

# MEMORIU DE PREZENTARE

## Capitolul 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

#### Denumirea lucrării:

CONSTRUIRE CAPACITATE DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEIE ELECTRICE ALBA IULIA, COMPUSĂ DIN INSTALAȚII DE PRODUCERE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRI ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE

#### Amplasamentul

Extravilan Alba Iulia, jud. Alba

#### Beneficiar investiție

SC 4P RENEWABLES ALBA IULIAS.R.L.

#### Elaboratorul proiectului

MLINE SQUARE STUDIO SRL

#### Numărul proiectului

99/2024

#### Data elaborării proiectului:

iulie 2024

### 1.2. Obiectul lucrării

#### *Solicitări ale temei program*

Conform datelor de temă beneficiarul, în baza certificatului de urbanism nr. 1822 din 03.10.2022, solicită realizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal și elaborarea documentațiilor pentru obținerea acordurilor și avizelor necesare aprobării **P.U.Z.**, în vederea reglementării modului de amplasare și construire a unei **CAPACITĂȚI DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEIE ELECTRICE ALBA IULIA, COMPUSĂ DIN INSTALAȚII DE PRODUCERE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRI ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE** în municipiul Alba Iulia, județul Alba.

Rolul acestui P.U.Z. este de a reglementa modul de ocupare și organizare a parcelelor aflate în proprietatea Asociației micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia, în vederea construirii unui Parc Fotovoltaic. Acesta constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Conform temei de proiectare se dorește realizarea unei **CAPACITĂȚI DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEIE ELECTRICE** cu puterea instalată de cca 150 MW și racordarea acesteia la rețeaua națională energetică.

Pe terenurile aparținând Asociația Micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia și asupra cărăroa 4P Renewables Alba Iulia .R.L. are drept de suprafață se propune realizarea unei capacități de generare și stocare a energiei electrice (denumită în continuare "parc fotovoltaic") în vederea optimizării capacității sistemului energetic național prin producția de energie regenerabilă și stocarea de energie cu ajutorul panourilor fotovoltaice.

Parcul fotovoltaic se compune din câmpul de panouri fotovoltaice cu invertoarele aferente și stația de monitorizare a parcului. Câmpul de panouri fotovoltaice va ocupa terenurile studiate aproape în întregime iar stația de monitorizare se va amplasa în partea de sud a parcului. În interiorul parcului se vor amenaja drumuri necesare accesului de întreținere a parcului. Parcul se va împrejmui cu plasă industrială.

Parcul nu necesită utilități (apă, canalizare, gaz) și se va racorda la rețeaua națională de distribuție a energiei electrice. Partea de voce date se va asigura prin sistem de transmitere la distanță, înglobat în echipamentele tehnologice.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Zona reglementată prin prezentul PUZ se referă la teritoriul în suprafață de 1.793.768 mp, aflat în extravilanul UAT Alba Iulia delimitat astfel:

- la sud-vest: parcele proprietate privată

- la sud-est: parcele proprietate privată și domeniul public al municipiului Alba Iulia în administrarea Consiliului Județean Alba Iulia fosta Rampă de gunoi a municipiului Alba Iulia nr. CAD 109315

- la nord-vest: parcele proprietate privată

- la nord-est: parcele proprietate privată

Pe limita nord – estică incinta se află la limita dintre UAT Alba Iulia și UAT Cricău respectiv Sântimbru.

Conform certificatului de urbanism terenurile se află în zona de protecție a gropii de gunoi.

Terenurile care fac obiectul P.U.Z. aparțin Asociației micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia. Asupra acestor terenuri s-a instituit drept de suprafață în favoarea S.C. 4P RENEWABLES ALBA IULIA S.R.L..

