

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

**PROIECT: CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN"**

**ADRESA:** COMUNA CHIRNOGENI, COMUNA COMANA, COMUNA AMZACEA, JUD. CONSTANȚA

**BENEFICIAR:** EOL SUD ENERGY SRL

**PROIECTANT GENERAL:** PROCIVIL SRL

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** XLINE BIROU DE ARHITECTURĂ SRL

**FAZA :** PUZ

## **REGULAMENT**

### **AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE ZONĂ**

## **CUPRINS**

### **I.DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

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

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

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

11. Zone funcționale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

## **REGULAMENT** **AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE ZONĂ**

### **I.DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. Rolul RLU**

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabilește ansamblul de reglementări, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor și de amplasare și dimensionare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul acesteia și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- Planul urbanistic aferent zonei studiate și Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliază și particularizează prevederile regulamentului general de urbanism în raport cu situațiile specifice din teren și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și realizarea investiției.
- Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- Autoritățile publice locale aplică sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru dezvoltarea echilibrată, durabilă a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

#### **2. Baza legala a elaborarii**

- **Ordinul MLPAT 176/N/2000** - Cadrul metodologic de elaborare a PUZ - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic;

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

- **Legea 350 / 2001** – privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- **ORDIN MDRAP nr. 233 din 26 februarie 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
- **Ordinul MLPATL nr.91/1991** - privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului aprobată prin **Legea nr. 265/2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 50/1991** privind aprobarea excluderii lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare
- **Legea 10/1995** privind calitatea în construcții , cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordin MS nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare
- **HG 321 2005. Hotărârea Guvernului privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant**
- **Legea 18/1991** a fondului funciar republicată în 1998, cu completări și modificări, actualizată prin **Legea nr.262/2022**);
- **Legea 215 / 2001** - a Administrației Locale;
- **Legea 7/1996** a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică.
- **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- **Codul Civil – Legea 287/2009** cu modificările și completările ulterioare
- **Ord. 735/09.06.2015** -Min Transporturilor- pt aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone -RACR-ZSAC, ediția 1/2015

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

- **Strategia națională în domeniul energiei regenerabile 2007 – 2020**” aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 1069/2007;
- **Strategia energetică a României 2019-2030**, cu perspectiva anului 2050”-în curs de aprobare;
- **Ordinul ANRE nr. 239/2019** privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- **Legea nr. 123/2012 a Energiei electrice și a gazelor naturale**, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanța Guvernului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Lista Monumentelor Istorice actualizată prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015** pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare.
- **Ordinul ANRE 239/2016** – „Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice”, cu modificările și completările ulterioare.

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

a. Regulamentul local de urbanism se aplică în procesul de elaborare, avizare și aprobare a Planului Urbanistic Zonal – " **CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN**” - **COMUNA CHIRNOGENI, COMUNA COMANA, COMUNA AMZACEA, JUD. CONSTANȚA**, în procedura de emitere a certificatului de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare.

b. La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, pentru protejarea vestigiilor arheologice în cazul descoperirii acestora în perioada de execuție. La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate asupra terenului;

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

- înscrierea funcțiunilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze obiectivele;
  - respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism;
  - existența pieselor scrise și desenate prevăzute în Legea 50/1991 în documentația de execuție;
  - Respectarea executării construcțiilor din materiale durabile;
  - Clădirile cu sau fără subsol vor ține seama de studiul geotehnic anexat, la stabilirea adâncimii de fundare.
- c. Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.
- Clădirile de orice natura, echipamentele, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile, etc se vor realiza în extravilanul localității – construcții în extravilan - conform Legislației în vigoare (generatoare electrice eoliene, stații electrice de transformare, rețele electrice, drumuri de servitute în interiorul parcelelor studiate), în baza certificatului de urbanism și autorizației de construire, conform prezentului PUZ.
- d. Fac excepție de la prevederile de la alin (c), acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, în condițiile legii, prin certificatul de urbanism, realizarea unui alt PUZ sau PUD- uri.
- e. Suprafețele (zonele) reglementate prin PUZ se află în UAT comuna Chirnojeni, Comana și Amzacea. În prezent, toate terenurile se află în extravilan (terenuri agricole).
- f. R.L.U. aferent acestui proiect stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională din teritoriul P.U.Z., astfel:

**EE- ZONA CAPACITATI ENERGETICE – TURBINE EOLIENE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE GENERATOARE ELECTRICE EOLIENE**

**TE – ZONA FUNCȚIUNE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE- FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE STAȚIILE ELECTRICE DE TRANSFORMARE**

Prezentul REGULAMENT se asociază Planului Urbanistic de Zonă și are ca scop explicitarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice .

REGULAMENTUL face parte integrantă din Planul Urbanistic de Zonă și se aprobă odată cu acesta.

REGULAMENTUL este structurat pe capitole.

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

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

**4.1. Terenuri agricole din extravilan**- lucrările propuse se vor realiza în extravilanul localităților enumerate mai sus.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

**Utilizări permise** - Lucrările de construcții și/sau lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile **Legii nr. 18/1991** și a **Legii 50/1991** cu toate completările și modificările ulterioare aduse acestora, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente cf. legii;

**Utilizări permise cu condiții** -Rețele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (cf. Legii nr. 18/1991 republicata);

**Utilizări interzise** -Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (cf. Legii nr. 18/1991 republicata)

**4.2. Terenuri agricole în intravilan**— nu este cazul

**4.3. Suprafețe împădurite** - nu este cazul

**4.4. Resursele subsolului** - În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

**4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice** - nu este cazul

#### 4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Zonele studiate sunt situate în afara ariilor naturale protejate de interes comunitar sau național.
- Zonele parcelelor ce au generat P.U.Z. sunt reprezentate exclusiv de terenuri agricole. Pe aceste parcele nu se întâlnește vegetație spontană, arbori sau arbuști. Vegetația spontană din zonele studiate, zone aflate în vecinătatea terenurilor pe care vor fi amplasate generatoarele electrice eoliene nu va fi afectată de lucrările de construcție și instalare a acestora, planul propus nu implică tăierea arborilor sau arbuștilor din zona studiată.

**4.7. Zone construite protejate** – În zonele studiate aflate în extravilanul celor 3 localități au fost identificate obiective – monumente istorice sau situri arheologice care să se afle înscrise în **Lista Monumentelor Istorice** a județului Constanța, aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 sau în **RAN** – Registrul Arheologic Național.

În cazul în care , în timpul efectuării lucrărilor de construcție se descoperă material arheologic, beneficiarul lucrării este obligat să anunțe autoritățile pentru a se dispune măsurile necesare de investigare conform legislației specifice în vigoare.

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

### **5.1. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlaștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu prevederile legii nr. 575/11.2001 - Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural și cu prevederile ghidului GT006-97 - Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului.

Zonele studiate ce vor avea dublă folosință agricolă și ansamblu eolian, nu sunt afectate de inundații, fără riscuri de producere a alunecărilor de teren, gradul seismic al zonei fiind menționat în studiul geotehnic.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

### **5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**– nu este cazul

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa,



*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțiile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

### **5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice – nu este cazul**

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.

### **5.4. Asigurarea echipării edilitare**

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.

### **5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

Zona va avea dublă folosință : agricolă și Centrală Electrică Eoliană, amplasarea generatoarelor eoliene se va face numai în locațiile determinate.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA

## 5.6. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare și cel de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin acest Regulament. Acești parametrii urbanistici au fost stabiliți ținând cont de cerințele tehnice specifice acestei funcțiuni. Astfel:

### EE- ZONA CAPACITATI ENERGETICE – TURBINE EOLIENE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE GENERATOARE ELECTRICE EOLIENE

- *Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim 30%;*
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim 0.3*

### TE – ZONA FUNCȚIUNE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE- FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE STATIILE ELECTRICE DE TRANSFORMARE

- *Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim 50%;*
- *Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim 0.5*

## 5.7. Lucrări de utilitate publică

Sunt definite, de utilitate publică, în sensul prezentului RLU, lucrările de interes național și local privind: instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, modernizarea acestora; sistemele de alimentare cu energie electrică.

Conform **art. 12 alin. (1)** din **Legea energiei electrice și gazelor nr. 123/2012**, lucrările de realizare și re tehnologizare ale capacităților energetice pentru care se acordă autorizații, precum și activitățile și serviciile pentru care se acordă licențe, după caz, sunt de interes public, cu excepția celor care sunt destinate exclusiv satisfacerii consumului propriu al titularului autorizației sau licenței. Conform **art. 12 alin. (2)** *Asupra terenurilor și bunurilor proprietate publică sau privată a altor persoane fizice ori juridice și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacității energetice se instituie limitări ale dreptului de proprietate în favoarea titularilor autorizațiilor de înființare și de licențe care beneficiază de:*

