

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL „, CONSTRUIRE PARC FOTOVOLTAIC

In judetul Dolj , comuna Dobresti , T10 – P 290, 291,292,293,294,295, 296, 297,298,299,300;

T 27, P579, 583,584,587, 587/1, 588; T29, P 21, 21/1, 22, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29

Amplasament : judetul Dolj , comuna Dobresti , T10 – P 290, 291,292,293,294,295, 296 ,297,298,299, 300 ; T 27, P579, 583,584,587, 587/1, 588; T29, P 21, 21/1, 22, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29

Beneficiar : CORCOVEANU LAURA pentru S.C. DANUBE SOLAR FOUR S.R.L. prin imputernicit SURPACEANU MUGUREL

Elaboratorul proiectului : SC SOFTPROIECT SRL, Craiova, str. Simion Stoilov, nr. 20, sc.1, bl. E15, ap.9

Data elaborării : 01.2022

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII :

Pezentul Plan Urbanistic Zonal generat de terenul din judetul Dolj , com. Dobresti , in vederea

construirii unui parc fotovoltaic se afla in extravilanul comunei Dobresti , T10 – P 290, 291,292,293,294,295, 296 ,297,298,299, 300 ; T 27, P579, 583,584,587, 587/1, 588; T29, P 21, 21/1, 22, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29 are o suprafata = 990.908,0 mp .

Suprafata de teren PUZ studiată = 1.048.703,0 mp = 104,87 ha. din care drumuri de exploatare existente ce asigura accesul la parcele = 58.099,0 .

Zona studiată se afla la limita intravilanului comunei Dobresti , are folosinta teren arabil si dispune de accese carosabile – drumuri de exploatare existente inregistrate cadastral. – De 622/1, 610,310,,356/1, 390 trecute in domeniu public al comunei .

Vecinatatile zonei studiate sunt constituite din terenuri agricole la nord , est , vest si zona locuinte cu functiuni complementare in sud . Cea mai apropiata locuinta se afla la 174,0 m distanta de limita terenului studiat .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detailata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu Planul Urbanistic General al localitatii.

Prin Planul Urbanistic Zonal propus se stabilesc obiectivele , reglementarile de urbanism si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, in cadrul Planului Urbanistic Zonal se vor rezolva urmatoare obiective principale :

- Zonificarea functionala a terenurilor si schimbarea destinatiei terenului din teren agricol (arabil) in zona industriala pentru parc fotovoltaic
- Introducere in intavilanul comunei Dobresti a zonei studiate ca trup independent
- Indici si indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de inaltime; - P.O.T., C.U.T.
- Dezvoltarea infrastructurii
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu
- Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea Planului urbanistic zonal s-au consultat documentatii intocmite anterior :

- Plan Urbanistic General al comunei Dobresti
- Ridicare topografica in zona studiata
- Documentatie cadastrala pentru terenul studiat

Alte surse de informatii au fost preluate de la Primaria comunei Dobresti

Metodologia utilizata la elaborarea prezentei documentatii faza PUZ este in conformitate cu

„ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal „, aprobat prin Ord. MLPTL nr. 176 / N/ 16. 08.2000 precum si legile , normativele , hotaririle guvernamentale in vigoare la data intocmirii documentatiei.

2.PREZENTAREA INVESTITIEI

2.1 .STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Zona luata in studiu este constituita din terenuri agricole, care nu au putut fi construite pina in prezent datorita faptului ca zona se afla in extravilanul comunei .

Datorita solicitarii investitorului pentru construire parc fotovoltaic de productie a energiei electrice se realizeaza prezenta documentatie .

Zona agricola studiata este deservita de o retea de drumuri de exploatare in stare de functionare.

Circulatia auto se realizeaza din drumul national DN55 la vest, drumul comunal la sud si din drumurile de exploatare existente.

Parcarea autoturismelor se realizeaza in incinta terenurilor ce formeaza zona studita .

Caracterul zonei este de zona agricola .

Zona studiată beneficiază în apropiere de rețea de energie electrică de medie și joasă tensiune.

În extravilanul comunei nu sunt alte rețele edilitare.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.2.1. RELIEF

Terenul studiat este plan și nu prezintă elemente de cadru natural deosebite.

