

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PROIECT: CONSTRUIRE CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA CAZANESTI, JUD. IALOMITA, IMPREJMUIRE SI RACORD ELECTRIC LA SEN'

ADRESA: ORAS CAZANESTI, STR. DEPOZITULUI NR. 19, NC 20263, JUD. IALOMITA

BENEFICIAR: SC ENECO DAVLA SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC XLINE BIROU DE ARHITECTURA SRL

FAZA : PUZ

Prezenta documentație servește la reglementarea și zonificarea funcțională a zonei studiate aflat în zona de unitatilor agroindustriale din nord-vestul intravilanului orasului Cazanesti, jud. Ialomita.

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Legea 50 / 1991 și Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Ca urmare, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic de Zonă pentru terenul aflat în **intravilanul orasului Cazanesti** cu categoria de folosinta **curti-constructii** si are ca scop definirea noilor funcțiuni si reglementarea urbanistică a teritoriului.

P.U.Z este necesar in vederea realizării unui CENTRALE ELECTRICE FOTOVOLTAICE pe terenul studiat.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectelor de investiții pentru echiparea zonei cu rețele edilitare, drumuri și echipamente.

Având în vedere specificul acestei investiții, terenul studiat va cuprinde, conform plansei "Plan de situatie":

- Zona panourilor fotovoltaice ;
- Circulatii, spatii verzi amenajate

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului P.U.Z. au fost consultate următoarele surse:

- Planul Urbanistic General al orasului Cazanesti .
- Planul topografic al imobilului.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat intra în categoria terenurilor numite conventional orizontale, are o formă de trapez, poziționat în zona unităților agro-industriale A din Nord-Vestul intravilanului orasului Cazanesti, la Nord de Calea ferată Urziceni – Slobozia. Pe teren se află o construcție – anexă, dezafectată, în suprafață de 130 mp. Poziționarea acestui imobil, pe latura de vest a terenului, într-o alveolă, nu împiedică realizarea investiției propuse. Categoria de folosință a terenului este curi-construcții, în intravilan.

Beneficiarul prezentului proiect este **S.C. ENECO DAVLA S.R.L.** în baza contractului de suprafață atașat.

Suprafața de teren care a generat PUZ este de: **26.071,00 mp**

Terenul, situat în intravilanul orasului Cazanesti este delimitat astfel:

3. La Nord pe o latură de 121.10 ml, drum satesc DS 2308
4. la Sud – pe o latură de 148.97 ml, MD Iatan Aurelia
5. la Est- pe o latură de 65.07+125.91 ml, drum de exploatare **DE 124** - limita extravilan
6. la Vest- pe o latură de 44.95+12.44+10.11+12.88+53.34+79.43 ml, prop. particulare NC 330/2, NC 330/1/3/1/2 și NC 330/1/3/2/2

6.1 RELEȚII ÎN TERITORIU - ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚII

Format dintr-o singură localitate și amplasat în partea centrală a județului Ialomița, pe malul stâng al râului cu același nume, Căzăneștiul se află aproximativ la jumătatea distanței dintre două municipii , 32 km de municipiul Slobozia, reședință de județ și 34 km de municipiul Urziceni, principală cale rutieră fiind **DN2A**. Suprafața totală a localității este de 5. 536 ha, reprezentând circa 7,6 % din totalul microregiunii Ialomița Centrală și 1, 24% din totalul suprafeței județului.

De la vest la est , localitatea este traversată de șoseaua națională **DN 2A** Urziceni – Slobozia, ce se continuă cu șoseaua **DN 2** spre București , astfel , teritoriul dispunând de legături rutiere modernizate cu

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

municipiul Slobozia și Urziceni, precum și de un drum județean modernizat **DJ 203 E** ce leagă localitatea Căzănești de comunele din nord : Cocora , Colilia și Reviga.

O altă cale de comunicație este asigurată pe calea ferată Urziceni – Slobozia , ce asigură legătura de peste 100 de ani între așezarea Căzănești și localitățile aflate pe parcursul căii ferate , în Căzănești existând și o stație CFR - gara Căzănești.

Suprafața totală a localității este de **5.536 ha**, din care suprafața de **602.75 ha** reprezintă intravilanul localității, iar **4933.25 ha** extravilan.

Din punct de vedere demografic in anul **2021** s-au inregistrat un numar de **3491** locuitori. Din totalul populatiei de **3491** cu domiciliul stabil in comuna la 01.01.2021, **1738** erau barbati (**49.78%**) si **1753** erau femei (**50.22 %**).

