



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ – ÎNFIINȚARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ STREJEȘTI

***Comuna Strejești, Sat Strejești, NC 50196,
NC 50197, NC 50198, NC 51555,
județ Olt***

Beneficiar : S.C. DELTA GREEN SOLAR S.R.L. – Mun. București

PROIECTANT:

SC MIRUNA GISCONCEPT SRL TARGOVISTE

1

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- 1.Denumirea lucrării: **PUZ – ÎNFIINȚARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ STREJEȘTI**
- 2.Adresa: Comuna Strejești, Sat Strejești, NC 50196, NC 50197, NC 50198, NC 51555, județ Olt
- 3.Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – Mun.Târgoviște**
- 4.Beneficiar: **S.C. DELTA GREEN SOLAR S.R.L. – Mun. București**
5. Data: **Iunie 2022 ; cod proiect Z486**



1.2 Obiectul P.U.Z.

Obiectul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei centrale electrice fotovoltaice, pe un teren cu suprafața de **442.188 mp**, beneficiar **S.C. DELTA GREEN SOLAR S.R.L.**, proprietate a persoanei fizice **PÎRVU BOGDAN - MUGUREL**, situat în extravilanul comunei Strejești. Pentru parcela care face obiectul PUZ proprietarul, **PÎRVU BOGDAN - MUGUREL** a încheiat un contract de suprafață cu **S.C. DELTA GREEN SOLAR S.R.L.** . **Beneficiarul final al proiectului este S.C. DELTA GREEN SOLAR S.R.L.**

În Certificatul de Urbanism nr. 11/11.05.2022 eliberat de Primăria Comunei Strejești, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent. Modificarea intravilanului unei localități se poate face numai prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform prevederilor legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul proprietate privată, persoană fizică, conform dovezii actelor de proprietate anexate are o suprafață de **442.188 mp**.

Obiectivul de investiții propus va dezvolta economia locală, prin venituri suplimentare la bugetul local, asigurarea unor locuri de muncă pentru populația locală.

1.3 Surse documentare

- PUG și RLU Comuna Strejești, aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Extras de Carte Funciară
- Certificat de Urbanism nr. 11/11.05.2022 eliberat de Primăria Comunei Strejești;
- Pact de opțiune asupra contractului de suprafață autentificat cu nr. 1370/25.03.2022
- Studiu geotehnic ;
- Plan de situație vizat OCPI ;
- Memoriu tehnic și tema de proiectare ;
- Informații culese de pe teren, de la beneficiar și de la administrația publică locală ;
- Legislația specifică activității de amenajare a teritoriului și urbanism și cea complementară ;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În suprafață de aproximativ 47 km², comuna Strejești este așezată în partea de Nord - Vest a județului, la o distanță de 30 km de municipiul Slatina și 16 km de municipiul Drăgășani, județul Olt.

Vechea denumire a comunei a fost STRĂJEȘTI, uneori scris cu Z în loc de J - STRĂZEȘTI.

În ceea ce privește componența comunei și aceasta a suferit modificări de-a lungul timpului:

a) satul Mamura a fost o perioadă unit cu satul Satu Nou (comuna Grădinari, fostul Puricea, cu care forma o singură unitate teritorială).

Între anii 1926 - 1929 apare separată de Strejești de Jos, din anul 1930 se reunește cu Strejești de Jos, iar din 1968 împreună cu satul Colibași, Strejești de Jos și Strejești de Sus, să formeze o singură comună.

b) satul Colibași - de fapt la origine a fost un sat situat pe malul stâng al Oltului, la Nord de satul Teslui, de unde, din cauza eroziunilor puternice, locuitorii în totalitate s-au mutat în lunca din dreapta Oltului, la Răsărit de actuala așezare și de aici, din cauza revărsărilor puternice și repetate, oamenii s-au retras mai în Vest pe terasele 2 și 3, loc pe care-l ocupă și astăzi.

În secolul trecut, din informațiile primite, satul Colibași Forma cu satul Doba o singură unitate administrativ-teritorială.

Apoi, de la începutul sec.XX, apare ca unitate separată, până în anul 1948 când se unește cu Strejești de Jos, cu care forma o comună împreună cu satul Mamura până în anul 1950.

