea funcțională a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. , C.U.T.)
- dezvoltarea rețelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;

- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

• **Fiecare obiectiv propus îndeplinește cumulativ următoarele condiții :**

- acces direct carosabil pe proprietate;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse,
- asigurarea parcării în interiorul parcelei.

Pentru perioada de după obținerea avizelor și aprobarea documentației P.U.Z. – ului, sunt indicate a fi luate în calcul și studii de adâncire a propunerilor pentru unele amplasamente, acolo unde este cazul.

Administrația Publică Locală, Primăria Șimleu Silvaniei, prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu, va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Ansamblul propus prin prezentul P.U.Z. este actualmente situat în extravilanul localității Șimleu Silvaniei, jud. Salaj. Propunerile formulate se încadrează în specificul zonei, iar modificările care vor surveni nu au efecte negative asupra celorlalte zone ale localității.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare; Priorități de intervenție.

Este necesară pentru început realizarea lucrărilor tehnico-edilitare privind asigurarea cu utilități a zonei studiate, în paralel cu realizarea lucrărilor aferente circulației auto. Chiar dacă situația financiară nu o permite se va ține cont în autorizarea lucrărilor de construire de toate prevederile prezentului P.U.Z. în forma avizată și aprobată.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Propunerile avansate sunt realizabile în contextul în care se acordă atenție de către beneficiari alocării de fonduri necesare realizării infrastructurii și sistematizării terenului .

Se vor întocmi proiecte tehnice la faza de execuție pentru toate lucrările de construire care urmează a se executa.

Întocmit,
arh. urbanist Marcu Alina Bianca



NOTA : Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, respectând Metodologie privind conținutul cadrului de documentații de urbanism iunie 2002 , întocmit de INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE – DEZOLTARE PENTRU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – URBAN PROIECT .
Ordinul 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

P.U.Z. - ELABORARE PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII ȘIMLEU SILVANIEI CU DESTINAȚIA PARC FOTOVOLTAIC ȘIMLEU 1

Beneficiar : PURE SOLAR POWER S.R.L.

Bdul. Mamaia nr. 175, Cam. 10, et. 4, Constanta.

CUI : 44530645, J 13/2237/2021, Tel : 0726359773

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism R.L.U. cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe terenul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din R.G.U.).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicata in Monitorul Oficial Nr. 856 din 27 noiembrie 2002 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 – republicată în 1996 modificata si completata in 2019 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 / actualizata 2019 privind amenajarea teritoriului și urbanismul .
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- H.G.R. nr. 525/1996 republicata si actualizata in 2002 privind aprobarea “Regulamentului General de Urbanism”.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N/1999 privind aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru Planului Urbanistic General” – indicativ G.R.-038-1999.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism G.M.-007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel:

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 cu modificările ulterioare – privind Fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 – privind Administrația publică locală
- Legea nr. 82/1998 – legea drumurilor
- Legea nr. 33/1994 actualizată în 2015 – privind exploatarea pentru cauză de unitate publică
- Legea nr. 10/1995 republicată în 2016 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată în 2000 – privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 republicată în 2015 – privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996, fiind abrogată și înlocuit prin Lege 138/2004 – privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 41/1995 – privind protejarea patrimoniului cultural național
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 – privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 56/1992 – privind frontiera de stat
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic
- Legea nr. 107/1996 actualizată în 2015 – Legea apelor
- Legea nr. 106/1996 fiind abrogată și înlocuit prin Lege 481/2004 – privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 fiind abrogată prin Ordonanță de urgență 34/2006 și înlocuit de Ordonanță de urgență 54/2006 – privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 cu modificările ulterioare prin Legea nr. 143/2017 – legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 fiind abrogată și înlocuit prin Lege 363/2006 – de aprobare a PATN – secțiunea I – căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 – de aprobare a PATN – secțiunea II – ape
- Legea nr. 5/2000 – de aprobare a PATN – secțiunea III – zone protejate
- Legea nr. 124/1995 – privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de Urgență nr. 78/2000 fiind abrogată și înlocuit prin Lege 211/2011 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 fiind abrogată și înlocuit prin Hotărâre 930/2005 – privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 fiind abrogată și înlocuit prin Ordin 1835/2017 – privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 fiind abrogată și înlocuit prin Ordin 117/2002 (Ordin 1030/2009) privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- OMS nr. 536/1997 fiind abrogată și înlocuit prin Ordin 119/2014 privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.M. nr. 125/1996 fiind abrogată și înlocuit prin Hotărâre 1076/2004 privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 privind adăposturile de apărare civilă
- Normativul P118-1999 actualizat în 2015 – privind protecția la foc a construcțiilor