În total zona reglementată are o suprafață de 1.793.768 mp și se compune din următoarele parcele:

Nr. crt.	Nr. Cadastral	Proprietar	Destinație (folosință)	Suprafață parcelă (mp)
1.	71709	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	1.561.815
2.	80676	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	8.162
3.	86220	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	97.856
4.	86221	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	70.934
5.	86222	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	14.470
6.	86223	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	arabil	19.240
7.	86289	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	8.200
8.	86291	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	13.091
9.	<b>TOTAL</b>			<b>1.793.768 mp = 179,3768 ha</b>

Conform certificatului de urbanism nr. 1822 din 03.10.2022 și PUG Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. 158/2014 zona studiată este amplasată în **extravilanul** municipiului Alba Iulia, județul Alba.

### 1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu H.C.L. Alba Iulia nr. 158 din 30.05.2014
- Certificat de Urbanism nr. 1822 din 03.10.2022
- Aviz de oportunitate nr. 34 din 20222

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul UAT, într-o zonă în care sunt preponderent pășuni și zone împădurite.

Zonele construite se află la peste 600 m (Turnătoria Saturn).

Terenurile reglementate nu sunt incluse în zonele de protecție a monumentelor, în zona siturilor arheologice sau în zonă cu valoare de patrimoniu arhitectural-urbanistic.

În imediata vecinătate se află fosta rampă de gunoi a municipiului Alba Iulia care a fost închisă și ecologizată în anul 2015. Terenurile se află în interiorul zonei de protecție sanitară a acestei rampe de gunoi.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt situate în extravilanul municipiului Alba Iulia, județul Alba. Terenurile sunt amplasate în zona de nord a UAT-ului, la ieșirea spre Cluj-Napoca, la limita cu comunele Cricău și Sântimbru.

Accesul la amplasament se realizează din zona DN1 (strada Alexandru Ioan Cuza) pe strada Turnătoriei și apoi pe drumurile de exploatare din zonă.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Arealul de dezvoltare al municipiului Alba Iulia ocupă o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului, cu șesurile din valea cursului mijlociu al Mureșului, la confluența cu Ampoiul și la contactul dintre Podișul Secașelor și Munții Apuseni, la poalele Munților Metaliferi.

Terenurile sunt amplasate în zona de nord a municipiului, pe versantul sud și sud-estic al dealului Bilag care coboară dinspre Munții Trascău spre valea râului Mureș.

#### *Climatul zonei*

Vânturile dominante sunt de culoar și de direcție sud-vest cu puternice influențe locale de tip foehn sau brize. Intensitatea lor este deosebită cele mai mari viteze înregistrându-se în luna iulie 1996 când s-au realizat peste 120 km/oră cu consecințe din cele mai păgubitoare.

Datele existente arată că Alba Iulia este dominată de izoterma de 9° C. Cele mai ridicate temperaturi sunt în luna august, media multianuală fiind de 21°C față de luna ianuarie cu cele mai scăzute valori -30°C. Extremele ajung la + 39,70 vara (în 9 iulie 1968) și -31°C (în 31 ianuarie 1947).

Umezeala relativă este de 80%. Primele zile cu îngheț sunt în jurul datei de 16 octombrie iar ultimele la 16 aprilie. Numărul zilelor tropicale este de 20 (media), al zilelor de vară 82.

Precipitațiile medii multianuale sunt de 600 mm/mp, suma celor mai importante valori realizându-se în sezonul de primăvară, iar cele mai ridicate valori în 24 de ore se produc la ploile torențiale de vară. Stratul de zăpadă ajunge la 5 cm în zona Mureșului și 25-30 cm în partea montană înaltă Dealul Mamut, Bilag sau Podișul Secașelor de peste Mureș.

Radiația totală ajunge la 120 kcal/cm<sup>2</sup>.

#### *Caracteristicile geofizice ale terenului*

Conform memoriului general PUG Alba Iulia morfologia teritoriului unde se află amplasamentul, situat la nord de Bărbant, prezintă următoarele caracteristici: "În partea nordică se află localitățile Micești și Bărbant (ambele situate în lunca Ampoiului), ambele situate la contactul cu dealurile din jur. [...]. Bărbant este situat la contactul cu dealul Bilag, însă cea mai mare parte a așezării este situată în luncile Mureșului și în lunca Ampoiului fiind (în anumite condiții climatice) afectate de inundații".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> pag 15 - Memoriu General al PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA -REACTUALIZARE