În anul 1950 se unifică cele trei sate cu satul Strejești de Sus (forma actuală) până în 1956 când se separă din nou: Strejești de Sus, pe de o parte și Strejești de Jos, Mamura și Colibași pe de altă parte.

În anul 1968 cele patru sate se reunifică, formând actuala unitate administrativ-teritorială.

În ceea ce privește satul Strejești de Jos și satul Strejești de Sus, de-a lungul timpului au fost când uniți (comune), când separate, după cum am amintit mai sus.

3. Cu privire la denumirea comunei de STREJEȘTI, cea actuală, a derivat din vechea denumire STRĂJEȘTI, în unele documente și perioade apare STRĂZEȘTI:

- Din izvoarele istorice, rezultă că această denumire datează din sec. XV - XVIII, când aici, pe malul Oltului, graniță între Oltenia și Muntenia, existau două puncte de pază și avertizare, pe timpul invaziei tătare dinspre Răsărit, numite „Straja de Sus” și „Straja de Jos”.

În vechea structură teritorială, satele componente ale comunei actuale, au fost reședințe de comună în diferite perioade.

Nici una din reședințe de comună nu au îndeplinit responsabilități administrative în afara celor de comună.

2.2. Încadrarea în teritoriu și în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Comunei Strejești și arterele principale de circulație: DN 64, DJ 546G, DC 20, DC 21, etc.

În planșa nr. 0.2. - "Încadrarea în PUG" sc. 1 : 10000 este prezentat terenul care face obiectul PUZ, limita teritoriului administrativ al comunei Strejești și limita teritoriului intravilan al comunei.

În planșa nr. 0.3. – " Încadrarea în zonă" sc. 1 : 5000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, și vecinătățile apropiate : zona de intravilan a satului Strejești .

Alegerea amplasamentului propus pentru realizarea centralei fotovoltaice s-a făcut pe următoarele criterii:

- Radiația solară anuală care va asigura eficiența investiției;
- Reducerea impactului asupra factorilor de mediu, prin amplasarea în afara ariilor de protecție naturală și utilizarea unor tehnologii și materiale de ultima generație;
- Vecinatatea cu rețele de transport a energiei electrice care să permită racordarea în condiții optime la Sistemul Energetic Național, astfel încât să fie diminuat impactul dezvoltării unor noi rețele de transport precum și minimizarea pierderilor datorate transportului energiei electrice;

Terenurile învecinate au categoria de folosință "arabil" extravilan. În prezent, amplasamentul care face obiectul PUZ este neconstruit și neîmprejmuit.

Zona de locuințe și funcțiuni complementare existentă (clădiri construite și utilizate) cea mai apropiată, a satului Strejești este la limita amplasamentului care face obiectul PUZ și ocupă fronturile adiacente drumului național 64.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul comunei Strejești este situat pe cele patru terase pe partea dreaptă a Oltului între comunele: Grădinari la Nord, Pleșoiu la Sud.

Fiind situată la extremitatea sudică a Podișului Getic, relieful comunei are un aspect deluros în jumătatea vestică (terasele III - IV ale Oltului) și de câmpie și luncă în jumătatea estică a comunei (albia majoră - lunca și terasele I - II).

Rețeaua hidrografică a comunei este reprezentată de Râul Olt la Răsărit , care primește apele pârâurilor Mamu, Cernișoru și Dâlga ce curg dinspre Vest - Nord Vest.

În ceea ce privește clima, caracterul ei tranzitic (temperat cu influențe oceanice dinspre Vest, continentale dinspre Est și mediteranean în Vestul țării) a suferit unele modificări datorită lacurilor de acumulare de la Mamura și Arcești de pe Olt, care au determinat un microclimat cu aspect secetos pe perioade destul de lungi, uneori nespecifice locurilor până nu demult.

2.4. Circulația

Terenul care a generat studiul (parcelele beneficiarului) are accesibilitate carosabilă din trei drumuri de exploatare. Drumurile de exploatare sunt neasfaltate, se circulă în dublu sens (o singură bandă pe sens) și au o lățime de 4,00 m.

