

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal extravilan com. Stâlpu – Creare capacitate nouă de producere energie electrică, în cadrul S.C. SOLAR ENERGY PRODUCTION S.R.L.
- **Amplasament:** extravilan com. Stâlpu, T. 5/47, P.2, jud. Buzău, nr. cad. 20807.
- **Beneficiar:** S.C. SOLAR ENERGY PRODUCTION S.R.L.
- **Proiectantul general PUZ:** S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- **Data elaborării :** iunie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

- **Solicitări ale temei – program**

Comuna Stâlpu deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de cadrul natural, poziția în economia județului și în rețeaua de localități ale județului. Se apreciază că proiectul propus reprezintă o investiție care va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Solicitarea beneficiarului este de a reglementa terenul proprietate privată în vederea realizării unui parc fotovoltaic, pentru crearea unei noi capacități de producere a energiei electrice. Investiția se încadrează în liniile de dezvoltare agreeate atât la nivel național, cât și European.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 20807, situat în extravilanul comunei Stâlpu, T. 5/47, P. 2, de a constitui o zonă industrială pentru unități de producere a energiilor alternative și de a stabili condițiile în care se va realiza obiectivul propus.

Suprafața de teren ce a generat P.U.Z. și va fi introdusă în intravilanul localității este de 500.000 mp.

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 19 din 27.05.2022 eliberat de către Primăria Comunei Stâlpu și a avizului de oportunitate nr. 14 din 05.07.2022 eliberat de către Consiliul Județean Buzău.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a crea stabili condițiile de amplasare a panourilor fotovoltaice și a spațiilor anexă necesare producerii energiei electrice. Prioritatea principală este constituită de amplasarea panourilor fotovoltaice și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu alei, platforme de degajament și locuri de parcare. În incintă se va amplasa un container - birou și un W.C. ecologic.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Ridicare topo
 - Documentație obținere certificat de urbanism
 - Studiul de fezabilitate

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul geotehnic întocmit pentru zona studiată
- Studiul pedologic
- Date statistice
 - Nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de studiu face parte din extravilanul comunei Stâlp, terenurile cuprinse în această zonă de studiu având funcțiunea de terenuri agricole – arabile.

Datorită amplasării zonei în imediata apropiere a intravilanului, amplasamentul va cunoaște în viitor o dezvoltare rapidă. Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea unei noi funcțiuni – **zonă industrială pentru unități de producere a energiei alternative (parc fotovoltaic).**

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
 - Folosința actuală a terenului nu a presupus relații cu evoluția localității.
- Potențial de dezvoltare:

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de municipiul Buzău și față de intravilanul comunei Stâlp, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a comunei prin realizarea unei zone industriale de producere a energiei alternative (parc fotovoltaic), creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat prin P.U.Z. este situat în extravilanul comunei Stâlp, T. 5/47, P. 2, nr. cad. 20807. Terenul ce a generat P.U.Z. are în prezent destinația de teren agricol – arabil ȘI următoarele vecinătăți:

- la nord-vest – drum exploatare (pământ)
- la sud-vest – proprietate privată nr. cad. 20806 (pe acest teren se implementează tot un parc fotovoltaic).
- la sud – est – terenuri agricole- arabile, proprietăți private;
- la nord-est – proprietate privată teren agricol- arabil (nr. cad. 21579)

Zona studiată se găsește în extravilanul comunei Stâlp și se învecinează cu:

- la nord-vest – proprietăți private, terenuri agricole-arabile;
- la sud-vest – proprietăți private, terenuri agricole-arabile;
- la sud – est – terenuri agricole- arabile, proprietăți private;
- la nord-est – proprietate privată teren agricol- arabil (nr. cad. 21579)
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Dezvoltarea zonei presupune amplasarea unor panouri fotovoltaice și organizarea incintei (platforme degajament, circulații auto/pietonale, parcări, birouri, W.C. ecologic), precum și împrejmuirea terenului. Va exista cooperare atât cu localitățile din comună cât și cu municipiul Buzău la principalele dotări (platformă de gunoi, comerț, etc.). Investiția va fi ușor accesibilă atât pentru locuitorii județului Buzău, cât și pentru alte persoane.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Geomorfologie – Perimetrul studiat aparține din punct de vedere geomorfologic Câmpiei Buzău. Câmpia Buzăului este ocâmpie de susidență caracterizată prin cursuri menadrate ale apelor de suprafață, zone de băltire și înmlăștinări. Din punct de vedere tectonic , ele s-au format la contactul dintre Oregonul Carpatic și platforma Moesiană, o zonă cu o mobilitate tectonică evidentă, caracterizată prin subsidență puternică.