- a) dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare realizării, relocării, re tehnologizării sau desființării capacității energetice, obiect al autorizației;*
- b) dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a capacității, obiect al autorizației de înființare, pentru reviziile, reparațiile și intervențiile necesare;*

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

*c) servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană pentru instalarea/desființarea de rețele electrice sau alte echipamente aferente capacității energetice și pentru acces la locul de amplasare a acestora, în condițiile legii;*

*d) dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități care ar putea pune în pericol persoane și bunuri;*

*e) dreptul de acces la utilitățile publice.*

Prin urmare, prin aprobarea prezentului PUZ se constituie și se creează drepturile prevăzute și de **art 12 al Legii nr. 123/2012 energiei electrice și a gazelor naturale** în favoarea beneficiarului PUZ, respectiv firma **EOL SUD ENERGY SRL** după cum urmează:

- (i) dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare realizării, relocării, re tehnologizării sau desființării capacității energetice;
- (ii) dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a capacității energetice pentru reviziile, reparațiile și intervențiile necesare, ce implică și dreptul de servitute aeriană de rotire a rotorului turbinei până la **86 m** în jurul pilonului turbinei;
- (iii) servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană pentru instalarea/desființarea de rețele electrice sau alte echipamente aferente capacității energetice și pentru acces la locul de amplasare a acestora, în condițiile legii, incluzând fără limitare dreptul de a construi racordul la SEN, conform prevederilor legale aplicabile;
- (iv) dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități care ar putea pune în pericol persoane și bunuri; și
- (v) dreptul de acces la utilitățile publice.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Generatoarele eoliene propuse se vor amplasa pe proprietate privată persoane fizice sau juridice.

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

**6.1. Orientarea față de punctele cardinale** - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, în cazul de față- criteriul este direcția predominantă a vântului.

### **6.2. Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) rețele electrice, infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, în cazul de față.

Se va ține seama de prevederile din **anexa 3** din **Ordinul 239/2019** pentru aprobarea **Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice**, precum și de **O.G. nr 43/1997** privind regimul drumurilor.

**6.3. Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile** -nu este cazul

**6.4. Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate** -anexa 3 din Ord 239/2019.

**6.5. Amplasarea față de aeroporturi**-nu este cazul

**6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**-nu este cazul

### **6.7. Amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Amplasarea față de aliniament se va face luând în considerare caracteristicile amplasamentului, astfel încât să se asigure cea mai bună locație dpdv al vitezei vântului. Distanța între linia de aliniere și de aliniament va respecta obligatoriu Ordinul ANRE 239/2019, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

- Nu este necesară definirea unor RETRAGERI MINIME IMPUSE pentru terenurile pe care se vor amplasa generatoarele electrice eoliene. Având în vedere natura funcțiunii, amplasarea terenurilor,

regimul de exploatare și întreținere periodică nu este **NECESARĂ REGLEMENTAREA UNOR RETRAGERI MINIME** față de limitele de proprietate.

- Pentru stațiile de transformare electrice amplasarea cladirilor si echipamentelor care intra in componenta acestora va fi la o distanta de minim **3.00 m** fata de aliniament - drumurile de exploatare.

Dupa realizarea parcului eolian, amplasarea ulterioara a altor turbine eoliene, va respecta cerintele din **Ordinul ANRE 239/2019, Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice**, pentru neafectarea în nici un fel a producției unităților existente.

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

**7.1. Accese carosabile** - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestor condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**7.2. Accese pietonale** – nu este cazul

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

**8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente** - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrica, în cazul de față.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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 suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea).

### 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

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

**9.1. Parcelarea** - Pentru funcțiunile propuse a se realiza prin acest PUZ – forma și dimensiunile parcelelor necesare sunt determinate de caracteristicile tehnologice ale echipamentelor, respectiv:

- **GENERATOR ELECTRIC EOLIAN** – suprafața terenului alcătuit din fundație + platformă tehnologică permanentă este de cca **S – 2.500 mp**, lățime minimă cca 25 ml.
- **STAȚIE ELECTRICĂ DE TRANSFORMARE** – suprafața terenurilor pe care se vor amplasa stațiile electrice de transformare ( 3 ) este de maxim **S = 10.000 mp** pentru stația principală care asigură conectarea la SEN și de maxim **S = 5.000 mp** pentru cele 2 stații colectoare. Dimensiunile acestora se vor adapta necesităților tehnologice și caracteristicilor parcelelor aferente.

**9.2. Înălțimea construcțiilor** - în cazul de față, înălțimea construcțiilor este data de caracteristicile tehnologice ale echipamentelor.