Terenul pe care se vor amplasa noile investitii este situat in partea de Nord- Vest a intravilanului Orasului Cazanesti , la Nord de Calea ferata, in zona de **Unitati agro-industriale A** conform PUG in vigoare. Accesul rutier se face prin intermediul strazilor din oras si apoi prin intermediul drumurilor de exploatare din zona. Accesul la aceste drumuri de exploatare se va face , din Sud , din DN 2A si apoi din str. Garii, sau str. Scolii, se va merge spre trecerile la nivel cu Calea ferata , pe drumurile prezente in zona, respectiv De 124. Amplasamentul centralei electrice fotovoltaice se afla in jurul punctului cu coordonatele 44°37'58"N, 27°00'44"E.

Terenul este situat în intravilanul orasului Cazanesti, in zona unitatilor agroindustriale A, conform P.U.G.-ului aprobat.

6.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima Prin asezarea in partea de sud-est a tarii, orasul Cazanesti este supus influentei maselor de aer estice - continental, vestice - oceanice si sudice - mediteraneene, ceea ce conditioneaza un climat de tip continental excesiv. Acest tip de climat se caracterizeaza prin contraste pronuntate de la iarna la vara, concretizate in amplitudini termice mari (peste 50°C). Valorile medii ale temperaturii aerului sunt de 10 - 11°C, luna cea mai calda este iulie (medie +30°C), iar cea mai rece este ianuarie (medie - 3°C). Vanturile dominante sunt din sectorul nordic si nord-estic pe timpul sezonului rece. Precipitatiile au un caracter continental, producandu-se diferentiat de la un an la altul, cantitatea medie anuala fiind de 400 - 600 mm/an, deci un regim deficitar. Acest regim al precipitatiilor are influente importante asupra dinamicii apelor freactice, precipitatiile fiind principala sursa de alimentare a celor din urma.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

Relieful Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul administrativ al orasului este caracterizat de prezenta, în partea sudica, a zonei de lunca a râului Ialomita, ce prezinta latimi foarte reduse în acest sector (de maxim 300 m), pe unele portiuni fiind chiar absenta si în partea nordica de câmpul depresionar al Baraganului (zona de dune), care ocupa cea mai mare parte a teritoriului comunei. În aceasta zona râul Ialomita nu si-a sapat nici un nivel de terasa, ci dimpotriva, el a erodat puternic versantul stang, dându-i un aspect abrupt.

În sectorul de lunca cotele terenului natural au valori de 22-25 m, iar la limita dintre lunca si câmpul depresionar relieful devine abrupt, cotele având valori 50-60 m în zona acestei limite; de aici, spre sud, câmpul depresionar are un aspect valurit, având tendinta generala de scadere a altitudinii.

Consideratii geologice. Orasul Cazanesti face parte din unitatea geologica majora a Platformei Valahe, cunoscuta sub denumirea de Platforma Moesica. Platforma Moesica si-a incheiat evolutia (ca arie de sedimentare) in Cuaternar cand a fost colmatata si este delimitata la sud de Dunare, la nord de zona Subcarpatica a Carpatilor Meridionali, iar la nord - est de o falie orientata NV-SE, care este prelungirea fcliei de la est la Dunare, cunoscuta sub denumirea de falia Peceneaga - Camena. Morfologic, platforma Moesica prezinta un relief plat, compartimentat de cursuri de apa insotite de vai largi, corespunzand in mare parte cu ceea ce in geografia fizica se desemneaza ca unitate morfologica sub denumirea de Campia Romana.

Solurile. Pe teritoriul orasului Cazanesti se întâlnesc aluviuni si soluri aluviale în zona de lunca, iar spre zona câmpului depresionar al Baraganului din partea de nord a teritoriului administrativ al comunei apar cernoziomuri levigate si cernoziomuri pe relief valurit, precum si cernoziomuri propriu-zise.

Cernoziomurile levigate formate pe depozitele nisipoase si lutonisoase, caracteristice reliefului eolian (dunelor de nisip) de pe partea dreapta a Ialomitei, se caracterizeaza printr-o levigare profunda a carbonatilor, datorita unei permeabilitati mari a nisipurilor, fertilitatea lor naturala fiind redusa.

Consideratii seismice. Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate I=81, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismic localitatea Cazanesti, conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,30$ g, iar perioada de colț este $T_c = 1,0$ sec.

