

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării: P.U.Z. extravilan com. Săhăteni, jud. Buzău "Construire centrală fotovoltaică - panouri și stație transformare, acces și împrejmuire com. Săhăteni, jud. Buzău, pe suprafața de 70.003 mp."**
- **Amplasament:** extravilan com. Săhăteni, T. 35, P. 614, jud. Buzău, nr. cadastral 20388
- **Beneficiar:** S.C. PHOTOVOLTAIC ENERGY DEVELOPMENT 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 :** august 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

▪ **Solicitări ale temei – program**
Comuna Săhăteni 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 unei centrale fotovoltaice, cu scopul de a crea o nouă capacitate de producere a energiei electrice. Investiția se încadrează în liniile de dezvoltare agreate atât la nivel național, cât și European.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 20388, situate în extravilanul comunei Săhăteni, T.35, P. 614, de a constitui o zonă industrială pentru unități de producere a energiei 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 70.003 mp..

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 13 din 06.05.2022 eliberat de către Primăria Comunei Săhăteni și a avizului de oportunitate nr. 6383 din 01.09.2022 eliberat de Primăria Comunei Săhăteni.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a stabili condițiile de amplasare a panourilor fotovoltaice, a stației de transformare și a spațiilor anexă necesare producerii energiei electrice. Prioritatea principală este constituită de amplasarea stației de transformare, precum și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu circulații auto, pietonale.

- **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

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

În comuna Săhăteni, există multiple inițiative private de dezvoltare unei **zone industriale pentru unități de producere a energiilor alternative.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de studiu face parte din extravilanul comunei Săhăteni, terenurile cuprinse în această zonă de studiu au categoria de folosință preponderentă, terenuri agricole –arabile. În zona studiată mai sunt curpinse canale de irigații, precum și drumuri de exploatare.

Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea unei noi funcțiuni – **zonă industrială pentru unități de producere a energiilor alternative (centrală fotovoltaică).**

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenului pe care se dorește construirea centralei fotovoltaice nu a presupus relații cu evoluția localității., terenul având categoria de folosință teren agricol - arabil.

▪ Potențial de dezvoltare:

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de municipiul Buzău și față de intravilanul comunei Săhăteni, investiția putând fi ușor accesibilă. Propunerea de dezvoltare a comunei prin realizarea unei zone industriale de producere a energiilor alternative, 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 Săhăteni, T. 35, P. 614, nr. cad. 20388 și are categoria de folosință teren agricol-arabil.. Terenul care a generat P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord - vest – drum de exploatare De613;
- la nord- est – proprietate privată nr. cad. 571 și canal irigații Hc 615
- la sud- est – drum de exploatare De616;
- la sud-vest – proprietate privată Spirescu Daniela și canal irigații Hc615;

Zona studiată se găsește în extravilanul comunei Săhăteni. Zona studiată se învecinează cu următoarele:

- la nord - vest – terenuri proprietăți private cu categoria de folosință agricole-arabile;
- la nord - est – proprietate privată (teren agricol-arabil) nr. cad. 571, Hc 615, Hc 612 și drumuri de exploatare De616 și De613;
- la sud - est – terenuri agricole- arabile, proprietăți private;
- la sud-vest – proprietate privată Spirescu Daniela (teren agricol-arabil), Hc615, Hc612 și drumuri de exploatare De616 și De613;

▪ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Investiția presupune organizarea incintei (circulații auto/pietonale), amplasarea stației de transformare, precum și împrejmuirea terenului. Va exista cooperare cu localitățile din comună cât și cu municipiul Buzău la principalele dotări (platformă de gunoi, comerț, etc.). Investiția va fi ușor accesibilă. Terenul proprietatea beneficiarului se găsește în imediata vecinătate a drumurilor de exploatare De616, respectiv De613.

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
Geomorfologic - comuna Săhăteni aparține zonei de trecere de la deal la câmpie.

Litologic - terenul face parte din zona de câmpie a comunei și este constituit dintr-o litologie specifică acestei zone, formată din depozite de terasă, deluvial proluviale și eoliene, care păstrează o uniformitate a stratelor cum ar fi: prafuri argiloase și argile prăfoase nisipoase, cu grosimi mari, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar constituit din nisipuri fin prăfoase și nisipuri medii cu îndesare medie sau afânate.