2.5. Situația existentă, ocuparea terenurilor

În planșa 1. - "Situația existentă" scara 1 : 2000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ , vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita teritoriului administrative al comunei Strejești ;
- limita intravilanului existent al comunei(satul Strejești) ;
- limita proprietate beneficiar ;

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafața totală de **442.188 mp**, NC 50196(**Tarla 21, Parcela 3, 4**), NC 50197(**Tarla 20, Parcela 2**), NC 50198(**Tarla 20, Parcela 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12**) și NC 51555(**Tarla 19, Parcela 1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14/1, 17/1**) este format din 4 parcele, cu forma regulată, cvasidreptunghiulară.

NR.CRT.	PROPRIETAR/SUPERFICIAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA	INTRAVILAN	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA (MP)
1	Proprietari: PÎRVU BOGDAN- MUGUREL Superficiar: SC DELTA GREEN SOLAR S.R.L	A	NU	NC 50196	24997
		L	NU		10903
2		A	NU	NC 50197	13070
3		A	NU	NC 50198	92585
		L	NU		14614
		Dr	NU		4301
4		A	NU	NC 51555	54060
		L	NU		202838
		Dr	NU		12138
		Pd	NU		3933
	N	NU	8749		
TOTAL					442188

Terenul este neîmprejmuit în momentul elaborării prezentei documentații.

Parcela cu numărul cadastral 51555 este traversată în partea mediană de o vale pentru care a fost stabilită o zonă de protecție de 3,00 m.

Parcelele cu numerele cadastrale 50196, 50197 și 50198 sunt traversate traversată în partea de est(NC 50197 si NC 50198) si în partea de vest(NC 50196) de o linie electrică aeriană de înaltă tensiune 110kV, a carei zonă de protecție este de 18,50 m din ax.

2. 6. Echiparea edilitară

În zona studiată nu există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : apă, canalizare și gaze naturale.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre nord.

2. 7. Probleme de mediu

Terenul este aproximativ plan, orizontal și stabil. Nu este expus la inundații. Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale, conform PUG , care ar putea conduce la constrângeri privind modul de utilizare al terenului.

Un aspect care trebuie să rețină atenția beneficiarului este scurgerea apelor pluviale, deoarece relieful este relativ plan cu tendință de stagnare a apelor pluviale. Direcția actuală de scurgere a apelor pluviale potrivit morfologiei terenului este predominant către nord.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună investiția prin care se utilizează un teren proprietate privată, nefolosit, pentru construirea și amenajarea unei centrale electrice fotovoltaice, care are drept scop producerea de energie electrică prin conversie fotovoltaică a energiei solare și nu provoacă emisii de substanțe poluante în atmosferă.

Investiția va avea aport financiar la bugetul local sub formă de taxe și impozite, dar va crea și locuri de muncă. De bunul mers al investiției depinde dezvoltarea sa ulterioară, în condițiile în care durata de viață a prezentului parc fotovoltaic este de maxim 25 ani.

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme în ceea ce privește tehnologia.

Proiectul va avea un impact pozitiv asupra **mediului social și economic**, prin crearea unor locuri de muncă, dezvoltarea investițiilor și îmbunătățirea calității vieții populației.

Documentația PUZ a parcurs procedura privind "Informarea și Consultarea Publicului" conform Ordinului nr. 2701/2010, iar la sediul comunei Strejești nu au fost înregistrate observații/comentarii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente esențiale ale temei de proiectare

Obiectul activității : producerea de energie electrică din surse regenerabile (radiația solară).

Descrierea succintă a proiectului :

Deoarece efortul investițional este foarte mare, beneficiarul dorește să dezvolte proiectul etapizat astfel :

Această centrală este compusă dintr-o instalație fotovoltaică pentru a produce energie electrică în scopuri comerciale având o putere activă nominală de aproximativ **31450 kW**.

Din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenul din comuna Strejești, județ Olt care constituie obiectul prezentei documentații este constructibil, cu respectarea legislației în vigoare : OG nr. 7/2011, Legea nr. 350/2001 republicată, Legea 50/1991 republicată, Ordinul 2701/2010 și cu respectarea următorului regulament :

Funcțiunea dominantă: zonă unități industriale - producere de energie din surse regenerabile (radiația solară) – Centrală electrică fotovoltaică cu putere activă nominală de aproximativ **31450 kW**.

Panourile fotovoltaice se vor monta pe o structură din profile metalice. Panourile vor fi grupate în șiruri(2 șiruri suprapuse montate portret).