La nivel local situl nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecări de teren. Din punct de vedere geologic, zona acumulează depozite cuaternare, aparținând Pleistocenului și Holocenului.

Hidrologia – Zona investigată aparține spațiului hidrologic Câmpia Română, conținut de Dunăre, Platoul Moldovei și Dobrogea. Este o vastă zonă de acumulare. Densitatea râurilor este medie, cu o creștere spre nord, spre câmpia aluvială de tranziție.

Din punct de vedere hidrogeologic, straturile de apă subterană acvifere apar pe suprafețe, permițând stocarea rezervelor de apă.

Zona Stâlp este încadrată în subregiunea Câmpia de Est. Deoarece nivelul piezometric este aproape de suprafață, în anotimpurile cu precipitații, apele au un nivel ridicat și produc mlaștini sărate.

Sarcini climatice

Perimetrul luat în considerare este plasat în climat temperat continental, caracterizat prin parametri:

- temperatură medie anuală +10,50 °C
- temperatură minimă absolută - 29,00 °C
- temperatură maximă absolută +39,60 °C

Precipitațiile maxime se înregistrează în luna iunie, în medie cu 78,2mm., urmată de luna iulie, cu 62,1 mm., în timp ce minimul se înregistrează în martie cu 20,1 mm. și februarie cu 20,5 mm. Zona are un indice de ariditate de ordinul 24, ceea ce înseamnă că indică luni deficitare în ceea ce privește precipitațiile.

Un alt factor important care prevalează este direcția și viteza vântului. În zonă, vânturile apar dinspre N-E (25,4%) și N-V (11,8%). Viteza medie este între 1,4 – 3,4 m/s, iar calmul prezintă valoarea procentuală de 29,3%.

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț” amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,80 m.**

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație:

- perioada de colț **T_c = 1.0 sec.**
- accelerația terenului **a_g = 0,28 g.**
- presiunea convențională **P_{conv} = 220 kPa**

Conform normativului NP074/2014 terenul se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic mediu .

2.4. Circulația

▪ Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare
Artera de circulație majoră din zonă este drumul național DJ203G. Accesul pe terenul reglementat se va face din drumul de exploatare cu care se învecinează terenul ce a generat PUZ pe latura de nord-vest.

▪ Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată sunt incluse terenuri aflate în extravilanul comunei Stâlp, având categoria de folosință teren agricol – arabil, canale irigație sau drumuri de exploatare. Terenul generator P.U.Z., cu nr. cadastral 20807, are o suprafață totală de 500.000 mp. și este teren agricol-arabil. În prezent acesta se prezintă liber de orice construcție.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile aflate în zona studiată sunt preponderent terenuri agricole – arabile. Între acestea și restul zonelor funcționale din intravilanul comunei nu există relaționări directe.

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, terenurile aflate în zona de studiu din cadrul documentației P.U.Z. se prezintă libere de orice construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitățile industriale existente în zonă, cu precădere activitatea ce se desfășura pe teren cu nr. cad 20806.

- Asigurarea cu spații verzi

În prezent terenurile au categoria de folosință teren agricol - arabil. În incinta ce a generat PUZ se va respecta procentul minim de 20% spații verzi, conform Regulamentului General de Urbanism HG. 525/1996, pentru zona de unități industriale.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Aria studiată nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri.

- Principalele disfuncționalități

În prezent terenul nu este utilizat corespunzător și fructificat urbanistic.

În zonă există cerințe de construire pentru unități industriale de producere a energiilor alternative.

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare. Zona dispune de rețea de alimentare cu energie electrică, în amediata apropiere există atât rețea electrică de joasă tensiune, cât și rețea electrică de înaltă tensiune.

Noua incintă se va racorda la rețeaua electrică existentă. Se va realiza un bazin vidanjabil în incintă și un foraj de apă.

- Principale disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului

- Absența dotărilor tehnico – edilitare

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit: - Nu este cazul.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Conform studiului geotehnic terenul nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: - Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul solicită trecerea terenului în intravilanul comunei Stâlpu în vederea împrejmuirii acestuia și amplasării unor panouri fotovoltaice, precum și a anexelor necesare funcționării parcului fotovoltaic. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei, se propune următoarea zonă funcțională: **zonă industrială de producere a energiilor alternative (parc fotovoltaic).**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat situat în extravilanul comunei Stâlpu, T. 5/47, P. 2 se află în imediata vecinătate a unui drum de exploatare de pământ.