### *Riscuri naturale*

Conform memoriului general PUG Alba Iulia riscul producerii unor inundații în cazul unor debite mari ale Mureșului, Sebeșului și Ampoiului a fost înlăturat pe teritoriul orașului deoarece aceste trei râuri au fost îndiguite. Totuși între diguri zona de luncă este umplută frecvent cu apă, iar în spatele digurilor se manifestă procesele de supraumectare (băltirea apei provenite din ploi și infiltrații). De asemenea se manifestă unele eroziuni bazale ale digurilor existente. Actualmente zona cea mai expusă este cea din **lunca Ampoiului amonte de oraș** înspre localitatea Șard, acolo unde prin eroziune laterală se distrug terenurile prin migrarea cursului (amonte de Micești și Bărăbanț, adică acolo unde Ampoiul nu a fost amenajat contra inundațiilor).<sup>2</sup>

Amplasamentul nu este afectat de inundații fiind situat pe versanții dealului Bilag.

Conform studiului geotehnic, terenul cercetat prezintă un ax anticlinal cu orientare N-S, cu o digitație spre vest, în sudul amplasamentului și două axe sinclinașe, corespunzătoare celor 2 văi prezentate în zona nord-vestică a amplasamentului, respectiv în zona nord-estică.

Versanții ce mărginesc zonele de vale, cu înclinări generale de aproximativ 14% și locale ce depășesc 20%, prezintă semne de instabilitate superficială (alunecări de suprafață).

Fenomene de instabilitate locală pot să apară în cazul taluzurilor / săpăturilor executate nesprijinit. Toate săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate.

### *Relieful. Topografia terenului. Rețeaua hidrografică*

Amplasamentul studiat este în pantă. Declivitatea versanților este cuprinsă între 10% și 20%

Terenurile sunt situate pe partea stângă a râului Mureș.

În apropiere, la sud-est de amplasament se află pârâul Iovului iar spre sud-vest se află râul Ampoi.

#### **2.4. Circulația**

Accesul la amplasament se realizează din zona DN1 (strada Alexandru Ioan Cuza) pe strada Turnătoriei și apoi pe drumurile de exploatare din zonă.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Parcelele pe care se propune realizarea parcului fotovoltaic au destinația de pășuni și teren de arabil . Nu sunt împrejmuite și sunt libere de construcții.

Conform studiului pedologic întocmit de către O.J.S.P.A. Alba terenurile se încadrează în clasa de calitate III și IV

Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului sunt în acest moment:

- **P.O.T. existent** = 0,00%

- **C.U.T. existent** = 0,0

#### **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă nu există utilități.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Terenurile reglementate nu sunt amplasate în arii naturale protejate sau în vecinătatea acestora.

Funcțiunile existente în zonă nu sunt generatoare de poluare dacă normele de depozitare și evacuare a deșeurilor sunt respectate și dacă modul de exploatare agricolă respectă normele în vigoare în ceea ce privește utilizarea fertilizanților, a pesticidelor și insecticidelor.

Construirea Parcului nu împiedică exploatarea agricolă ulterioară a terenurilor pe care se amplasează panourile fotovoltaice, parcul având un regim de exploatare dual (producție agricolă/pășunat și producere de energie)

---

<sup>2</sup> pag. 35 - Memoriu General al **PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA -REACTUALIZARE**

## 2.8. Opțiuni ale populației

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, se vor desfășura procedurile privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ.

Se vor respecta prevederile H.C.L. Alba Iulia 450 din 25.11. 2021 privind aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului

Proiectantul consideră că realizarea unui Parc Fotovoltaic înseamnă:

- montarea unei capacități de producere de energie gratuită, inepuizabilă și infinit regenerabilă care va reduce riscurile asociate prețurilor volatile ale combustibililor fosili;
- eficientizarea consumului de energie și promovarea resurselor regenerabile, inovării, cercetării și dezvoltării tehnologice prin alinierea la țintele strategiei naționale;
- pe durata funcționării nu vor exista emisii de gaze, deșeuri sau riscuri de accidente fizice;
- costuri de operare, întreținere și reparații minime.