Hidrologia - apa subterană se află cantonată în orizontul de argilă prăfoasă nisipoasă la adâncimi de 1,20– 7,00 m, în funcție de morfologia terenului și are slab caracter ascensional.

Clima jud. Buzău, la fel ca în toată țara, este temperat-continentală. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C.

Subcarpații Curburii au un climat de dealuri joase (în depresiuni) și de dealuri înalte (la altitudini mai mari), fiind încadrați în sectorul cu nuanță de ariditate. În această zonă bat vânturi cu caracter de foen, care descind în această zonă după ce au traversat Carpații de Curbură.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi. Astfel, în dealurile subcarpatice, temperatura medie anuală este de -6-8°C, iar în zona muntoasă de -12 -16°C.

Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an.

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 **0,90 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 = 1.6 sec.**
- accelerația terenului **a_g = 0,40 g.**
- presiunea convențională **P_{conv} = 220 kPa**

Conform normativului NP074/2014 terenul se încadrează în categoria **geotehnică II, cu risc geotehnic moderat.**

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare
Accesul pe terenul proprietatea beneficiarului se va realiza prin drumul de exploatare existent în zona studiată: De616.

- Capacități de transport, greutate 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 Săhăteni, având categoria de folosință teren agricol – arabil, canale irigație și drumuri de exploatare.

Terenul generator P.U.Z., nr. cad. 20388 are categoria de folosință teren agricol – arabil și are suprafața S= 70.003 mp.. În prezent acesta se prezintă liber de orice construcții.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile aflate în zona studiată sunt preponderent terenuri agricole – arabile. Între acestea și zonele 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
Nu este cazul.
- Asigurarea cu spații verzi
În prezent terenurile au categoria de folosință de terenuri agricole - arabile. 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 specific 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, canalizare și energie electrică. În imediata apropiere a zonei studiate PUZ există 2 linii electrice.
Incinta va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electric conform avizului tehnic de racordare. Activitatea desfășurată în incinte nu va necesita racordarea acestora la restul utilităților.

- 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 terenurile studiate nu pun 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 Săhăteni în vederea împrejmuirii acestuia și amplasării unei stații de transformare, precum și a anexelor necesare funcționării centralei fotovoltaice.

Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei, se propune următoarea zonă funcțională: **zonă industrială de producere a energiilor alternative (centrală fotovoltaică).**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentele studiate sunt situate în extravilanul comunei Săhăteni, T. 63, P. 858 se află în imediata vecinătate a unor drumuri de exploatare de pământ. Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat**, presiunea convecțională de bază fiind $p_{conv} = 220 \text{ kPa}$.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenurile 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 terenurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General amplasamentul se găsește în extravilanul comunei Săhăteni.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Destinația propusă respectă configurația terenului. Incinta se va organiza astfel încât să fie respectată distanța de siguranță față de canalul de irigații și față de drumurile de exploatare, conform avizelor și acordurilor.

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 existent. Zona dispune de o rețea de drumuri de exploatare din pământ.

Accesul la terenul proprietatea beneficiarului, ce a generat prezenta documentație, se va face din drumul de exploatare De616.

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

În incintă se vor asigura locuri de parcare, conform legislației în vigoare. Pentru activitatea propusă inițial se vor asigura minim 3 locuri de parcare pe terenul cu nr. cad. 20388.

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.

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

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea reglementării suprafeței de teren, proprietatea beneficiarului (drept de suprafață), având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului. Destinația terenurilor va fi **zonă industrială de producere a energiei alternative (centrală fotovoltaică)**.

• **Panouri fotovoltaice** cu rolul de a capta și transforma energia solară în energie electrică. Modulele fotovoltaice utilizate au o putere nominală unitară de 670 Wp. În cadrul instalației se vor monta 3500 de module fotovoltaice, având o putere instalată de 2,0 Mw curent continuu.

Parcul de panouri solare, se va realiza prin montarea unor panouri fotovoltaice conform unei arhitecturi optimizate, astfel încât să permită captarea energiei solare cu un randament maxim și în același timp să se poată realiza o întreținere eficientă a instalațiilor în exploatare. Așezarea panourilor fotovoltaice va avea loc în șiruri paralele.