Regulamentul local de urbanism detaliază Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z. ului.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al localității.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită Certificatul de Urbanism și unitatea sau subunitatea funcțională.
- din fișa subunității respective se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.)
- din capitolele – “Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor” și din cap. – “Zonificarea funcțională”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.
- După caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate (PUG) și se elaborează Certificatul de Urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează – direct sau indirect – utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice Autorizație de Construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și Legea nr. 18/1991 republicată în 1998, Legea nr. 84/1996, fiind abrogată și înlocuit prin Lege 138/2004, Legea 41/1995, Legea 56/1992 fiind abrogat și înlocuit prin Ordonanță de urgență 105/2001, Legea 107/1996 actualizată în 2015, Legea 82/1998.

Conform Regulamentului General de Urbanism se va urmări:

- ◆ Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu – conform Legii Mediului nr. 137/1995, Legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Ministerul Sănătății.

Acordarea Autorizațiilor de Construire pentru aceste categorii de clădiri și pentru imobilele situate în zona de protecție se va face cu respectarea Legii 50/1991 republicată 1996, a Legii nr. 41/1991 privind protejarea patrimoniului cultural național și a ordinului comun MLPAT și Ministerul Culturii nr. 589 – 130/1991.

- ◆ Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și Ord. Min. Sănătății nr. 981/1994.

- ◆ Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, Normativului P100 – 1991 și Normelor PSI (vezi HGR 571/1998).
- ◆ Realizarea construcțiilor în conformitate cu Legea Protecției Civile nr. 106/1996 și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități.
- ◆ Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice.
- ◆ Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 alin 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire (desființare) va fi conformă cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată 1996.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z. .

◆ Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin P.U.Z., a normelor specifice funcțiunilor și unităților înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.

◆ Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile situate în zone de protecție a echipărilor tehnico-edilitare așa cum sunt ele determinate în planșa de Reglementări a P.U.Z.-ului.

Se va asigura dreptul autorităților publice de acces la ape, la lucrările de gospodărire a apelor și la lucrările de prevenire și combatere a inundațiilor. Se vor respecta zonele de protecție determinate conform Legii Apelor nr. 107/1996 actualizată în 2015, HGR nr. 611/1997 și Ordinul MAPPM nr. 148/1999.

Terenurile situate în zonele de protecție rămân în proprietate privată dar sunt grevate de această servitute având interdicție definitivă de construire pentru orice fel de construcții sau amenajări.

4.2. Salubritatea teritoriului

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.

Se vor consulta: Legea Mediului nr. 137/1995 republicată în 2000, Ordonanța de Urgență nr. 78/2000 fiind abrogat și înlocuit prin Lege 211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinele

Min. Sănătății nr. 536/1997 fiind abrogat și înlocuit prin Ordin 119/2014 privind normele de igienă și nr. 331/1999 fiind înlocuit prin Ordin 1030/2009 privind avizarea activităților cu impact asupra sănătății publice.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și provenind de la instituții-servicii, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc.

4.2.1. Deșeurile solide

În principal deșeurile solide care fac obiectul colectării și anihilării prin intermediul serviciului public de salubritate sunt:

- Deșeuri menajere provenite de la activitățile propuse - servicii de producere energie electrica solara
 - deșeuri provenite din intretinerea spațiilor verzi
- Este interzisă cu desăvârșire abandonarea, aruncarea sau depozitarea neautorizată și necontrolată a deșeurilor de orice fel pe teren indiferent de proprietatea sau folosința terenurilor sau de proveniența deșeurilor.
 - Serviciile publice de salubritate sau societățile specializate vor asigura:
 - colectarea selectivă la generator a deșeurilor reciclabile
 - colectarea deșeurilor de tip menajer și asimilate
 - colectarea deșeurilor stradale și a celor din zone verzi
 - colectarea deșeurilor de volum și a celor din construcții
 - transportul deșeurilor la intervale de timp normate
 - În jurul unităților care produc disconfort și riscuri sanitare se vor asigura următoarele distanțe față de funcțiunile protejate (locuințe, instituții)
 - platforme și puncte de colectare a gunoiului menajer – 10m față de funcțiunile protejate(conf. OMS 119/2014).