La nivel legislativ național există demersuri de încurajare a dezvoltării facilităților de producere a energiei regenerabile în contextul în care, prin Directiva UE 2018/2001 privind promovarea utilizării energiei din resurse regenerabile, România trebuie să contribuie la dezideratul comun al UE- ca până în 2030, ponderea energiei din resurse regenerabile să fie de cel puțin 32%.

## Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă agricolă.

Documentația topografică conține elemente de planimetrie și nivelment pentru realizarea investiției.

Studiul geotehnic oferă datele necesare în ceea ce privește structura litologică a terenului precum și condițiile de fundare și executare a săpăturilor în vederea lucrărilor de construire.

Pe baza a 4 foraje geotehnice cu adâncime de 4.00 m de la CTN existent, din care au fost prelevate probe, a 2 penetrări dinamice grele, s-a pus în evidență următoarea stratificați

- F1 (=+0.00 = CTN)
  1. +0.00m - -0.30m – Sol vegetal
  2. -0.30m - -1.20m – argilă prăfoasă negricioasă. Vârtoasă, contractilă, activă
  3. -1.20m - -4.00m – praf nisipos argilos cafeniu/gălbui, vârtos-tare, contractil, activ
- F2 (=+0.00 = CTN)
  - 1.+0.00m - -0.30m – Sol vegetal
  2. -0.30m - -3.30m – praf nisipos argilos cafeniu/gălbui, vârtos-tare, contractil, activ
  3. -3.30m - -4.00m – nisip albicios, cu îndesare medie
- F3 (=+0.00 = CTN)
  - 1.+0.00m - -0.40m – Sol vegetal
  - 2.-0.40m - -4.00m – praf nisipos argilos cafeniu/gălbui, vârtos-tare, contractil, activ
- F4 (=+0.00 = CTN)
  - 1.+0.00m - -0.20m – Sol vegetal
  - 2.-0.20m - -2.30m – praf nisipos argilos cafeniu/gălbui, vârtos-tare, contractil, activ
  3. -2.30m - -4.00m – nisip albicios, cu îndesare medie

Stratele descrise anterior se încadrează în categoria terenurilor dificile de fundare, datorită contractilității stratelor 2 și 3 (P.U.C.M.) și a înclinării generale a amplasamentului > 10%, conform NP 074-2014

Pentru fundarea construcției se propune adoptarea următoarei soluții de fundare:

- Se recomandă adoptarea unei adâncimi de fundare  $D_f > 1.50\text{m}$  de la C.T.N. Fundarea se va face în afara zonei de variații sezoniere de umiditate în conformitate cu Codul de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari NP 126-2010.

Conform studiului pedologic întocmit de către O.J.S.P.A. Alba terenurile se încadrează în clasa de calitate III și IV.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Alba Iulia zona este situată în extravilan. **Este încadrat în zona T.P. – Terenuri forestiere - Păduri.**

Conform RLU pentru **TP – Terenuri forestiere - Păduri** sunt se propune amplificarea suprafețelor împădurite din următoarele considerente:

- ameliorarea fenomenelor meteorologice extreme;
- reținerea scurgerii rapide a precipitațiilor pe terenurile în pantă;
- oprirea pierderilor de sol fertil;
- diminuarea aluviunilor colectate de cursurile de apă;
- refacerea peisajului degradat.

Se propune delimitarea clară a pădurilor care sunt accesibile publicului de cele care sunt închise pentru public. Prin cooperare între municipalitate și proprietarii pădurii care este accesibilă publicului se pot stabili prin contract obligațiile și compensațiile financiare ale părților.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. Reducerea fondului forestier național este interzisă. Având în vedere creșterea incidentei incendiilor de pădure, între linia de contur a intravilanului și liziera pădurii se va menține o fâșie liberă de minim 40 metri. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Caracteristicile zonei sunt:

În conformitate cu Legea 46/2008 Codul silvic al României, art.2, sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Termenul pădure include:

- a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) jnepenișurile;
- d) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafața ocupată de vegetația forestieră.