2.2.2. CLIMA

Teritoriul comunei Dobrești se încadrează în sectorul de climă temperată continentală cu slabe influențe submediteraneene care se caracterizează prin ierni blinde și veri calde și uscate cu următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală + 11°C
- cantitatea medie anuală de precipitații este de 520 mm.
- vânturi dominante pe direcția est-vest, reci iarnă și calde vară.

Din punct de vedere climatic al acțiunilor date de zăpadă amplasamentul se află în zona „C”

Din punct de vedere eolian amplasamentul se află în zona „B”

2.2.3. CONDITII GEOTEHNICE

Amplasamentul este un platou relativ plan cu un strat de pământ (0–4 m) bun de fundare, stabil din punct de vedere al comportării la alunecare ce se încadrează în categoria a II-a – teren mijlociu.

Stratul acvifer se află la o adâncime de peste 2,0 m. Adâncimea de îngheț a zonei este de 85 cm. Perioada de colț de $T_c = 1,0s$ Acceleratia terenului pentru proiectare este $a_g = 0,16$ Gradul de seismicitate este 8,2

2.3. CIRCULATIA

1.3.1. Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere în cadrul zonei studiate

Zona studiată este deservită de drumurile de exploatare existente.

Accesul la parcele se va realiza numai din drumurile de exploatare existente.

2.3.2 Caracteristicile tehnice ale trame stradale existente

Circulația auto și pietonală se desfășoară de la sud la nord și de la vest la est prin drumurile de exploatare existente, ce vor fi întreținute pînă la amplasamentul studiat din fondurile beneficiarilor și investitorului.

2.3.3. Transportul în comun

În zona studiată nu există transport în comun.

2.3.4. Parcari

Parcarea autovehiculelor se realizează în incinta beneficiarilor prin organizarea locurilor de parcare exclusiv în incinta.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1 Principalele caracteristici ale functiunilor din zona sunt :

- zona circulatiei carosabile - cuprinde reseaua rutiera existenta
- zona agricola
- zona industriala – parc industrial fotovoltaic

Aceste zone functionale sunt compatibile cu destinatia zonei conf. PUG aprobat .

Gradul de ocupare teren a zonei cu fond construit

In zona nu exista fronturi construite , zona fiind agricola .

2.5.ECHIPAREA EDILITARE

2.5.1. Alimentarea cu apa- In zona nu exista retea de alimentare cu apa . Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face in sistem propriu (cisterne , apa imbuteliata) .

2.5.2. Canalizarea menajera-

Pentru rezolvarea conditiilor de igiena a personalului de paza si intretinete se vor amplasa moduli sanitari, ecologici .

2.5.3. Alimentarea cu energie electrica- in zona exista retea de distributie a energiei electrice. Consumul de energie electrica necesar functionarii parcului fotovoltaic va fi asigurat din productie proprie.

2.5.4. Telecomunicatii- zona nu dispune de retea de curenti slabi .

2.5.5 .Alimentarea cu gaze naturale- in zona nu exista retea de gaze naturale.

2.5.6. Alimentare cu energie termica- Incalzirea modulului de paza se va realiza electric.

2.6. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI- au fost aratate la punctul 2.

2.7.PROBLEME DE MEDIU- in zona studiată nu sunt afectati factorii de mediu : aer, sol , apa ; nu sunt surse de radiatii care sa afecteze zona.

Zona de siguranta de 2,0 m latime ce se va realiza intre limitele de proprietate si zona panourilor fotovoltaice va fi plantata cu vegetatie de mici dimensiuni cu scopul de a opri prafuirea panourilor.

2.8.. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Planul urbanistic zonal are ca obiectiv realizarea unui investitii ce va crea locuri de munca in zona , va atrage forta de munca pentru activitati industriale- parc fotovoltaic si va contribui la dezvoltarea zonei industriale a comunei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Planului General de Urbanism , aprobat , anterior , zona studiată poate fi folosita pentru activitati industriale – parc fotovoltaic.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Zona studiată face parte din zona agricola , amplasata in extravilanul localitatii , cu acces la circulatiile carosabile existente si care prin schimbarea de destinatie si introducerea

in intravilanul comunei ca trup independent pot deveni amplasamente pentru viitoare obiective industriale- parc fotovoltaic .

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiata nu dispune de cadru natural deosebit. Terenurile virane sunt ocupate cu vegetatie .

