

**CONSTRUIRE CENTRALĂ FOTOVOLTAICĂ CU STOCARE – MEREI** (Panouri fotovoltaice, rețea electrică interioară, invertor linii electrice subterane, instalație stocare energie electrică, drumuri interioare, împrejmuire, iluminat de securitate, instalație de supraveghere și protecție, organizare de șantier) **ȘI SERVITUTE DE TRECERE SUBTERANĂ / DE SUPRAFAȚĂ, AERIANĂ, în Jud. Buzău, Com. Merei, Sat. Merei, Nr. Cad. 23046, T. 25, P. 1079/4, 1080; Nr. Cad. 21762, T198, P. 3202**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu urmand a fi preluate dupa avizare P.U.Z. in regulamentul aferent P.U.G. Comuna Merei.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997, cu completările și modificările ulterioare.

#### **2. BAZA LEGALA**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism au stat in principal:

- Legea nr. 50/1991 cu modificari si completari ulterioare
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Anexa nr.1430/2005 "Ordinul ministrului tranposturilor, constructiilor si turismului" pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat pentru Comuna Merei.

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona cuprinsa in PUZ
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

## **S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU**

- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesiune, reparcelari).

3.2. Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 35 din 2.06.2022** emis de Primăria Comunei Merei

Terenul pe care se va amplasa noua investitie este proprietatea beneficiarului S.C. EXIMPROD POWER SYSTEMS S.A., și este situat în în intravilanul satului Merei, Comuna Merei, Județul Buzău, Nr. Cad. 23046, T. 25, P. 1079/4, 1080.

Terenul a fost dobândit în urma încheierii Contractului de Superficie autentificat cu nr. 2209 din 10.05.2022.

Terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață măsurată de 4 381,00mp are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la est – pe 51,077m, proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice;
- la sud - pe 199,392m, proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice;
- la vest – pe 15,889m proprietate publică : DJ 203 G și pe 34,189m proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- la nord - pe 208, 714m proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul este liber de sarcini si servituti.

In zona studiata P.U.Z .distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului – zone circulatii pietonale si carosabile
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Tema de proiectare pentru acest studiu se refera, conform **Certificatul de Urbanism nr. 35 din 2.06.2022** emis de Primăria Comunei Merei, la modificare zonei funcționale a terenului din zona de locuințe și funcțiuni complementare în zona de Industrie și depozitare prin amenajarea unei Centrale Electrice fotovoltaice.

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale Comunei Merei și ale Județului Buzău asigurate de proprietate publică : DJ 203 G, situat la limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata si este de S =37885,00 mp cuprinzand terenul beneficiarului investitiei S măsurată = 4381,00 mp.

3.4. Pentru stabilirea zonelor functionle si a regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor, amplasarea construcțiilor s-a intocmit planșa U3 - Plan situație propusă și reglementări.

## **II ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zonele functionale prevazute in prezentul P.U.Z. sunt:

- **Zona de locuințe și funcțiuni complementare;**
- **Zona Unități Industriale și depozitare**
- **Zona circulației carosabile și pietonale;**

### **Zona de locuințe și funcțiuni complementare**

S-au identificat subzone rezidențiale cu clădiri de tip rural pentru fiecare din cele douăzeci de sate ale comunei, specificul acesteia fiind locuirea pe loturi individuale în general fiind construite în baza așa numitei vetre a satului, ulterior în extensie, având caracter nereguat specific zonei de deal. Funcțiunile complementare admise pentru zonă: mici puncte comerciale, prestări servicii etc. Utilizări funcționale zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone) diferențiate din următoarele puncte de vedere funcționale – caracterul locuințelor individuale de diverse planimetrii colective-mici, medi sau mari, locuințe hibride tip vagon, caracterul țesutului urban omogen rezidențial cu echipamente publice aferente. Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu sau fără mansardă, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinu (cuplat izolat) acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localităților și a rezonanței la fenomenele arhitecturale europene din secolele XIX – XX dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punct de vedere al abordării urbanistice arhitecturale și al viabilității. În zona care se solicită PUZ se vor rezerva terenuri pentru căile de comunicații de infrastructură tehnico edilitară. Zona mixtă este alcătuită din locuințe individuale mici și medii ca mărime, locuințe cu funcțiuni complementare, care permit de fapt reconversia unor spații pentru mici funcțiuni comerciale sau prestări servicii sau eventual dețin terenuri suficiente pentru mici construcții independente ridicate pentru funcțiunile amintite, toate aceste variante fiind condiționate de menținerea ponderii zonei de locuit în proporție de cel puțin 30% din aria construită desfășurată în zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru căile de comunicații și infrastructură tehnico-edilitară. Utilizări permise: locuințe individuale și colective P, P+1, P+2, eventual cu mansardări și subsol; construcții necesare funcțiilor complementare admise.