4.2.2. Deșeuri lichide

Deșeurile lichide sau cele transportate prin diluție în lichide, în funcție de categoria generatorilor și modul de colectare – transport și tratare sunt:

- ape uzate menajere : nu este cazul
 - apele pluviale colectate în rigolele drumurilor (în sistem unitar).
- La autorizarea execuției tuturor construcțiilor sau amenajărilor publice sau private, indiferent de categoria funcțiunilor și de amplasamentul acestora se vor asigura măsurile și echipamentele necesare colectării și transportării în vederea tratării și epurării apelor uzate .
 - **Este interzisă** cu desăvârșire descărcarea apelor uzate, periculoase sau a dejecțiilor neepurate în șanțurile străzilor sau ale drumurilor, în sisteme de desecare, pe terenurile agricole sau pe platforme neamenajate și neimpermeabile.
 - Compania publică de gospodărie a localitatii va extinde aria teritorială a serviciilor publice în domeniu, prin extinderea rețelelor de canalizare.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-92 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficienții $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel:

- Legea nr. 10/1995 republicata în 2016 – privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 – legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 actualizată în 2015 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996, fiind abrogată și înlocuit prin Lege 138/2004
- Legea nr. 124/1995 – privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul Min. Sănătății 536/1997 fiind abrogat și înlocuit prin Ordin 119/2014 – privind norme de igienă
- Normativul P100-92 – privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 – privind terenurile sensibile la umezire

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu riscuri naturale se va face astfel:

- Zone cu terenuri dificile de fundare: proiectarea construcțiilor amplasate în aceste zone se va baza obligatoriu pe date obținute din minim două sondaje geotehnice conform STAS 1242/1-73 și cu respectarea normelor specifice de proiectare a structurilor.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu e cazul

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

5.4.1. În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 fiind abrogat și înlocuit prin Ordin 119/2014).

În acest sens, în interiorul principalelor zone funcționale ale localității pot fi amplasate funcțiuni complementare compatibile indicate în cap3 "Zone și subzone funcționale", cu avizul prealabil al autorităților sanitare.

5.5. Procentul de ocupare a terenului – POT și Coeficientul de utilizare a terenului - CUT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajării se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru o zonă sau subzonă funcțională și pentru un UTR sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă aparținătoare zonei.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

În conformitate cu la Regulamentul General de Urbanism se stabilește :

În cadrul PUZ au fost stabiliți :

ZONE FUNCTIONALE	P.O.T. max.	C.U.T. max.
IDn industrie nepoluanta - productie de energie electrica	50%	0,4
IDn-C - zona construabila industrie nepoluanta - productie de energie electrica	50 %	1,0

6. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în la R.L.U., în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 fiind abrogat și înlocuit prin Ordin 119/2014 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii și funcțiunea zonei - acolo unde este cazul.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale – acolo unde este cazul.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzi”.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Aliniamentul propus minim 3m fata de limita de proprietate.
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine)
 - Nu este cazul.
- Retrasede de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - însrierea în regimul de aliniere existent

- retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
- regim de aliniere liber – peisager
- din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime.

Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări urbanistice U03.

6.3. Amplasarea în interiorul parcelei

În relațiile cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- ◆ În regim închis cuplate la calcan
- ◆ În regim cuplat
- ◆ Înșiruite (propus prin prezenta documentatie P.U.Z.)
- ◆ În regim izolat (propus prin prezenta documentatie P.U.Z.) .

Cuplarea sau retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere:

- Prevederile Codului Civil
- Normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- Normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe
- Normele speciale de proiectare

In cazul parcelarilor propuse prin prezentul PUZ , distantele minime fata de limite vor fi :

ALINIAMENT : 3 m pentru constructiile individuale si insiruite – respectiv panouri fotovoltaice solare / aferente celor doua functiuni propuse (IDn - industrie nepoluanta -productie de energie electrica, IDn -C – zona construabila industrie nepoluanta -productie de energie electrica)

- **LATERALE si POSTERIOARE :**
Minim 3,0m pentru toate tipurile de constructii.

6.3.1. Codul civil (actualizat 2014- Legea 287/2009) limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind ca distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

Art. 612 Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar.

Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploii scurse de pe acoperiș Art. 611, față de funcțiunile poluante ale gospodăriei, plantații, etc. Distanțe minime pentru arbori Art. 613 .

6.3.2. Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate
- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate .

6.3.3. Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni care să asigure:

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate al peisajului
- protecția la vecinătăți
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea

A se vedea Ordinul Min. Sănătății nr. 536/1997.

6.3.4. Normele speciale de proiectare stabilesc – după caz – distanțe minime între funcțiuni sau limite de parcelă care să asigure:

- funcțiunea corectă și fără riscuri a proceselor tehnologice
- stabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor
- protecția și securitatea activităților și a valorilor adăpostite

Sunt interzise cuplările între funcțiuni protejate și unități de producție sau alte funcțiuni poluante (inclusiv la calcan).

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcțiilor noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vreo servitute asupra acestora.

Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o Hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,50 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

Toate caile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1,50m .