PUZ-ul propune organizarea de spatii verzi de mica si medie inaltime care sa opreasca prafuirea modulelor fotovoltaice.

3.4 Modernizarea circulatiei

3.4.1. Organizarea circulatiei

Organizarea circulatiei in zona se fundamenteaza pe caracteristicile traficului existent de si de perspectiva .

Principalele cai de circulatie in zona studiata sunt drumurile de exploatare existente.

Accesul pe proprietate se va realiza numai din drumurile de exploatare.

3.4.2. Profiluri transversale si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut in conformitate cu STAS 10.144 /1,3,4,5,ce stabilesc elementele geometrice ale strazilor si intersectiilor.

In functie de caracterul traficului s-a determinat si categoria cailor de circulatie : Drum de exploatare De 622/1, 610,310,,356/1, 390 .

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Zonificarea zonei

Principalele functiuni din zona studiata sunt:

- Zona industriala – parc fotovoltaic – II
- zona circulatiei carosabile si pietonale
- zona spatii verzi- organizate in zona de siguranta a parcului fotovoltaic
- Prin prezentul PUZ se propune rezolvarea prevederilor PUG aprobat prin creare unei singure unitati teritoriale de referinta UTR1 care este definita astfel :
 - II - zona industriala pentru parc fotovoltaic
 - POT 80 % , CUT 0,80
 - regim de inaltime – parter
 - H. max. = 6,0 M
 - Retragerea constructiilor fata de axul drumurilor de exploatare – la min. 4,0 m distanta
 - Retragerea imprejurii fata de axul drumurilor - la 2,00m distanta

3.5.2 Bilant teritorial

--	--	--

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA TEREN AGRICOL	990.604,0	94,50	0,00	0,00
ZONA INDUSTRIE- PARC FOTOVOLTAIC CU ZONA DE SIGURANTA	0,00	0,00	838.962	80
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	58.099,0	5,5	58.099,0	5,5
ZONA SPATII VERZI	0,00	0,00	152.062,0	14,5
TOTAL TEREN PUZ STUDIAT	1.048.703	100	1.048.703	100

Indici urbanistici

Zona industrială – parc fotovoltaic cu regim de înălțime parter – II

POT = 80 %

CUT = 1,0

H. maxim = 6,0 m

Aliniament front construit = minim 4,00 m distanță din axul drumurilor de exploatare

Aliniament împrejmuire = pe limita de proprietate

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Planul Urbanistic Zonal propune organizarea funcțională a zonei studiate în vederea amenajării unei parci fotovoltaice de producere a energiei electrice care nu va afecta factorii de mediu.

Incinta studiată va fi împrejmuită cu plasa de sîrmă și va fi plantată cu arbuști care să împiedice prafuirea modulelor fotovoltaice.

La finalizarea investiției se vor aduce la starea de funcționare inițială a zonelor ocupate temporar.

Funcțiunea propusă nu necesită studiu de impact.

Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

a) Protecția calității apelor

Sursele de ape uzate și compusii acestor ape:

a) – în timpul execuției lucrărilor de construire parc fotovoltaic

Sursa de apă – în zona nu există sursa de apă potabilă, deci în zona de intravilan.

Apă necesară în timpul execuției va fi asigurată de cisterne și apă îmbuteliată pentru consumul muncitorilor.

Prin măsurile luate în proiect nu există pericolul infestării nivelului apei frătice.

Stățiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate, randamentele de reținere a poluanților, locul de evacuare (emisar, canalizare publică, canalizare platforma industrială)

- În zona studiată nu există canalizare menajeră. Pentru nevoile igienico-sanitare ale muncitorilor se vor folosi toalete ecologice ce vor fi igienizate periodic de firme de salubritate.

Poluanții evacuați în mediu sau în canalizări publice ori în alte canalizări (în mg/l și kg/zi)

– nu este cazul

b)– *in timpul exploatarei si functionarii investitiei*

Apa necesara pentru paznici va fi asigurata din apa inbuteliata . Exploatarea parcului fotovoltaic nu presupune alimentare cu apa.

Poluantii evacuati in mediu sau in canalizari publice ori in alte canalizari (in mg/l si kg/zi)

– nu este cazul

b) Protectia aerului

Sursele si poluanti pentru aer:

a) In timpul executiei se va evita cresterea concentratiei de pulberi in aer prin stropirea zilnica a suprafetelor de teren afectate de santier.

b) In timpul exploatarei se vor respecta prevederile Legii nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului.