Deoarece beneficiarul, persoană juridică apreciază viitoarea investiție ca pe un efort investițional mare, a solicitat structurarea incintei, astfel încât să poată dezvolta etapizat activitatea propusă – producere energie electrică din surse regenerabile (radiația solară).

Parcul va fi proiectat cu o capacitate de stocare de 8 MW(21333,33 Ah).

Caracteristici tehnice :

- Număr de panouri : cca 57120 bucati;
- Tip Panou Fotovoltaic: TSM-DE21 VERTEX Trina Solar 670 Wp;
- Numar/ Model Invertor 170 bucati; PVS- 175 -TL;
- Unghi de azimuth al panoului 0°;
- Consum servicii interne: 100kW;
- Factor de putere : $\cos \varphi = 0,9$

- Frecvența = 47,5÷ 51,5 Hz

Accesul în incintă se va asigura prin racordare la zona drumului public de exploatare din partea de nord.

Accesul pe parcelă din spațiul public (ținând cont de dezvoltarea etapizată a viitoarei investiții) se va face printr-o poartă glisantă amplasată în vecinătatea camerei de control.

Servituți

Prin amplasarea pe parcelă a obiectivelor de investiții și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate și nici incomodări ale spațiilor publice din vecinătate.

Rolul componentelor centralei fotovoltaice :

- Panourile fotovoltaice au rolul de a transforma energia solară în energie electrică;
- Invertoarele au rolul de a transforma curentul continuu produs de panourile fotovoltaice în curent alternativ care poate fi utilizat de consumatorii finali, acesta mai are și rolul de a se sincroniza cu rețeaua electrică și de a face transformarea cu pierderi cât mai mici;
- Sistemele de montare a panourilor fotovoltaice au rolul de a susține panourile și menține orientarea către soare;

În afară de modulele cu panouri fotovoltaice, pe terenul proprietate privată se va amenaja o **subzonă cu funcțiuni complementare funcțiunii de bază care este producerea de energie electrică**, fiind compusă din : cameră control (dispecerat – container), posturi de transformare, zonă de stocare cu generatoare de câte 1MW; propunere stație de 20kV/110kV, platformă depozitare deșeuri, etc.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 68/2018, amplasamentul studiat este situat în extravilanul aprobat al comunei Strejești.

În Certificatul de Urbanism nr. 11/11.05.2022 eliberat de Primăria Comunei Strejești, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent. Modificarea intravilanului unei localități se poate face numai prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform prevederilor legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Prin documentația PUZ și studiu de oportunitate aferent se stabilesc : condițiile de amplasare și conformare a edificabilului; se va stabili zona aferentă edificabilului pentru centrala fotovoltaică, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, modul de asigurare a acceselor în clădiri, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarea investiție.

3.3. Valorificarea cadrului natural, oportunități

În zonă nu există valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectură și situri arheologice, iar amplasamentul nu este supus protecției.

Disponibilitatea de terenuri favorabile realizării de investiții, accesibilitatea rapidă și ușoară la căi de comunicație rutieră, radiație solară anuală ce va asigura eficiența investiției și vecinătatea cu rețele de transport a energiei electrice care vor permite racordarea facilă la Sistemul Energetic Național sunt aspecte favorabile demersului început de beneficiar. Tipul de investiție este compatibil cu zona.

Investiția prin caracterul ei nu va afecta flora și fauna din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Se propun următoarele măsuri pentru asigurarea accesului corect pe parcelă :

- Se organizează **cate un singur acces carosabil principal** pe parcelă : prin racordare la drumul de exploatare din partea de nord a terenurilor;
- Circulația rutieră pe parcelă se organizează astfel :
 - Construcțiile administrative amplasate în frontul adiacent al drumului de exploatare se vor retrage fata de axul acestuia conform planșei nr. 2.1 « Reglementări urbanistice » - minim 5,00m.

Capacități de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumurilor de exploatare : 4,00 metri;
- gabaritul drumurilor din incinta : cca 4 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 20 tone;
- greutate maxima admisa: 20 tone;

3. 5. Zonificare funcțională - reglementări , bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul proprietate privată, în suprafața de **442.188 mp**, se structurează conform planșei nr. 2.1 - « REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE », astfel :

Funcțiunea dominantă: **ID – unități industriale- UNITATE DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE DIN SURSE REGENERABILE (radiatie solară)**

Panourile fotovoltaice se vor monta pe o structură din profile metalice.