2.4.2 Necesarul de parcaje

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații , pt. care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare numărul cel mai mare de parcaje.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 fiind abrogat și înlocuit prin Ordin 119/2014 etc.).

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 Parcelarea

Nu e cazul, nu se fac intervenții asupra terenurilor existente .

9.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în P.U.Z.

Regimul de înălțime rezultă din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

Fac excepție construcțiile pentru care Certificatul de Urbanism se eliberează în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii, soluțiile fiind justificate din punct de vedere funcțional și compozițional-urbanistic.

Prin Certificatul de Urbanism autoritatea publică va putea impune regimul strict de înălțime, alinierea orizontală a cornișelor, golurilor etc.

Înălțimea construcțiilor s-a stabilit la max. Parter, Hmax. 6,0m la streasina, pentru funcțiuni IDn - INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA si regimul maxim de inaltime admis max. P+3, Hmax. 14,0 la streasina pentru IDn -C – ZONA CONSTRUIBILA INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu funcțiunea clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale. Construcțiile ANEXE vizibile din strada se vor armoniza cu construcția principală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, ZONE VERZI, ÎMPREJMUIRI

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

Dimensionarea se va face conform Regulamentul General de Urbanism.

Pentru construcțiile de tip alimentație publică, vor fi prevăzute locuri de parcare publice:

Pentru funcțiunea - IDn -C – ZONA CONSTRUIBILA INDUSTRIE NEPOLUANTA - PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA s-a propus un număr de 4 locuri de parcare, iar pentru zona IDn - INDUSTRIE NEPOLUANTA -PRODUCTIE DE ENERGIE ELECTRICA nu sunt necesare amenajări unor locuri de parcare, staționarea autovehiculelor se va face pe aleea auto din incinta proprietății.

10.2. Spații verzi și plante

Autorizarea de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantatie în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini cu flori, gazon etc.

Suprafețele minime destinate spațiilor verzi plantate / amenajate, după tipul funcțiunii:

- minim 30% din suprafața terenului.

10.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Toate terenurile intravilane, indiferent de forma de proprietate sau dacă sunt construite sau nu, vor fi împrejmuite.

La realizarea împrejuririlor se vor respecta prevederile Codului Civil.

Împrejuririle spre strada vor fi construite în stilul clădirilor, iar portile amplasate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

Împrejuririle laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

III. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

A. Funcțiuni

Funcțiuni noi propuse:

- IDn - industrie nepoluantă - producție de energie electrică
- IDn -C – zonă constructibilă industrie nepoluantă - producție de energie electrică
- Alee de incintă
- Lucrări tehnice – edilitare

B. Interdicții:

- Interdicții definitive pentru orice funcțiune neconformă cu PUZ

C. Prescripții specifice de constructibilitate:

Utilizări permise:

- Amplasare panouri fotovoltaice solare Parter, – interes individual
- Construcții tehnologice în zona constructibilă, P+3– interes individual
- zone plantate înierbate– interes individual
- circulații rutiere și pietonale – interes individual
- circulații rutiere– interes local
- lucrări tehnice – edilitare – interes local

Utilizări interzise:

- orice funcțiune poluantă sau generatoare de riscuri
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile
- garaje independente așezate haotic
- discoteci, club,
- unități productive poluante sau incomode prin traficul generat,
- unități agrozootehnice,
- adăposturi pt. animale,
- abatoare,
- construcții provizorii de orice natură,
- depozite engros, de substanțe inflamabile sau toxice, materiale refolosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