Instalatii pentru colectarea, epurarea si dispersia gazelor reziduale si a pulberilor.- nu este cazul

Poluantii evacuati in atmosfera (in mg/mc si g/s)- Activitatea propusa nu produce poluanti pentru aer.

c) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Sursele de zgomot si de vibratii:

a) In timpul executiei utilajele si echipamentele folosite vor fi prevazute cu amortizoare de zgomot astfel incit sa fie respectate prevederile HG 1756 / 2006 privind emisiile de zgomot in mediu .

b) In timpul exploatarei investitiei nu se va produce zgomot peste limitele admisibile . Zgomotul produs nu va depasi 35 Hz.

Dotarile, amenajarile si masurile de protectie impotriva zgomotului si vibratiilor:- nu este cazul;

Dotarile si echipamentele aferente folosite in exploatarea parcului fotovoltaic nu produc zgomot si vibratii deoarece sunt achizitionate de la firme specializate , sunt performante , realizate conform normelor U.E.

d) Protectia solului

Sursele posibile de poluare a solului si a subsolului

- nu este cazul

Masurile, dotarile si amenajarile pentru protectia solului si a subsolului:

a) In perioada de executie nu vor fi surse de poluare a solului deoarece depozitarea materialelor se va realiza in locuri special amenajate; transportul materialelor se va realiza in autovehicule specializate pentru transportul cablurilor electrice , a stlpilor pentru iluminat, a structurii metalice de sustine a panourilor si a panourilor fotovoltaice.

Dupa receptia lucrarilor de executie si darea in functiune a obiectivului nu vor exista surse de poluare a solului si subsolului

e) Protectia impotriva radiatiilor

Funciunea propusa nu produce radiatii . Panourile fotovoltaice sunt realizate conform tehnologiei de ultima generatie , astfel incit sa nu produca poluanti pentru mediu.

f) Protectia fondului forestier

Terenul pe care se amplaseaza obiectivul se afla intr-o zona agricola unde nu exista plantatii si fond forestier.

g) Protectia ecosistemelor, biodiversitatii si ocrotirea naturii

Nu exista sursele posibile de afectare a ecosistemelor acvatice si terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor nationale si a rezervatiilor naturale .

h) Protectia peisajului si a zonelor de interes traditional

In zona studiata nu exista zone protejate care sa fie afectate de investitia propusa.

i)Gestiunea deseurilor

Sursele de deseuri, tipuri, compozitie si cantitati medii de deseuri rezultate:

a) In timpul executiei va rezulta o cantitate redusa de pamint escavat de la realizarea santurilor necesare pentru montarea cablurilor electrice ce va fi imprastiat pe teren mentinand panta de scurgere naturala a apelor pluviale. . Celelalte lucrari de montaj se vor executa cu elemente metalice confectionate in ateliere si se vor asambla pe teren prin infiletare si insurubare.

Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente in timpul executiei se vor respecta toate prescriptiile tehnice , de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite in santier.

b) In timpul functionarii vor rezulta urmatoarele deseuri :

- deseuri menajere rezultate de la paznici in timpul serviciului. Deseurile vor fi colectate in saci menajeri si apoi depozitate selectiv in pubele ecologice , amplasate pe platforma special amenajata si ridicate de intreprinderea de salubritate.

Transportul deseurilor se va realiza pe baza de contract cu operatori economici autorizati pentru desfasurarea acestei activitati.

j) Gestiunea substantelor toxice si periculoase

Procesul tehnologic nu produce si nu manipuleaza substante toxice.

k) Gestiunea ambalajelor

Ambalajele din hartie si plastic vor fi depozitate in cutii etanse din pvc, inscriptionate , amplasate pe platforma gospodaresca si ridicate periodic de o firma specializata .

l) Incadrarea in planurile de urbanism si amenajare a teritorului

Modul de incadrare a obiectivului in cerintele planului de urbanism si amenajare a teritorului: Obiectivul propus nu va deranja vecinatatile deoarece va fi amplasat intr-o zona agricola , la limita intravilanului .

m) Protectia asezarilor umane - Prin construirea parcului fotovoltaic nu se aduc prejudicii locuintelor amplasate la limita intravilanului. Cea mai apropiata locuinta se afla la 174 m distanta .

n) Respectarea prevederilor conventiilor internationale la care Romania a aderat.