Utilizări permise cu condiții conform regulilor generale, cap. II.4.2 – II.5.3 din Regulamentul General de Urbanism aferent PUG comuna Merei, în zona de protecție a fiecărui monument istoric, pentru obținerea autorizațiilor de construire a clădirilor noi și pentru intervenții la clădirile existente se solicită avizul CZMI nr.4 – Prahova.

Interdicții temporare – în zonele în care nu există trama stradală, nu este asigurat accesul existent sau propus, interdicția de construire poate fi temporară, până la luarea de măsuri pentru eliminarea cauzei (inundații) și stabilizarea terenului. În aceste zone este obligatoriu executarea studiului geotehnic pentru fiecare amplasament. Nu se permit decât lucrări de consolidare, modernizare și lucrări de mărire a confortului edilitar.

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

**P.O.T. maxim 30%.**

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

**CUT maxim 0,9**

#### **➤ ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID**

##### **2.4.1. Utilizări permise:**

- se pot autoriza noi unități cu respectarea prescripțiilor generale
- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria parcelă în scopul extinderii construcțiilor menționate;

## **S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU**

-se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile, realizarea de parcaje și dezvoltarea lucrărilor edilitare.

- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- amplasarea de echipamente tehnologice în vederea producerii de energie electrică din surse regenerabile.

### **2.4.2. Interdicții permanente:**

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă, stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

### **2.4.3. Condiționări și restricții**

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.

### **2.4.4. Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității:**

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **2.4.5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:**

Nu se impun condiții speciale pentru orientarea față de punctele cardinale.

### **2.4.6. Accesele Carosabile:**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **2.4.7. Parcaje:**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

### **2.4.8. Spații verzi și plantate:**

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

### **2.4.9. Procentul de Ocupare al Terenului – P.O.T.**

**P.O.T. maxim va fi de 80%.**

Având în vedere suprafața terenului și posibilitatea dezvoltării pe timp lung (peste 10 ani), se propune un **P.O.T. maxim de 80%.**

### **2.4.10. Coeficient de utilizare a terenului**

**C.U.T. maxim de 1,60.**

Având în vedere suprafața terenului și posibilitatea dezvoltării pe timp lung (peste 10 ani), se propune un **C.U.T. maxim de 1,60.**

Regimul maxim de înălțime va fi de P + 1E.

La terminarea investiției propuse, beneficiarul va executa lucrări de reconstrucție ecologică pe terenul rămas liber.

Investiția ce urmează a se realiza nu va influența calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație.

Realizarea noii investiții nu va afecta zonele de locuit ale satului Merei.

## ➤ **ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ**

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se mențin traseele existente ( carosabile și pietonale);
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare și modernizare a drumurilor existente și realizarea de trotuare pentru circulația pietonală și rigole pentru scurgerea apelor meteorice;
- Lucrări pentru extinderea sau amplasarea de echipamente necesare utilităților, cu condiția ca circulațiile afectate să fie readuse la starea inițială după terminarea lucrărilor.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

## **III PROTECȚIA MEDIULUI**

- **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

În zona nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Construcțiile existente și cele propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai în locul special amenajat și dotat și ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Construcțiile realizate în zona vor fi de bună calitate, cu structuri care să prezinte siguranță în exploatare și prin aspect și funcționalitate să corespundă cerințelor estetice și funcționale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. și de protecția mediului.

**Întocmit,  
Urb. SORINA ANDREI**