Conclideratii cu privire la inundabilitate. Din punct de vedere al riscului la inundatii in urma revarsarii de rauri, orasul se afla in zona de risc, conform PATJ-sectiunea Riscuri naturale si anume in zona cu risc la inundatii pe rauri. Pe teritoriul comunei exista zone inundabile Conform hartilor de hazard 1% si 10% intocmite de AN Apele Romane, terenurile studiate **nu se afla** in zone cu risc de inundabilitate.

6.3 CIRCULATIA

Accesul rutier se face prin intermediul strazilor din oras si apoi prin intermediul drumurilor de exploatare din zona. Accesul la aceste drumuri de exploatare se va face , din Sud , din **DN 2A** si apoi din **str. Garii**, sau **str. Scolii**, se va merge spre trecerile la nivel cu Calea ferata , pe drumurile prezente in zona, respectiv **De 124**. Distanța de la amplasament la **DN2A** este de cca 1900 m.

Drumul de exploatare **De – 124** are un profil de cca 4.00 m, iar **strazile Scolii si Garii** care se intersecteaza cu **DN 2A** au un profil mediu de cca 9.00 m. Drumul de exploatare de pe latura de Est a terenului este propus spre modernizare – pietruire, conform sectiunii desenate.

6.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat intra in categoria terenurilor numite conventional orizontale, are o forma de trapez, pozitionat in zona unitatilor agro-industriale A din Nord-Vestul intravilanului orasului Cazanesti, la Nord de Calea ferata Urziceni – Slobozia.

Adresa terenului este : str. Depozitului nr. 19, NC 20263.

Pe latura de Vest a terenului, intr-o enclave se gaseste o constructie anexa-dezafectata, in suprafata de 130 mp, constructie care nu influenteaza investitia propusa. Constructia se afla intr-o stare avansata de deteriorare, beneficiarul va hotari , in etapa ulterioara a proiectului daca va mentine aceasta constructie sau o va demola. Categoria de folosinta a terenului este curti-constructii, in intravilan. Paralel cu laturile de Est si , partial, de Nord a terenului trece o LEA 20 kV . Fata de aceasta s-a instituit un culoar de protectie in latime totala de 24.00 m, conform planuri atasate.

6.5 ECHIPAREA EDILITARA

-Echipare hidroedilitara - situatia existenta

- 1. Alimentarea cu apa – Situatie existanta-** In zona studiata nu exista retele de apa.
- 2.Canalizare - situatia existenta** - In zona studiata nu exista retele de canalizare.

3. Alimentarea cu caldura - Situatia existenta - In zona studiata nu exista sursa de incalzire in sistem centralizat.

4. Alimentare cu energie electrica – situatia existenta

Alimentarea cu energie electrica se va realiza in sistem propriu , din productia de energie electrica proprie. Racordarea la SEN se va face in baza studiului de solutie si in baza acordului tehnic de racordare, operatiuni demarate de beneficiar.

Paralel cu laturile de Est si , partial, de Nord a terenului trece o LEA 20 kV. Fata de aceasta s-a instituit un culoar de protectie in latime totala de 24.00 m, conform planuri atasate si conform cerintelor aviz ENEL.

5. Alimentarea cu gaze naturale - situatia existenta

In zona studiata nu exista retea de distributie gaze naturale. Pe teren nu exista infrastructura de transport gaze naturale sau produse petroliere.

6.6 PROBLEME DE MEDIU

In aceasta zona nu s-au inregistrat riscuri naturale, respectiv alunecari de teren, inundatii si nici riscuri antropice. Terenul studiat nu se afla in vecinatatea nici unei Aarii Naturale Protejate.

6.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Orice investitie atrasa pe teritoriul administrativ al comunei da sansa autoritatilor locale sa atraga venituri la bugetul local, bani ce pot fi folositi in interesul comunitatii, ceea ce duce la o mai mare atractivitate a localitatii pentru locuitorii ei si, de ce nu , pentru cei care ar dori sa se stabileasca aici.

7. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat – generator de PUZ , in suprafata totala de **S = 26.071,00 mp**, este pozitionat in zona **unitatilor agro-industriale A** din Nord-Vestul intravilanului orasului Cazanesti, la Nord de Calea ferata Urziceni – Slobozia, **Str. Depozitului nr. 19, NC 20263**.

Terenul, situat in intravilanul orasului Cazanesti este delimitat astfel:

- La Nord pe o latura de 121.10 ml, drum satesc DS 2308
- la Sud – pe o latura de 148.97 ml, MD latan Aurelia

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

- la Est- pe o latura de 65.07+125.91 ml, drum de exploatare **DE 124**
- la Vest- pe o latura de 44.95+12.44+10.11+12.88+53.34+79.43 ml, prop. particulare NC 330/2, NC 330/1/3/1/2 si NC 330/1/3/2/2

Terenul studiat are in prezent destinatia de curti-constructii si este situat in intravilanul orasului Cazanesti.

