
VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 1, BRANSAMENTE, RACORDURI, DRUMURI DE ACCES, IMPREJMUIRE, REȚELE INTERIOARE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, POSTURI DE TRANSFORMARE, STATIE DE TRANSFORMARE SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN

CONSTRUIRE CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 2, BRANSAMENTE, RACORDURI, DRUMURI DE ACCES, IMPREJMUIRE, REȚELE INTERIOARE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, POSTURI DE TRANSFORMARE, STATIE DE TRANSFORMARE SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN

RACORDARE LA RETEA CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 1 SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN

RACORDARE LA RETEA CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 2 SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN

VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: PUZ CONSTRUIRE CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 1, BRANSAMENTE, RACORDURI, DRUMURI DE ACCES, IMPREJMUIRE, REȚELE INTERIOARE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, POSTURI DE TRANSFORMARE, STATIE DE TRANSFORMARE SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN; CONSTRUIRE CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 2, BRANSAMENTE, RACORDURI, DRUMURI DE ACCES, IMPREJMUIRE, REȚELE INTERIOARE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, POSTURI DE TRANSFORMARE, STATIE DE TRANSFORMARE SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN; RACORDARE LA REȚEA CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 1 SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN; RACORDARE LA REȚEA CAPACITATE STOCARE ENERGIE ELECTRICA BLEJESTI 2 SI ORGANIZARE DE SANTIER, COMUNA BLEJESTI, JUDETUL TELEORMAN

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea documentației s-a făcut în baza avizului Consiliului Județean și a temei de proiectare, precum și a Certificatele de Urbanism eliberat de Primăria Blejesti, pe teritoriul căruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U. stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 și republicat în M.O. 856/27 noiembrie 2002;
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG Blejesti - prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan, cât și în extravilan. În acest sens, RLU se aplică pe terenul studiat situat în zona teritoriului administrativ al comunei Blejesti.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

ART.1 Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă respectând prevederile art. 3 din RGU PUG (conform capitolului II, alineatul 4.1 al RGU PUG).

După procedura de autorizare a PUZ urmată de introducerea zonei în intravilan, terenurile agricole afectate de construcție se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.2 Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan, precum și schimbarea destinației acestora se realizează prin respectarea condițiilor impuse de lege și de art. 4 al RGU PUG. Conform legii, prin autorizația de construire terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

ART.3 Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare de apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de prevederile HG nr. 101/1997, precum și de măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în temeiul Legii Apelor.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii de terenuri. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din RGU. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții se pot autoriza doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform art. 11 din RGU.

ART.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se interzice.

ART.3 Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării edilitare se va face conform capitolului II, alineatul 5.4 al RGU PUG.

ART.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

ART.5 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform legislației în vigoare.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

Ee – ZONĂ CAPACITĂȚI ENERGETICE

ART.1 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona reglementată are funcțiunea dominantă de producere a energiei electrice.

ART.2 - Funcțiunile complementare admise

- căi de comunicație rutiera și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- alte servicii compatibile zonei.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile pentru unitățile și subunitățile funcționale propuse sunt:

Ee – ZONĂ CAPACITĂȚI ENERGETICE**ART.3 - Utilizări permise**

Sunt admise următoarele utilizări:

- Panouri fotovoltaice;
- Stații electrice și posturi de transformare;
- Linii electrice în cablu și fibră optică;
- Instalații de stocare a energiei electrice;
- Platforme rutiere, pentru montaj, operare și intervenții pentru capacitățile energetice;
- Alte instalații necesare producerii de energie electrică;
- Capacități de stocare energie electrică;
- Drumuri de acces la capacitățile energetice;
- Activități agricole, agrotehnice și agrozootehnice;
- Lucrări pentru îmbunătățiri funciare.

ART.4 - Utilizări permise cu condiții

- Firme, afișaje, panouri informative și de avertizare;
- Echipamente și rețele tehnico-edilitare;
- Construcții și amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului etc.);
- Construcții și amenajări speciale.

ART.5 - Interdicții temporare

Interdicții temporare se stabilesc în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică.

ART.6 - Interdicții permanente

În zona de protecție aferentă unei capacități energetice sau unor elemente componente ale acesteia se constituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor. Această zonă se constituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul persoanelor pentru exploatare și mentenanță.

În zona de siguranță aferentă unei capacități energetice sau unor elemente componente acesteia se instituie restricții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

ART. 8 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se poate construi până la limita parcelei, pe aliniament, cu condiția respectării Codului Civil și a zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice.

ART. 9 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se poate construi până la limita parcelei, pe aliniament, cu condiția respectării Codului Civil și a zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice.

ART. 10 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile și echipamentele se vor amplasa pe parcelă astfel încât să poată funcționa cu eficiență maximă și să faciliteze accesul personalului de exploatare și mentenanță.

B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 5.00 metri. Accesese în parcele, din drumul național sau județean și străzile principale se vor asigura dintr-o dublare a căilor principale de circulație. Acolo unde este cazul se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 11 - Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

C. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.12 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

Dacă nu există rețele tehnico-edilitare, beneficiarul poate realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

ART.13 - Realizarea de rețele edilitare

În funcție de situația existentă, beneficiarul poate să realizeze noi rețele tehnico-edilitare în cadrul zonei, cu respectarea legislației în vigoare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar, cu respectarea legislației în vigoare

ART.14 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt prioritate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

D. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART.15 - Parcelarea

Pentru determinarea suprafeței totale de teren necesară construcției sunt necesare documentații de intabulare a terenurilor (parcelelor) neintabulate și documentații de dezmembrare a terenurilor pentru a forma corpuri de proprietate.

ART.16 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă este de 10m cu excepția instalațiilor electrice și a paratrasnetului.

ART.17 - Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și vor fi caracteristice pentru funcțiunea dominantă a zonei.

ART.18 - Procentul de ocupare a terenului

Pentru zona aferentă locuirii și funcțiunilor complementare, valorile stabilite pentru procentul de ocupare al terenului (POT) sunt:

POT = 80% și

CUT = 0.85 mp Adc/mp teren.

E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**ART.19 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor P 132/1993.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primărie sau delegațiile permanente ale consiliului județean, conform legii.

ART.20 - Spații verzi și plantate

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

ART. 21 - Împrejurimi.

Împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.50 metri.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile și străzile principale.

arh. Mara Barladeanu