Totalitatea pădurilor, constituie, indiferent de forma de proprietate fondul forestier național.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este situat în afara zonei locuite.

Realizarea investiției nu împiedică exploatarea agricolă ulterioară a terenurilor pe care se amplasează panourile fotovoltaice. În zona neocupată de structura pe care se montează panourile se poate practica agricultura anumitor specii sau pășunatul.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zonă se realizează de pe strada Turnătoriei pe drumurile de exploatare din zonă.

În interiorul parcului fotovoltaic se vor realiza drumuri de acces și întreținere. Aceste drumuri vor fi amenajate la nivel de piatră spartă, cu o lățime totală de circa 5,00 m și zone de întoarcere.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

**Se propune construirea unei CAPACITĂȚI DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE ALBA IULIA, COMPUSĂ DIN INSTALAȚII DE PRODUCERE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRI ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE.**

Aceasta este alcătuită din capacități de producție a energiei solare, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare. Se vor realiza amenajări exterioare – drumuri de exploatare și platforme, împrejmuiri.

Incinta s-a delimitat pe limitele cadastrale existente.

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal s-a propus încadrarea **extravilan -UTR Ee** – capacități energetice. Această zonă se va împărți în 5 loturi (parcele) a căror suprafață nu va depăși 50 ha fiecare.

Parcela 01 are o suprafață de 498.000,97 și include parcelele cu numărul cadastral 86221, 80676, 86223, 86220 și o suprafață de 301.808,97 din parcela cu nr. cadastral 71709.

Parcela 02 are o suprafață de 342.720,03 și include o suprafață de 342.720,03 din parcela cu nr. cadastral 71709.

Parcela 03 are o suprafață de 484.753,83 și include parcelele cu numărul cadastral 86289, 86291 și o suprafață de 463.462,83 din parcela cu nr. cadastral 71709.

Parcela 04 are o suprafață de 453.822,88 și include o suprafață de 453.822,88 din parcela cu nr. cadastral 71709.

Parcela 05 are o suprafață de 14.470,29 și include parcela cu numărul cadastral 86222.

Prin proiect se propune:

- reglementarea modului de construire în zona propusă pentru construirea parcului;
- stabilirea destinației zonei ca zonă destinată producției de energie electrică din surse regenerabile;
- zonarea parcului, fapt ce implică operațiuni de comasare și dezmembrarea pentru realizarea a 5 (cinci) loturi (parcele) de maxim 50 ha fiecare;
- amenajarea parcului fotovoltaic.

#### Bilanțul teritorial:

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	<b>Extravilan – teren arabil</b>	19.240	1,07	-	-
2.	<b>Extravilan - pășune</b>	1.774.528	98,93		
3.	<b>Extravilan - UTR Ee – zona capacități energetice</b>	-	-	<b>1.793.768</b>	<b>100,00</b>
3.1.	<b>Parcela 01</b>			<b>498.000,97</b>	<b>27,77%</b>
3.2.	<b>Parcela 02</b>			<b>342.720,03</b>	<b>19,10%</b>
3.3.	<b>Parcela 03</b>			<b>484.753,83</b>	<b>27,03%</b>
3.4.	<b>Parcela 04</b>			<b>453.822,88</b>	<b>25,30%</b>
3.5.	<b>Parcela 05</b>			<b>14.470,29</b>	<b>0,80%</b>
4.	<b>TOTAL</b>	<b>1.793.768</b>	<b>100,00</b>	<b>1.793.768</b>	<b>100,00</b>

Indicatorii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului propuși:

P.O.T. maxim = **5,00 %**

C.U.T. maxim = **0,1**

Indicatorii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) se referă doar la realizarea de clădiri, stații de transformare și alte construcții cu rol tehnic, panourile fotovoltaice se pot amplasa pe toată suprafața edificabilă reglementată prin PUZ fără a fi introduse în calculul POT și CUT.

Se propune o înălțime maximă de 8 m.

Distanțele minime până la limitele de proprietate a câmpului de panouri fotovoltaice va fi de minim 5,00 m.

În zonă este permis doar accesul ocazional al mașinilor de întreținere.