Pentru zona funcțională:

**EE- ZONA CAPACITATI ENERGETICE – TURBINE EOLIENE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE GENERATOARE ELECTRICE EOLIENE**

- **Înălțimea maximă propusă este - H max 252 m.** Aceasta reprezintă înălțimea maximă a unei turbine cu tot cu pală în poziție verticală.

**TE – ZONA FUNCȚIUNE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE STAȚIILE ELECTRICE DE TRANSFORMARE**

- **Înălțimea maximă - H max 25 m, P+1E.**

**9.3. Aspectul exterior al construcțiilor** – nu este cazul - se vor amplasa echipamente tehnologice.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFOME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.**

**10.1. Parcaje** – în cazul de față, aferent centralelor eoliene vor fi realizate platforme, prin care se asigura parcare utilajelor de întreținere a centralelor eoliene.

Pentru Stațiile Electrice de Transformare parcare auto se va realiza în interiorul incintei, terenul studiat va fi împrejmuț cu gard cu rețagere în dreptul accesului , în interiorul terenului, dacă este cazul, pentru a permite virajul vehiculelor. Pentru parcare și spații de manevră se va realiza o platformă din pământ compactat /pietruit.

**10.2. Spații verzi și plantate** – nu este cazul

**10.3. Împrejmuiri** – Pentru stațiile de transformare electrice împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate, respectiv la limita drumului de exploatare de unde se va realiza accesul. Amplasamentele Generatoarelor Electrice Eoliene nu necesită împrejmuire.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

11. Zone funcționale

**EE- ZONA CAPACITATI ENERGETICE – TURBINE EOLIENE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE GENERATOARE ELECTRICE EOLIENE**

**TE – ZONA FUNCȚIUNE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE STATIILE ELECTRICE DE TRANSFORMARE**

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

Reglementările cuprinse în Secțiunea IV, pentru fiecare din zonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu și cu cele prevăzute la capitolul I (DISPOZIȚII GENERALE), capitolul II (**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**) din prima parte a prezentului RLU.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA

## **ZONA FUNCȚIONALĂ - EE- ZONA CAPACITATI ENERGETICE – TURBINE EOLIENE FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE GENERATOARE ELECTRICE EOLIENE**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- Producere energie din surse regenerabile (centrală electrică eoliană și echipamente aferente acestora)
- Construcții și amenajări pentru instalațiile eoliene;
- Funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de ansamblu eolian;
- Activități agricole de exploatare a terenului ramas liber pentru fiecare amplasament în parte
- Accese auto sigure și suficient spațiu pentru parcare și manevre
- Amenajări și lucrări de întreținere drumuri în cadrul incintelor;
- Activități de reabilitare a mediului ;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare temporară de echipamente și utilaje.
- Lucrări de intervenții asupra drumurilor publice pentru a rezista la utilizările extreme, datorate greutateii mari a camioanelor de transport, precum și a utilajelor ce vor fi pe amplasament, cu respectarea normelor specifice în domeniu;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- Activități și servicii, construcții și instalații și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de bază, autorizate numai pe baza unor proiecte avizate și aprobate conform legislației în vigoare și numai în măsura în care nu vor afecta negativ construcția și funcționarea instalațiilor eoliene; (funcțiuni agricole, piscicole, forestiere, echipamente edilitare, etc.) conform **Ordinului ANRE 239/2019** - privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice – **ANEXA 3**;

#### **ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE.**

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.Z., sunt interzise alte funcțiuni decât cele menționate ca admise;



*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

- Este interzisă construirea oricui obiectiv (construcție, amenajare sau rețea edilitară) care poate duce la încălcarea restricțiilor impuse de zonele de siguranță/protecție aferente ansamblului eolian, pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate;
- Construcții sau categorii de lucrări care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă, sau care pot afecta negativ îndeplinirea funcției dominante;
- Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Orice lucrări care pot afecta siguranța centralei eoliene.
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- Construcții provizorii de orice natură;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze construcțiile de pe parcelele adiacente;

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Forma și dimensiunile parcelelor sunt determinate de caracteristicile tehnologice ale echipamentelor, respectiv:

- **GENERATOR ELECTRIC EOLIAN** – suprafața terenului alcătuit din fundație + platforma tehnologică permanentă este de cca **S – 2.500 mp**, lățime minimă cca 25 ml.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Distanța între linia de aliniere și de aliniament va respecta obligatoriu Ordinul **ANRE 239/2019**, Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este necesară definirea unor RETRAGERI MINIME IMPUSE pentru terenurile pe care se vor amplasa generatoarele electrice eoliene. Având în vedere natura funcțiunii, amplasarea terenurilor, regimul de exploatare și întreținere periodică nu este **NECESARĂ REGLEMENTAREA UNOR RETRAGERI MINIME** față de limitele de proprietate.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFOME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ- NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICĂ EOLIANĂ**