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

Se propune introducerea terenului care face obiectul PUZ în suprafață totală de 442.188 mp în intravilan;

- Se definește **edificabilul propus**, astfel încât sa nu afecteze parcelele și construcțiile vecine;

* Se definește **edificabilul maxim admis, regim de înălțime Parter** astfel :

- față de aliniamentul proprietății (limita de demarcație între domeniu public și teren privat) –minim 5,00 m, conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare";
- față de limita posterioară a proprietății la minim 3,00 m conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare";
- față de limitele laterale ale proprietății la minim 3,00 m și 5,00 m conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare";

* Se stabilește **H maxim** astfel: **Hmaxim cornișa = 4,0 m; Hmaxim coama = 6,0 m;**

* Se vor amenaja spații verzi în procent de cca 20 % și platformă pentru pre colectarea deșeurilor;

* Spațiile verzi vor fi alcătuite din plantație joasă spre stradă și plantație medie și înaltă spre limita laterală și posterioară a parcelei, cu rol ambiental și de protecție.

* Deșeurile vor fi colectate în containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate și transportate la rampa de gunoi ecologică.

* Circulația carosabilă în incintă (platformele betonate) au fost proiectate corespunzător necesităților de trafic. Au fost respectate prevederile normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru intervenția pompierilor în caz de incendiu.

Amenajarea accesului

Accesul s-a amenajat conform "Normativului pentru proiectarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 .

- * **Accesul pe parcelă** : prin racordare la zona drumului public din partea de nord a terenului.

ZONE FUNCTIONALE	STUATIA EXISTENTA						SITUATIA PROPUASA					
	INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL		INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
- Terenuri agricole in extravilan - "TA"	0	0%	442188	100%	442188	100%	0	0%	0	0%	0	0%
- Zona unitati industriale si depozitare - "ID"	0	0%	0	0%	0	0%	442188	100%	0	0%	442188	100%
TOTAL STUDIAT	0	0%	442188	100%	442188	100%	442188	100%	0	0%	442188	100%

INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 70%, CUT max. = 0.7;Hmax. = 6.00 m; Rh max. = PARTER

3. 6. Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa nr. 3. " Reglementări – Echipare edilitară" este prezentată situația existentă a rețelelor edilitare din zonă și propunerile de asigurare cu utilități a noilor obiective.

- * **Rețele tehnico – edilitare** –energia electrică necesară pentru iluminat și încălzirea spațiilor se va asigura din sursă proprie. Nu este necesară alimentarea cu apă. Se propune pentru canalizarea menajeră instalarea unor toalete ecologice.
- * **Sistematizarea verticală** va fi realizată astfel încât, scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizează spre spațiile verzi de pe teren.
- * **Gestionarea deșeurilor menajere.** În zona dispeceratelor se amplasează containere pentru precolectarea deșeurilor industriale. Beneficiarul va incheia contract cu o firmă specializată în colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor industriale care va efectua acest serviciu.
- * **Gestionarea deșeurilor industriale.** În momentul în care apar defecte ale panourilor solare care nu pot fi remediate pe loc, acestea se vor înlocui, iar cele uzate vor fi depozitate pe platforme amenajate special în acest sens, urmand ca ele sa fie preluate de o firmă specializată în precolectarea acestor tipuri de deșeuri și transportul lor la rampa de gunoi.

3. 7. Protecția mediului

- Centrala electrică fotovoltaică va fi alcătuită din panouri cu o durată de viață utilă estimată la peste 25 de ani, fără o scădere semnificativă a prestației. Acestea au grad de eficiență ridicat și folosesc materiale de ultimă generație.
- Producerea de energie electrică prin conversie fotovoltaică a energiei solare **nu provoacă emisii de substanțe poluante în atmosferă** și fiecare KWh produs prin sursa fotovoltaică permite evitarea răspândirii în atmosferă a 0,3 – 0,5kg de CO2 (gaz responsabil pentru efectul de seră).
- Impactul asupra **mediului este minim**, în urma dezmembrării centralei fotovoltaice **nu rezultă deșeuri**, structura putând fi refolosită, iar terenul utilizat poate fi redat circuitului agricol.
- Pentru colectarea deșeurilor menajere, beneficiarul va incheia un **contract cu o firmă specializată.**
- **Se interzice depozitarea deșeurilor menajere și industriale** în locuri necontrolate de administrația publică locală.