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat**, presiunea convențională de bază fiind $p_{conv} = 220 \text{ kPa}$.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Având în vedere caracteristicile terenului de fundare și ale construcțiilor, se recomandă întocmirea de studii geotehnice de detaliu pentru fiecare obiect ce se va construi, pentru a stabili cele mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor în vederea menținerii stabilității construcției și terenului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Stâlpu, amplasamentul se găsește în extravilanul comunei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Destinația propusă respectă configurația terenului. Incinta se va organiza astfel încât să fie respectată distanța de siguranță față de LEA înaltă tensiune, față de canalul de irigații și față de drumul de exploatare.

Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi. Conform Regulamentului General de Urbanism, pentru zonele destinate unităților industriale este obligatorie prevederea unor spații verzi și plantate, cu rol de protecție. În aceste condiții, propunerile de urbanism vor asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi și plantate de 20%, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată în P.U.Z. se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Zona dispune de o rețea de drumuri de exploatare din pământ. Artera majoră de circulație din zonă este drumul DJ203G.

Accesul la terenul proprietatea beneficiarului, ce a generat prezenta documentație, se va face din drumul de exploatare cu care se învecinează pe latura de nord-vest. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În vederea unei modernizări viitoare a circulației existente se va respecta o retragere din axul drumului de exploatare de 5m.

În incintă se vor asigura locuri de parcare, conform legislației în vigoare. Pentru activitatea propusă inițial se vor asigura în incintă 3 locuri de parcare.

Organizarea circulației feroviare - Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea reglementării suprafeței de teren, proprietate beneficiarului, având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului. Destinația terenului va fi pentru **zonă industrială de producere a energiilor alternative (parc fotovoltaic)**. Astfel se dorește amplasarea următoarelor:

- **Module fotovoltaice** cu rolul de a capta și transforma energia solară în energie electrică. Modulele fotovoltaice utilizate au o putere nominală unitară de 605 Wp. În cadrul instalației se vor monta 79296 de module fotovoltaice, având o putere instalată totală de 48Mw.

- **Invertoarele de putere** sunt echipamente care au rolul principal de a transforma tensiunea continuă în tensiune alternativă. Invertoare de putere utilizate sunt invertoare de putere trifazate unidirecționale și au o putere nominală unitară de 100kW (tensiune alternativă). În cadrul instalației se vor monta 432 invertoare de putere trifazate unidirecționale. Pentru stocare se vor folosi 14 de **baterii**, ce însumează o capacitate de stocare de 27 MWh.

- **Structură de montaj** module fotovoltaice are rolul de fixare a modulelor fotovoltaice pe suprafața de montaj, constituită de solul incintei.

- **Tablourile electrice** din cadrul instalației solare fotovoltaice asigură aparatele de comutație și aparate de protecție și/sau măsură specifice instalațiilor fotovoltaice.

- **Rețelele de cabluri electrice** amplasate subteran până la punctul de conectare al stației pentru rețeaua de distribuție prin cablu.

- **Instalația de legare la pământ** din cadrul instalației solare fotovoltaice cuprinde conductoare și piesele de realizare a legăturilor echipotențiale între elementele metalice aferente instalației solare fotovoltaice și conductoarele și piesele de realizare a legăturii la priza de pământ a elementele metalice aferente instalației solare fotovoltaice.

- **Instalația electrică de curenți slabi** cuprinde cablurile de date și echipamentele aferente monitorizării de la distanță a invertoarelor de putere instalate și sistemului de comandă și control al invertoarelor de putere instalate.

- **Instalația de protecție împotriva supratensiunilor și trăsnetului** cuprinde instalația interioară de protecție împotriva supratensiunilor (IPS) și instalația de protecție împotriva trăsnetului (IPT).

- **Dotări NPM și PSI** cuprind semnele și indicatoarele pentru securitatea și sănătatea în muncă, specifice echipamentelor și instalațiilor utilizate, precum și materialele de protecție împotriva incendiilor.

Împrejmuire

Împrejmuirea terenului se va realiza din plasă bordurată de 2,20 m. înălțime. Accesul pe terenul reglementat se va realiza prin intermediul unei bariere acționată mecanic.

Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare privind regimul juridic și categoriile de folosință ale terenurilor, acestea rămânând în extravilanul localității Stâlpu.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 60,00%

C.U.T.max. = 1,00

Regimul de înălțime maxim P+1.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		HA	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE:	67,00	100,00
TAA	ZONĂ TERENURI AGRICOLE- ARABILE	65,47	97,17
TSE	ZONĂ TERENURI DRUMURI DE EXPLOATARE	0,34	0,51
THA	ZONĂ CANAL DE DESECARE	1,19	1,78

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		HA	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE:	67,00	100,00
TAA	ZONĂ TERENURI AGRICOLE- ARABILE	15,47	23,09
TSE	ZONĂ TERENURI DRUMURI DE EXPLOATARE	0,34	0,51
THA	ZONĂ CANAL DE DESECARE	1,19	1,78
TCI-1	ZONĂ INDUSTRIALĂ DE PRODUCERE A ENERGIILOR ALTERNATIVE (PARC FOTOVOLTAIC)	50,00	74,62

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ

TERITORIUL CONSIDERAT				TOTAL TEREN	
				MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI, DIN CARE:				500.000,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATA CONSTRUIRII	ETAPĂ	MP.	%	300.000,00	60,00
	ETAPA INIȚIALĂ	217.026,90	43,40		
	ETAPE ULTERIOARE	82.973,10	16,60		
CIRCULAȚII CAROSABILE ÎN INCINTĂ (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)				100.000,00	20,00
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIMAL				100.000,00	20,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată nu dispune de rețele centralizate de alimentare cu apă și canalizare.

- Alimentare cu apă și canalizare

Incinta va dispune de racord la un puț forat, ce se va executa în incintă. La amplasarea puțurilor forate și a bazinului vidanjabil se vor respecta zonele de protecție ale acestora și distanțele minime dintre acestea și alte obiective, conform legislației în vigoare.

În jurul puțurilor forate va exista o zonă de protecție de 1,5 m., amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- Canalizare

În incintă se va realiza un bazin vidanjabil etanș pentru deversarea apelor uzate. Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere se amplasează la cel puțin 10 m. față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.

- Alimentare cu energie electrică

În imediata apropiere a terenului ce a generat PUZ există rețea electrică de joasă tensiune și rețea electrică de înaltă tensiune.

Racordarea de noi consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin bransament la rețeaua existentă, conform reglementărilor în vigoare.

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet.

- Alimentare cu căldură
Încălzirea spațiilor de birouri propuse se va realiza cu surse electrice, cu respectarea legislației în vigoare.

- Alimentare cu gaze - Nu este cazul.

- Gospodărie comunală - Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unități specializate.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru limitarea zgomotului și a prafului între zona drumului de exploatare și investiția preconizată, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi/perdele de protecție și retragerea construcțiilor în incintă pentru îndepărtarea de sursa de poluare.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Conform legislației în vigoare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoiului rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire și amenajare se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se vor amenaja zone verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Investiția propusă va avea asigurate racordurile la utilitățile necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă - terenuri proprietate publică

În zona studiată sunt incluse terenuri proprietate publică, aferente drumului de exploatare și canalului de irigații.

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) - Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre introducere în intravilan precum și restul terenurilor din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice, excepție făcând terenurile enumerate mai sus, ce sunt proprietate publică.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.
Zona studiată face parte din extravilanul comunei Stâlpu, terenurile cuprinse în această zonă având categoria de folosință teren agricol - arabil, canal irigații, respectiv drum exploatare.
 - Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare
- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.
- Priorități de intervenție
- aprobarea P.U.Z. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare creerii capacității de producere energie electrică;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului pentru realizarea obiectivului de investiții;
- obținerea avizelor și autorizației de construire;
- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;
- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări.
- Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și vor conduce la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.
 - Lucrări de elaborat în perioada următoare
- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)

Nu este cazul

-proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general

Realizarea plantațiilor și spațiile verzi cu respectarea procentului minim de spații verzi de 20%, prevăzut în regulamentul general de urbanism, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)

Pentru pregătirea corespunzătoare a investițiilor viitoare este necesară reglementarea suprafeței de teren în vederea îndeplinirii condițiilor necesare pentru realizarea capacității de producere energie electrică

Suprafața totală studiată este de 670.000 mp.

Suprafața totală a terenului ce se propune a fi introdus în intravilan este de 500.000 mp. și este proprietatea privată S.C. SOLAR ENERGY PRODUCTION S.R.L..

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarilor, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii:

- 5,00 m. din axul drumului de exploatare – aliniament;
- 18,50 m. din axul LEA înaltă tensiune;
- 2,00 m. de o parte și de alta a canalului de irigații existent;
- conform Cod Civil față de limitele laterale;

5. ANEXE

Nu este cazul



Întocmit
arh. Militaru Monica

Mtt