Prin masurile luate in proiect sunt respectate toate normativele , legile si conventiilor internationale in vigoare.

o) Alte date si informatii privind protectia mediului - Nu este cazul

p) Reconstructia ecologica

Lucrari si masuri pentru refacerea mediului deteriorat, precum si pentru mentinerea unui ecosistem corespunzator in zona . Dupa receptia investitiei in zonele de protectie ale panourilor se vor amenja spatii verzi prin plantarea de arbusti de medie inaltime care sa impiedice si prafuirea panourilor.

Incinta studiata va fi imprejmuita cu plasa de sirma .

La finalizarea investitiei se vor aduce la starea de functionare initiala a zonelor ocupate temporar.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Investitia propusa nu va produce emisii de poluanti peste limitele admisibile.

Personalul va fi instruit sa respecte legislatia in vigoare cu privire la protectia mediului .

JUSTIFICAREA PROIECTULUI IN ALTE ACTE NORMATIVE

Proiectarea investitiei s-a realizat conform legislatiei nationale si europene in vigoare. Beneficiarul doreste sa extinda activitatea pe care o detine si sa creeze locuri de munca suplimentare.

LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Organizarea de santier se va desfasura in incinta suprafetei de teren studiat fara a fi necesare devieri de retele si construirea de cai de acces provizorii. Ivestitorul va asigura un gr. sanitar ecologic , vestiar si apa imbuteliata pentru muncitori pe toata perioada executiei lucrarilor.

3.7.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.7.1. Identificarea tipului de proprietate asupra tipului de proprietate

- a) – terenuri domeniu public al comunei Bratovoiesti - drumuri de exploatare
- b) - terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice si juridice - zona agricola si zona industriala

3.7.2. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Prin prezenta documentatie nu se propune circulatie de terenuri .

4.CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal are in vedere schimbarea destinatiei terenului studiat din teren agricol in zona industriala in vederea construirii unui parc fotovoltaic de productie a energiei electrice.

Dupa aprobare Planul Urbanistic Zonal devine act de autoritate administrativa, asigurand conditiile materializarii propunerilor.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local, aprobate, capata valoare juridica, oferind instrumentele de lucru administratiei locale pentru apobarea etapelor urmatoare.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal va fi de 10 ani .

Intocmit,

Arh. Urbanist Cismaru Adriana

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE PARC FOTOVOLTAIC
IN JUDETUL DOLJ , COMUNA DOBRESTI ,
T10 – P 290, 291,292,293,294,295, 296 ,297,298,299, 300
T 27, P579, 583,584,587, 587/1, 588;
T29, P 21, 21/1, 22, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire al terenului ce face obiectul Planului de Urbanism Zonal situat in extravilanul comunei Dobresti , judetul Dolj , T10 – P 290, 291,292 ,293, 294,295, 296 ,297,298,299, 300; T 27, P579, 583,584,587, 587/1, 588; T29, P 21, 21/1, 22, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29

R.U.L are rolul de a reglementa modul de a costrui si destinatia zonei luata in studiu

- Se permite amplasarea unui obiectiv industrial – parc fotovoltaic de producere a energiei electrice.
- Se reglementeaza traficul in zona studiata
- Se schimba destinatia zonei din zona agricola in zona industriala
- Pentru zona studiata se propune POT= 80 % , CUT= 1,0 Regim de inaltime – un nivel

2. Baza legala a elaborarii

Art. 1.- Documentatia se intocmeste in baza situatiei existente in teren

3. Baza legala a elaborarii

Art. 1.- Documentatia se intocmeste in baza situatiei existente in teren

Art.2. - Documentatia respecta baza legala a elaborarii PUZ conform Ordin nr.176/N/2000, inclusiv Cadrul legal (1.2) si raspunde prevederilor urmatoarelor legi: Legii nr.289/13.06.2006 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2000, Codul Civil, Legea nr. 31/ 1978 privind asigurarea sanatatii populatiei, Legea drumurilor nr. 131/ 1974 si HG. Nr. 36/ 1996, Legea nr. 18/ 1991 privind fondul funciar, Legea nr. 137/ 1995 privind protectia mediului, Legea Locuintei ne.114/ 1996.