- **Se interzice** deversarea apelor **uzate menajere și /sau industriale** la teren.
- **Se interzice** depozitarea/împrăștierea deșeurilor în spațiul public al drumului de exploatare și/sau pe terenurile agricole private situate în vecinătate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic al terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine. Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

- * **Etapa I** : este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor : elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire.
- * Aceasta etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt : 12 luni.
- * **Etapa II** : lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor și amplasarea panourilor fotovoltaice – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală : **nu este cazul.**
Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Prezentul PUZ propune realizarea unei centrale electrice fotovoltaice pe un teren situat în extravilanul comunei Strejești, NC 50196(Tarla 21, Parcela 3, 4), NC 50197(Tarla 20, Parcela 2), NC 50198(Tarla 20, Parcela 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12) și NC 51555(Tarla 19, Parcela 1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14/1, 17/1).
 - **Se propune introducerea terenului care face obiectul PUZ în suprafață totală de 442.188 mp în intravilan;**
 - Tipurile de activități desfășurate pe parcelă sunt: producere de energie electrică prin captarea radiației solare, activități administrative, construcții și amenajări specifice, circulații carosabile, spații verzi.
 - Investiția se va derula în două etape. Deoarece efortul investițional este foarte mare, este posibil ca după finalizarea și aprobarea documentației de urbanism și a DTAC, beneficiarul să dezvolte etapizat investiția.
 - Beneficiarul va executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către spațiul verde pentru a nu afecta proprietățile învecinate, cu categoria de folosință "arabil";
- Investiția nu necesită alimentare cu apă potabilă și nici sistem de canalizare.
- Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de valorificarea energiei regenerabile, în acord cu preocupările țărilor membre ale UE.
 - Indicatori urbanistici propuși: **POT_{max.} = 70 %** ; **CUT_{max.} = 0.7**



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ « ÎNFIINȚARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ STREJEȘTI »

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ « ÎNFIINȚARE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ STREJEȘTI », Comuna Strejești, Sat Strejești, NC 50196, NC 50197, NC 50198 și NC 51555, județ Olt, pe terenul ce aparține persoanelor fizice PÎRVU BOGDAN - MUGUREL constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCS (Consiliul Local al Comunei Strejești).

1.4. Aprobarea unor modificări ale RLU aferent PUZ aprobat, se poate face cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o documentația inițială. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu Legea nr.50/1991 cu completările și modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și HGR. nr. 525/1996 (cu completările ulterioare), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu Legea amenajării teritoriului și urbanismului nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu celelalte acte normative specifice și/sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este întocmit în conformitate cu "Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM - 010 - 2000 emis prin Ordinul nr.176/ N /16 August 2000 de către MLPTL și cu "Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este o suprafață de **442.188 mp**, teren arabil în extravilanul Comunei **Strejești**, numere cadastrale **50196, 50197, 50198 și 51555**.

3.1.1. Terenul care face obiectul PUZ este proprietate privată persoane fizice **PÎRVU BOGDAN - MUGUREL**, pentru care s-a realizat un contract de suprafață cu **S.C. DELTA GREEN SOLAR S.R.L.**, beneficiarul final al investiției propuse.

3.2. Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren care face obiectul PUZ (**442.188 mp**) este **producerea de energie electrică din resurse regenerabile** (centrala fotovoltaică cu o putere de **31450 kW**).

3.3. S-a stabilit o singură **subunitate funcțională** pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări.

II . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

6. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

a.1. Teritoriul studiat în PUZ este mobilat omogen, edificabilul și amenajările fiind subsumate funcțiunii de **producere a energiei electrice din surse regenerabile** (radiația solară).

a.2. Teritoriul studiat în PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privată și se încadrează la subzona unităților « predominant industriale» - o singură subunitate funcțională. Funcțiunile complementare activității de bază sunt : cameră control (dispecerat – container), posturi de transformare, zonă de stocare cu generatoare de cate 1MW; propunere stație de 20kV/110kV, platforma depozitare deșeuri, etc.

a.3. În planșa nr. 2.1 – « REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE » este prezentată organizarea urbanistică propusă pentru intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (planșa nr.2.1)

ID : funcțiunea dominantă : unități industriale și depozitare

III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

7. ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI

7.1. Funcțiunea dominantă: ID – UNITĂȚI INDUSTRIALE

7.2.Funcțiuni complementare funcțiunii de producere a energiei din surse regenerabile.