- **Structură de montaj** Pentru ca impactul asupra mediului să fie minim, panourile fotovoltaice vor fi montate la suprafața terenului, pe o fundație de tip pilon înfiletat.

Pilonii vor fi înfiletați în pământ, la nivelul de adâncime corespunzător susținerii întregii greutate. Structura metalică este compusă ca o grindă cu zăbrele, ce joacă rol de picior de susținere și grinzi metalice ce fac legătura între picioarele de susținere. Pe structura metalică de susținere, se va monta și patul de cabluri sau jgheabul metalic, ce va susține cablurile instalației de curent continuu. Înaintea înfiletării pilonilor de susținere, se va face o trasare topografică a locurilor fiecărui modul, rând, pilon. Deasemenea se vor monta cutiile de siguranță fuzibile pentru instalația de curent continuu și se vor poziționa cablurile ce alcătuiesc instalația de curent continuu.

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

- Energia produsă de instalația fotovoltaică, va fi injectată în rețeaua de distribuție/transport a energiei electrice, prin intermediul transformatoarelor ridicoare de tensiune și a stației de conexiune care se va racorda la Sistemul Electroenergetic Național.

- **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 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, având o înălțime maximă de 2,20m. Accesurile pe terenurile reglementate se vor realiza prin intermediul unor bariere acționate 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 Săhăteni.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 50,00%

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

Regimul de înălțime maxim P+1.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP.	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE:	120.000,00	100,00
TAA	ZONĂ TERENURI AGRICOLE- ARABILE	117,171,35	97,64
TSE	ZONĂ TERENURI DRUMURI DE EXPLOATARE	1.041,28	0,87
THAc	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – APE CURGĂTOARE (CANALE IRIGAȚII)	1.787,37	1,49

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP.	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE:	120.000,00	100,00
TAA	ZONĂ TERENURI AGRICOLE- ARABILE	47.168,35	39,31
TSE	ZONĂ TERENURI DRUMURI DE EXPLOATARE	1.041,28	0,87
THAc	ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – APE CURGĂTOARE (CANALE IRIGAȚII)	1.787,37	1,49
TCI-1	ZONĂ INDUSTRIALĂ DE PRODUCERE A ENERGIILOR ALTERNATIVE (PARC FOTOVOLTAIC)	70.003,00	58,33

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ – NR. CAD. 20388

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI, DIN CARE:	70.003,00	100,00
SUPRAFAȚĂ DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	12.558,84	17,94
ZONĂ DRUM DE EXPLOATARE (DE 613)	142,83	0,20
ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE – APE CURGĂTOARE (CANALE IRIGAȚII)	510,39	0,73
CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE ÎN INCINTĂ (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)	3.998,11	5,71
SPAȚII VERZI – PROCENT MINIM 20%	52.792,83	75,42

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

- Alimentare cu apă și canalizare - Incinta nu necesită racord la aceste utilități.
- Alimentare cu energie electrică

Incinta se va racorda la rețeaua de alimentare cu energie electrică, conform avizului tehnic de racordare.

- Alimentare cu căldură - Nu este necesară alimentarea cu agent termic a acestor incinte.
- 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 propusă 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 asigurat racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică, necesară 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 drumurilor de exploatare și canalelor 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 proprietatea privată a persoanelor fizice, excepție făcând terenurile enumerate mai sus, ce sunt proprietatea publică.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea 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 Săhăteni, 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.
- Obținerea avizului arhitectului șef pentru documentația P.U.Z.
- Priorități de intervenție
- aprobarea P.U.Z. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului (drept de suprafață), în vederea creării condițiilor necesare construirii centralei fotovoltaice;

- 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 obligatorie reglementarea suprafeței de teren în vederea îndeplinirii condițiilor necesare pentru realizarea centralei fotovoltaice.

Suprafața totală studiată este de 120.000,00 mp.

Suprafața terenului (nr. cad. 20388) ce este propus pentru a fi introdus în intravilan este de 70.003,00 mp. și este proprietatea privată (contract suprafață) S.C. PHOTOVOLTAIC ENERGY DEVELOPMENT S.R.L..

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

- conform Cod Civil față de limitele de proprietate laterale;

5. ANEXE

Nu este cazul

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia

Gentiana Felicia



Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica

Monica Militaru