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

În conformitate cu P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă
- având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- De asemenea, acolo unde este necesar, se vor realiza drumuri de acces noi, cu un profil de **4.00 m**, în interiorul terenurilor pe care se montează turbinele, către platformele tehnologice ale acestora.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării generatoarelor electrice eoliene se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei o platformă tehnică permanentă pentru spații de manevră și staționare ocazională;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Având în vedere că este vorba de un echipament tehnologic nu putem vorbi de un regim de înălțime
- **Înălțimea maximă propusă este - H max 252 m.** Aceasta reprezintă înălțimea maximă a unei turbine cu tot cu pală în poziție verticală.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR- NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICĂ EOLIANĂ**

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

Singurele rețele edilitare care ne privesc în cazul de față sunt cele electrice.

Energia electrică produsă va acoperi necesarul propriu, surplusul fiind furnizat consumatorilor racordați la Sistemul Energetic Național. Centrala Electrică Eoliană va fi conectată la SEN, consumul propriu fiind astfel asigurat și în zilele în care nu există producție din cauza condițiilor meteo (lipsă vânt).

Pentru activitatea de producere a energiei electrice operatorul va obține Licența de producător emisă de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA

(Nota: Prin natura funcțiunii propuse, centrala electrică eoliană, a echipamentelor și a modului de funcționare a acestora, nu este necesară alimentarea cu apă, realizarea unui sistem de canalizare sau de încălzire, energia electrică este asigurată în sistem local. Centrala electrică eoliană funcționează într-un mod complet automat, ea nu are nevoie de personal angajat pentru întreținere. Pe perioada șantierului utilitățile vor fi asigurate astfel: apa îmbuteliată pentru consum muncitori pe perioada șantierului, toalete ecologice, iar energia electrică este asigurată prin generator electric.)

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICĂ EOLIANĂ**

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI- NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICĂ EOLIANĂ**

**ARTICOLUL 15 – ELEMENTE DE REGULAMENT**

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim 30%;**
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim 0.30**
- **Înălțimea maximă la cornisa - H max =252 m.** Aceasta reprezintă înălțimea maximă a unei turbine cu tot cu pală în poziție verticală.

## **ZONA FUNCȚIONALĂ - TE – ZONA FUNCȚIUNE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE**

### **FUNCȚIUNE ASIMILATĂ PENTRU PARCELELE PE CARE VOR FI AMPLASATE STAȚIILE ELECTRICE DE TRANSFORMARE**

#### **CARACTERUL ZONEI**

Această zonă se compune din suprafețele de teren ocupate de infrastructura tehnico-edilitară existentă/propusă în zonă: construcții, instalații și amenajări privind infrastructura pentru alimentarea cu energie electrică, pentru transport gaz, ANIF, etc.

În bilanțul teritorial, însă, infrastructura compusă din rețelele de energie electrică și telecomunicații, nu se regăsește ca suprafețe, deoarece există o suprapunere cu suprafețele alocate căilor de circulație rutieră. În bilanțul teritorial, se regăsesc doar suprafețele ocupate de stațiile de transformare propuse, amplasamentele turbinelor și trupurile independente de intravilan EXISTENTE - care sunt cuprinse în PUG-urile în vigoare și care au diferite funcțiuni- obiective ANIF – Stații de pompare, Ferme agricole etc, dacă este cazul. Suprafețele de teren ocupate de infrastructura tehnico-edilitară, terenuri turbine și stații electrice rămân în extravilan.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare, stații electrice de transformare.
- Rețele tehnico – edilitare
- Funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de ansamblu eolian;
- Accese auto sigure și suficient spațiu pentru parcare și manevre
- Activități de reabilitare a mediului ;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- În zonele TE la amplasarea construcțiilor (extinderi sau noi) ca și la efectuarea amenajărilor aferente, se va ține cont de reglementările zonelor protejate naturale, dacă este cazul și vor trebui să aibă avizele corespunzătoare;
- Se vor institui zone de siguranță și de protecție în jurul stațiilor electrice de transformare conform legilor și normativelor în vigoare.