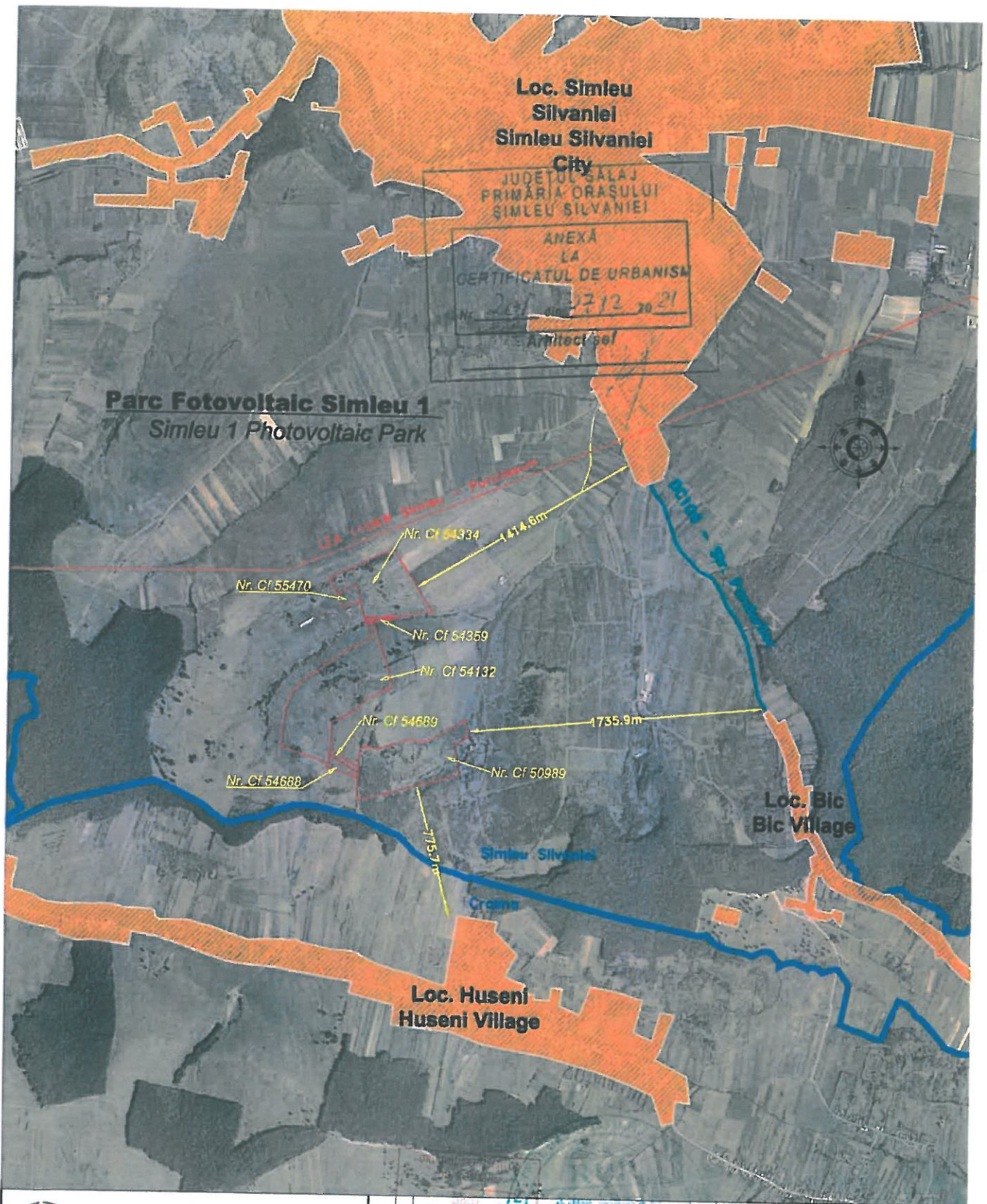
Pentru orice funcțiune admisă la autorizare se vor respecta legile și normele în vigoare. În condițiile în care pe amplasamentul studiat nu există construcții care să constituie repere de aliniament, pentru clădirile noi se propune un aliniament de minim 3,0m față de limita de proprietate.




Intocmit:

arh. urbanist Marcu Alina Bianca

36





	 MARCU ALINA BIANCA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA <small>Zetlu str. Il. cel. T. Moldoveanu nr.3, bl S17, ap 3, tel : 0763627787</small>	 Alina Bianca MARCU Architect Diplomat	CU/PUZ	09/215/1
	ASRA WSE ENGINEERING SRL Bd. Mamaia, Nr. 175, Etaj 4 Constanta, Jud. Constanta TEL 0241 / 550 353 ; FAX 0241 / 550 323	Beneficiar: PURE SOLAR POWER SRL Beneficiary: Bd. Mamaia, Nr. 175, Etaj 4, Constanta, Jud. Constanta Titlu Proiect: Elaborare PUZ - Introducere in intravilanul localitatii Simleu Silvaniei cu destinatia Parc Fotovoltaic Simleu 1 Project title:	DESCRIERE DESCRIPTION	FAZA PHASE
desenat drawn	ING. M. DRAGOMIR	Amplasament: Extravilan Simleu Silvaniei, Jud. Salaj Site: Nr.CF 50989, Nr.CF 54688, Nr.CF 54689, Nr.CF 54359, Nr.CF 54132, Nr.CF 54334, Nr.CF 55470 Titlu plansa: Plan de incadrare in zona Drawing title: CEF emplacement		
proiectat designed	ARH. MARCU ALINA BIANCA	DESEN NR. DRAW. NO. 7-SJ1-U-0055-0_1/1 FORMAT A4 DATA DATE 24.11.2021 SCARA SCALE 1:30000 REVIZIE REV. 00		