Incinta va fi ocupată de câmpuri de panouri fotovoltaice.

Parcul se va împrejmuji.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Parcul Fotovoltaic se va racorda la rețeaua națională de distribuție a energiei electrice. În incintă se va realiza o rețea electrică de incintă formată din cabluri care va lega panourile fotovoltaice de stațiile de transformare și stația de monitorizare a parcului.

De la branșament până la rețeaua națională de distribuție se va realiza extinderea rețelei de curent de 220 kV în sistem subteran de cabluri. Aceasta se va autoriza conform avizului ATR. Linia electrică în cablu care va fi pozată subteran - LES 220kV, cu traseul subteran în lungime de aproximativ 4500 m, va fi amplasată în ampriza drumurilor existente pornind de la stația electrică a CEF Alba Iulia până la stația electrică de transformare 220/110/20kV Alba Iulia. Traseul LES 220kV va fi pe teritoriul municipiului Alba Iulia, jud. Alba. Cablurile electrice ale liniei vor fi pozate împreună cu un cablu de fibră optică tip OPUG, prin care se asigură transmisia datelor între viitoarea stație electrică de transformare 220/33kV a parcului fotovoltaic și stația de sistem 220/110/20kV Alba Iulia.

Traseul LES 220 kV pornește din stația 220/33kV nou proiectată, ia direcția Sud-Vest, pe terenul beneficiarului până la limita terenului. De aici va lua direcția Vest pe drumul de exploatare DE92. În continuare, traseul urmează drumul de exploatare DE350 pe direcția Sud-Vest, după care intră pe drumul de exploatare DE393 și subtraversează râul Ampoi. În această zonă se va realiza o subtraversare a râului prin foraj orizontal dirijat. Mai departe, linia urmează traseul drumului de exploatare DE 409/1/1 pe direcția Sud, după care subtraversează canalul de apă spre Vest. În această zonă se va realiza o subtraversare a canalului prin foraj orizontal dirijat. Traseul urmează apoi DE419(strada Poiana Ruscăi) pe direcția Vest până la drumul de exploatare DE416 (strada Hațeg) pe care continuă pe direcția Sud până la drumul de exploatare DE1020(strada Emil Racoviță) după care continuă tot pe direcția Sud până la drumul de exploatare DE1044(strada Victor Babeș) până la terenul identificat prin NC101102. În continuare, traseul liniei urmează direcția Vest pe terenul NC101102 și ajunge la punctul de capăt, respectiv Stația Electrică 220/110/20kV Alba Iulia NC114624. Lungimea traseului LES între stația 220/33kV CEF Alba Iulia și Stația Electrică 220/110/20kV Alba Iulia este de circa 4500m (lungime reală de traseu ținând cont de declivitățile terenului).

Investiția nu necesită alte utilități (apă, canal, gaz) pentru funcționare.

**Lungimea traseului LES 220kV pe terenul identificat prin NC101102 este de 150m între DE1084 (strada Victor Babeș) la Est și stația electrică de transformare 220/110/20kV Alba Iulia la Vest. Pentru realizarea racordului electric subteran (LES) în această zonă, luând în considerare un culoar de 1,5 m LĂȚIME pentru pozarea traseului de cablu, este necesară ocuparea temporară a unei suprafețe de 225 m<sup>2</sup>.**

### 3.7. Protecția mediului

Parcul fotovoltaic nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice. Nu generează deșeuri în urma funcționării.

Depozitarea deșeurilor generate în urma construirii și ulterior a lucrărilor de întreținere periodice se va face în sistem organizat și diferențiat și se vor colecta de către societăți comerciale autorizate.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Prin realizarea obiectivului propus situația juridică a terenurilor nu se modifică. Terenurile reglementate vor rămâne în proprietate privată.

## Capitolul 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin PUZ se propune:

- Reglementarea modului de construire în interiorul parcului;
- Modul de asigurare a utilităților în conformitate cu specificul activității;
- Reglementarea căilor de acces.