Art. 3 – Documentatia s-a intocmit pentru Consiliul Local al comunei Dobresti, T10 – P
290,

291,292,293,294,295, 296 ,297,298,299, 300 ; T 27, P579, 583,584,587, 587/1, 588; T29, P
21, 21/1, 22, 23, 23/1, 24, 25, 26, 27, 28, 29

4. Domeniul de aplicare

Art.4 - Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat- extravilanul comunei

Art.5 - Zona studiata este cuprinsa intre terenuri agricole si drumuri de exploatare .

Zona studiata se afla la limita intravilanului comunei Dobresti si dispune de accese carosabile – drumuri de exploatare existente – De 622/1, 610,310,,356/1, 390 .

Vecinatatile zonei studiate sunt constituite din terenuri agricole la nord , est , vest si zona locuinte cu functiuni complementare in sud (limita intravilan) .

Art. 6 – Odata aprobat, impreuna cu PUZ, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULUI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Art. 7 - Nu se impun norme speciale in afara celor prevazute de Agentia de Protectie a Mediului.

Art. 8 – La amplasarea obiectivului se vor respecta prevederile Agentiei de Protectia Mediului , I.S.P. si P.S.I. privind functionarea acestuia

Art. 9 – Echipamentele propuse vor obtine aviz S.C. CEZ Distributie SA

Art. 10- Constructiile vor fi neproducatoare de zgomot peste limitele admisibile. .

Art. 11 – Nu se permit constructii cu factori poluanti pentru aer, sol, subsol zgomot si radiatii .

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 12 - Nu se prevad reguli speciale in afara celor stabilite de programul de urmarire a calitatii in constructii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Retrageri minime obligatorii

Art. 13 – Retragerea constructiilor – panouri fotovoltaice - propuse fata de drumurile de exploatare va fi de min 4,0 m.

Art. 14 – Retragerea constructiilor fata de limitele perimetrare ale proprietatilor va fi de min 4,00 m.

Art. 15 – Imprejmuirea propuse se va realiza pe limia de proprietate din pasa sirma si va avea inaltimea max. de 2,00 m .

6.2. Amplasarea si conformarea constructiilor

Art. 16 – Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor impuse de legile si normativele in vigoare

Art.17. – Se va pastra nivelul parter dupa aprobare . Inaltimea maxima admisa va fi de 6,0 m .

Art. 18. – Accesul se va realiza numai din drumurile de exploatare existente.

Avand in vedere scopul explicit de promovare a investitiei, in plansa de regulamentari apar in mod informativ si explicit date asupra amplasarii constructiilor propuse, fara a avea caracter de impunere.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 19. – Drumurile de exploatare ramin neschimbate fiind integrate in reseaua generala de circulatie a zonei.

Art. 20. – Parcarea trebuie asigurata in incinta proprietatii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art 21 - Terenul studiat are acces la retelele publice de energie electrica existente .

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu este cazul unor reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru construire, terenul fiind parcelat.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 23. –Spatiile verzi vor fi constituite din plantatii de mica si medie inaltim ce vor fi amenajate in zonele de protectie a parcului fotavoltaic .

Art. 24 - Imprejmuirea terenului se va realiza pe limia de proprietate din moduli din pasa sirma si va avea inaltimea max. de 2,50 m ; portile de acces vor fi din acelasi material .

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Art. 25 - Zona cuprinde o singura unitate functionala integrata in functiunea propusa prin PUZ pentru terenul studiat.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art. 26.- Functiunea principala propusa se incadreaza in categoria ” I ” – zona industriala

Art. 27 - Indici teritorialii : - POT= 80 % ; CUT= 1,0

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Planul Urbanistic Zonal contine o singura UTR , delimitata prin anexa la Avizul de oportunitate , eliberat de Primaria comunei Dobresti .

Asupra acestei unitati se rasfring prevederile prezentului regulament referitor la posibilitatile de construire .

Regimul de inaltime propus in PUZ este maxim un nivel;

Aliniament front construit- 4,0 m distanta din axul drumurilor de exploatare

Aliniament imprejmuire – 2,0 din axul drumurilor de exploatare

In cadrul plansei de regulament se expliciteaza nerestrictiv modul concret de amplasare a constructiilor si utilizarea suprafetelor pentru accese carosabile .

Intocmit,

Arh. Urb. Cismaru Adriana