- prestări servicii ;
- echipare tehnico-edilitară ;
- circulație rutieră ;
- gospodărie comunală ;
- spații verzi ;

7.3. Funcțiuni interzise:

- locuire
- servicii legate de educație, cultură, agrement și sănătate.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

7.4. Utilizări permise

- instalații destinate captării radiației solare și transformării în energie electrică (panouri fotovoltaice, fiecare dintre ele montate pe structuri metalice, grupate în module).
- cameră control – dispecerat.
- zona echipamentelor pentru transportul energiei electrice produse : Ansambluri Shelter, PT-uri, rețele de transport energie electrică, puncte de conexiune cu SEN.
- circulație carosabilă și pietonală pe parcelă.
- Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

- Subzona activităților tehnico - edilitare și gospodăriei comunale :toalete ecologice, rețele, platforme precolectare deșeuri menajere.

7.5. Utilizări permise cu condiții

-orice activitate cu respectarea avizelor și legislației în vigoare.

7.6. Utilizări interzise în zona studiată

-Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea sa.

- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

7.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚA, FORMĂ, DIMENSIUNI)

-În situația în care, beneficiarul nu poate suporta întreaga investiție, se admite divizarea suprafeței de teren studiate în PUZ în maximum 3 parcele, fără întocmirea altei documentații de urbanism.

7.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- Retragerea edificabilului de la **aliniamentul principal** este de 5,00 m pentru zona edificabilă stabilită, conform plansei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare".

7.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

7.9.1. Retragerea edificabilului față de limitele laterale ale parcelei se va face conform plansei nr. 2.1 :

- față de limita posterioară a proprietății la minim 3,00 m, conform plansei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare";
- față de limitele laterale ale proprietății la minim 3,00 m și 5,00 m, conform plansei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare";

7.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nucleul administrativ (punctul de control) este amplasat distinct, în frontul adiacent drumului de exploatare dinspre limita nordică a proprietății.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme specifice fiecărei activități desfășurate în spații închise și/sau deschise.

7.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul în incintă se va asigura prin racordare la drumul de exploatare dinspre limita nordică a proprietății.

7.12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării obiectivului de investiții se va face în afara spațiului public (zona drumurilor publice).

- În zona administrativă se vor realiza spații pentru parcare autovehiculelor (salariați, vizitatori).

- Poarta se va deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau va fi de tip glisant- aliniament.

- Sunt necesare amenajarea a minim 2 locuri parcare.

7.13. ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- H max =6.00m

7.14. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-În nucleul administrativ se amplasează o cabină control cu funcție de dispecerat și se interzice utilizarea culorilor stridente în dezacord cu peisajul natural.

7.15 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Investiția nu necesită alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate menajere. În nucleul administrativ și pentru clădiri se propune sistem privat prin amplasarea unor toalete ecologice.

- Alimentarea cu energie electrică pentru nevoile administrative se asigura din sursa proprie.
- Direcția de scurgerea a apelor pluviale este spre spațiul verde de pe parcelă.

7.16. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă din drumul public, va fi astfel amenajată, încât să nu altereze aspectul general al zonei.
- Suprafețele de teren din zona administrativă (cameră control, cabină livrare, punct de conexiune, etc.), se vor planta cu vegetație de talie joasă (gazon, plante floricole și arbuști de talie joasă).
- Suprafețele libere neocupate cu: module fotovoltaice (scheletele metalice), construcții, drumuri, alte amenajări, vor fi întreținute ca spațiu verde de talie joasă : gazon, plante floricole (zona subcâmp), etc. .

7.17. IMPREJMUIRI

- se admit imprejmuiri de maxim 2, 0 m transparente.
- poarta de intrare va fi montată, astfel încât sa se deschidă spre incintă sau va fi glisantă pentru a nu incomoda fluența traficului pe drumurile publice existente.

7.18. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE (POT)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

POTmax. = 70 % ; CUTmax. = 0.7