Data:  
noiembrie, 2024

Întocmit,  
arh. Raluca TOMA





# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## afereant PLAN URBANISTIC ZONAL

### CONSTRUIRE CAPACITATE DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE ALBA IULIA, COMPUSĂ DIN INSTALAȚII DE PRODUCERE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRI ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE

extravilan municipiul Alba Iulia, jud. Alba

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare și utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează și detaliază planșele conținute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor

Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în zona reglementată, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat.

##### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul R.L.U. are la bază legislația în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și devine aplicabil odată cu avizarea și aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condițiile de amplasare și conformarea a construcțiilor incluse în zona reglementată.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
- Legea nr. 292/2018 - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordonanță de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
- Hotărârea de Guvern nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul MLPAT nr. 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.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE CAPACITATE DE GENERARE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE ALBA IULIA, COMPUSĂ DIN INSTALAȚII DE PRODUCERE ȘI STOCARE A ENERGIEI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRI ȘI POSTURI DE TRANSFORMARE", se aplică teritoriului format din opt parcele care aparțin Asociației micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia S.R.L., cu drept de suprafață temporară în favoarea 4P RENEWBLES ALBA IULIA S.R.L. care sunt identificate cu nr. CAD:

Nr. crt.	Nr. Cadastral	Proprietar	Destinație (folosință)	Suprafață parcelă (mp)
1.	71709	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	1.561.815
2.	80676	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	8.162
3.	86220	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	97.856
4.	86221	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	70.934
5.	86222	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	14.470
6.	86223	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	arabil	19.240
7.	86289	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	8.200
8.	86291	Asociația micilor proprietari, foștilor grănicieri și posesorul silvic din Bărbant Alba Iulia	pășune	13.091
9.	<b>TOTAL</b>			<b>1.793.768 mp = 179,3768 ha</b>

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea unor suprafețe de teren aflate în extravilan în vederea realizării unor obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile.

Suprafețele reglementate au destinația de teren arabil. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din se vor scoate din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.

În situația construirii unor facilități specifice pentru producerea de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, unități de stocare a electricității, stații de transformare

sau alte sisteme similare, scoaterea definitiva sau temporară din circuitul agricol se poate face și parțial, doar pentru suprafețele de teren afectate de instalația de producere sau stocare a energiei regenerabile, restul de teren liber rămânând în circuitul agricol. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol se face la momentul autorizării construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor în albia minoră a cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor cu respectarea legislației în vigoare pentru asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul vecinilor (dacă este cazul).

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen. Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de autoritățile locale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

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

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primăria conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal s-a propus încadrarea în **extravilan UTR Ee – Zonă capacități energetice**.

**Această zonă va fi împărțită în cinci parcele cu o suprafață de maxim 50 ha destinată capacităților energetice.** Incinta s-a delimitat pe limitele cadastrale existente.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona este caracterizată de terenuri destinate amplasării de **obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile**, pentru parcuri pentru producerea de energie regenerabilă amplasate la distanță față de zonele rezidențiale.

Reglementările propuse au în vedere funcționarea parcului ca o incintă unitară împărțită în cinci parcele de maxim 50 ha fiecare.

Căile de comunicații sunt constituite din drumurile de exploatare existente în zonă.

Circulațiile din incintă vor respecta prevederile normative în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar dacă acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelelor proprietate privată.

Spațiile verzi vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament.

### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**UTR Ee – zonă capacități energetice**

#### SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Parc tehnologic fotovoltaic, cu dotări și amenajări aferente

- panouri fotovoltaice
- anexe pentru pază și protecție,
- posturi/stații de transformare, invertor
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare ale obiectivului de investiții, inclusiv wc ecologic
- amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, platforme, parcaje, etc.

##### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Capacități de producție a energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare

##### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- utilizări care nu sunt specificate la art.1 și art. 2;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

##### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- incinta propusă are o suprafață de **1.793.768 mp (179,3768 ha)**;
- parcelarul existent se va reconfigura în cadrul incintei generale;
- se vor respecta caracteristicile incintei și parcelelor conform planului de Reglementări urbanistice – zonificare;
- incinta va fi împărțită în 5 loturi (parcele) de maxim 50 ha fiecare:

Nr.crt.	PARCELE	SUPRAFAȚA (mp)
1.	<b>Parcela 01</b>	498.000,97
2.	<b>Parcela 02</b>	342.720,03
3.	<b>Parcela 03</b>	484.753,83
4.	<b>Parcela 04</b>	453.822,88
5.	<b>Parcela 05</b>	14.470,29
6.	<b>TOTAL</b>	<b>1.793.768</b>

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta o retragere minimă de 5 m față de limitele incintei spre vecinătăți.

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea câmpurilor de panouri, a construcțiilor și a oricăror lucrări necesare pentru funcționarea parcului se va face în conformitate cu proiectul tehnic astfel încât să se asigure funcționare la capacitate maximă a instalației cu respectarea unor retrageri minime de 5 m față de limitele fiecărei parcele din cadrul incintei.

Se recomandă ca distanța dintre clădire și limitele proprietății să nu depășească pe orizontală jumătate din înălțimea clădirilor propuse.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor va avea în vedere funcționarea parcului ca o incintă unitară. Zona în care va funcționa centrala și de unde se va realiza bransamentul la rețeaua națională de distribuție se află pe parcela 01, în apropierea accesului în incintă.

În cadrul parcului se vor amplasa invertoare, posturi trafo, centrală (stație electrică), etc. conform proiectului tehnic de specialitate.

Se recomandă ca distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Amplasarea se va face de regulă conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii și pentru asigura o exploatare cu eficiență maximă în cazul producției de energie din surse regenerabile.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura acces dimensionat pentru trafic greu până la incintă.

În zona de acces carosabil la incintă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care au acces în incintă.

Accesul la fiecare parcelă din cadrul parcului va avea în vedere funcționarea parcului ca o incintă unitară.

Parcelele sunt construibile numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Circulațiile de incintă și accesurile la fiecare parcelă din incintă vor fi astfel dimensionate și amenajate încât să asigure accesul pentru exploatarea și întreținerea echipamentelor și construcțiilor.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea maximă va fi în funcție de cerințele tehnice, considerente tehnologice dar nu vor depăși 20 m.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele, panouri fotovoltaice și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Panourile fotovoltaice vor avea înălțimea conform specificațiilor tehnice care se va stabili la faza DTAC.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Aspectul exterior va fi subordonat cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente conform necesităților și specificului.

Deșeurile rezultate în urma procesului de construire/desființare vor fi depozitate pe amplasament și colectate conform avizului și pe baza contractului cu o societate comercială autorizată în domeniul gestionării deșeurilor.

Parcul nu necesită racordarea la alte rețele decât cea de energie electrică. În cadrul parcului transportul curentului electric se va face prin linii de cablu atât de la panouri la invertoare cât și de la invertoare la posturile trafo.

De la branșament până la rețeaua națională de distribuție se va realiza extinderea rețelei de curent de 220 kV în sistem subteran de cabluri. Aceasta se va autoriza conform avizului ATR.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile rămase libere de construcții, cele pe care nu s-au amenajat drumuri sau platforme și se vor amenaja ca și terenuri agricole - pășuni.

Parcul se va exploata în sistem dual.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Realizarea împrejmuirilor va avea în vedere funcționarea parcului ca o incintă unitară. Astfel se vor amplasa împrejmuiri doar pe limitele de proprietate care separa incinta de alte proprietăți care nu sunt incluse în parcul fotovoltaic

Parcul tehnologic fotovoltaic va fi împrejmuie. Înălțimea minimă a împrejmuirii va fi 1,80 m iar cea maximă va fi 2,50 m.

## **SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Indicatorii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) se referă doar la realizarea de clădiri, panourile fotovoltaice se pot amplasa pe toată suprafața edificabilă reglementată prin PUZ fără a fi introduse în calculul POT și CUT.

Calculul indicatorilor urbanistici se va raporta la suprafața fiecărei parcele din cadrul parcului în parte.

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 5%

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,1

Data:  
noiembrie 2024

Întocmit,  
arh. Raluca TOMA