### **ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE.**

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.Z., sunt interzise alte funcțiuni decât cele menționate ca admise;
- Este interzisă construirea oricarui obiectiv (construcție, amenajare sau rețea edilitară) care poate duce la încălcarea restricțiilor impuse de zonele de siguranță/protecție aferente ansamblului eolian, pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate;
- Construcții sau categorii de lucrări care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă, sau care pot afecta negativ îndeplinirea funcției dominante;
- Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Orice lucrări care pot afecta siguranța centralei eoliene și a obiectivelor tehnico-edilitare aferente.
- Construcții, instalații, plantatii sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- Construcții provizorii de orice natură;

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA

- Lucrări de terasament de natură să afecteze construcțiile de pe parcelele adiacente;

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Forma și dimensiunile parcelelor sunt determinate de caracteristicile tehnologice ale echipamentelor, respectiv:

- **STAȚIE ELECTRICĂ DE TRANSFORMARE** – suprafața terenurilor pe care se vor amplasa stațiile electrice de transformare ( 3 ) este de maxim **S = 10.000 mp** pentru stația principală care asigură conectarea la SEN și de maxim **S = 5.000 mp** pentru cele 2 stații colectoare. Dimensiunile acestora se vor adapta necesităților tehnologice și caracteristicilor parcelelor aferente.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pentru stațiile de transformare electrice amplasarea clădirilor și echipamentelor care intră în componența acestora va fi la o distanță de minim **3.00 m** față de aliniament, respectiv drumurile de exploatare din zonă.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Echipamentele care intră în componența stațiilor electrice de transformare vor fi amplasate la o **RETRAGERE MINIMĂ** de **3.00 m** față de împrejmuire, respectiv față de limitele de proprietate.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ- NU ESTE CAZUL**

Amplasarea clădirilor și echipamentelor ce intră în componența unor stații electrice de transformare se supun normelor tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

În conformitate cu P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă
- având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CONTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA*

- Se vor realiza retrageri are împrejurii în interiorul proprietății în zonele de acces în incinta pentru facilitarea accesului mijloacelor auto de transport

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării se va face în afara drumurilor publice, fiecare incinta a unei stații electrice de transformare având prevăzute în interior spații de manevră și staționare ocazională;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime maxim admis este de **P+1E**
- **Înălțimea maximă propusă este - H max 25 m.**
- Excepție de la această înălțime o fac echipamentele și instalațiile care, din condiții tehnologice de realizare și funcționare nu se pot încadra în această înălțime (ex. Paratrăsnetul).
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR- NU ESTE CAZUL PENTRU STAȚIE ELECTRICĂ DE TRANSFORMARE**

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

Singurele rețele edilitare care ne privesc în cazul de față sunt cele electrice.

- stația electrică de transformare va fi racordată la SEN.
- va fi racordată la sistemele moderne de telecomunicații;

*(Nota: Prin natura funcțiunii propuse, stație electrică de transformare, a echipamentelor și a modului de funcționare a acestora, nu este necesară alimentarea cu apă, realizarea unui sistem de canalizare sau de încălzire, energia electrică este asigurată în sistem local. Stația electrică de transformare funcționează într-un mod complet automat, ea nu are nevoie de personal angajat. Pe perioada șantierului utilitățile vor fi asigurate astfel: apa îmbuteliată pentru consum muncitori pe perioada șantierului, toalete ecologice, iar energia electrică este asigurată prin generator electric.)*

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - NU ESTE CAZUL PENTRU STAȚIE ELECTRICĂ DE TRANSFORMARE**

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Stațiile electrice de transformare vor avea împrejmuire transparentă, de tip plasa de sarma,

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRALĂ EOLIANĂ ÎN SUDUL JUDEȚULUI CONSTANȚA, CONSTRUIRE STAȚII RACORDARE, CONSTRUIRE/REABILITARE DRUMURI/PLATFORME, CONSTRUIRE LINII ELECTRICE/CABLURI PENTRU RACORD INTERN ȘI RACORD LA SEN" COM. CHIRNOGENI, COMANA, AMZACEA

**H maxim = 3.50 m.**

#### **ARTICOLUL 15 – ELEMENTE DE REGULAMENT**

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim 80%;**
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim 0.80**
- **Înălțimea maximă la cornisa - H max =25 m, P+1E.**

### **V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

#### **Intrarea în vigoare**

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 din Legea 215/2001 republicată, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Județean Constanța.

#### **Reglementarea situațiilor tranzitorii**

Odată cu aprobarea prezentului Regulament, nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

CertIFICATELE de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

Intocmit,

Arh. D. Datcu