Prezentul PUZ respecta functiunile urbanistice înscrise în PUG-ul aprobat si stabilește continuitatea tramei stradale, pozitioneaza corect functiunile urbanistice, detaliaza regulamentul în ceea ce privește regimul de construire, regimul de înaltime, accesele, etc.

Avand in vedere pozitia avantajoasa in care se gaseste terenul in teritoriul administrativ al orasului Cazanesti, cu legaturi la cai de comunicatie, se doreste si se propune ca acest cadru favorabil sa fie folosit la amplasarea unei centrale electrice fotovoltaice si racordarea ei la SEN.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat urmatoarele probleme:

-imbunatatirea circulatiei carosabile

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG-ului aprobat al localitatii – terenul studiat este teren intravilan, categoria de folosinta fiind de curti - constructii. In **Certificatul de Urbanism nr. 17/22.06.2022** , la capitolul Regim Tehnic gasim un extras din Regulamentul Local de Urbanism al PUG-ului in vigoare, aprobat cu **HCL nr. 28/19.05.2011** si prelungit cu **HCL 36/22.04.2021**, astfel pentru terenul studiat avem urmatoarele prevederi:

"Zona este compusă din unitati cu profil agricol (ferme, silozuri, societati comerciale, de utilaje si transport agricol). Functiunile complementare ale zonei sunt accese pietonale si carosabile, perdele vegetale de protectie, retele tehnico- edilitare.

Utilizări permise: - unitatile agricole, societati comerciale cu profil agricol, unitati industriale nepoluante, unitati de depozitare, servicii, accese pietonale si carosabile, perdele de protectie, rețele tehnico-edilitare..

Utilizări interzise: - realizarea de unitati productive cu grad ridicat de poluare: in zona vor fi interzise amplasarea institutiilor de interes general, in special in situatiile in care nivelul poluarii depaseste normele in vigoare.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii: în vederea indeplinirii conditiilor de însorire, iluminat natural, confort psihologic precum si a unor conditii specifice legate de functiunile pe care le adaposteste cladirea se vor respecta prevederile normelor si normativelor in vigoare.

Amplasarea în interiorul parcelei: cu respectarea distantelor minime obligatorii față de limitele laterale si posterioare ale parcelei si a distantei minime necesare intervenției în caz de incendiu, asigurarea normelor de însorire si iluminat natural, asigurarea protectiei împotriva zgomotelor si a noxelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

Asigurarea acceselor:

- accesele carosabile: pentru orice nouă construcție se vor asigura accese la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor; orice acces la drumurile publice se va face în așa fel încât să nu afecteze fluenta traficului și cu avizul organelor publice specializate.

- accesele pietonale - se interzice autorizarea construcțiilor pe terenuri pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale; în cazul obiectivelor noi se vor corela accesele carosabile cu cele pietonale și parcajele, corespunzător funcțiunii și caracterului zonei.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară: pentru zonele care nu dispun de rețele publice de apă și canalizare, până la realizarea acestora, autorizarea construcțiilor se va face în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.

Parcelarea: autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de min. 8 m pentru clădiri înșiruite și de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea parcelei.

Aspectul exterior al construcțiilor: la autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor se va urmări ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile. Tratatul arhitectural nu va acorda o atenție mai mică tratării fatadelor posterioare și laterale.

Parcaje: parcare autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei

Spații verzi: realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile sub aspectul stabilității; se va acorda o atenție specială terenurilor vizibile dintr-o cale de comunicație publică; acestea vor fi amenajate corespunzător imaginii generale a localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40%, formând pe cât posibil o perdea de vegetație pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Împrejmuiri: nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace, mai înalte de 2 m. porțile se vor deschide spre incintă;

Indici urbanistici maximi: se vor stabili prin studiul de fezabilitate."

Prin prezentul PUZ se stabilesc funcțiunile pentru terenul studiat, funcțiuni care respecta încadrarea în reglementările urbanistice din PUG-ul aprobat (HCL 28/19.05.2011, și prelungit în 2021 cu HCL 36/22.04.2021), stabilește continuitatea tramei stradale, detaliaza regulamentul în ceea ce privește regimul de construire, regimul de înălțime, accesele, etc.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural va fi pus în valoare prin lucrări de amenajare a terenului ocupat care va proteja mediul inconjurator. Prin natura ocupării terenului, cadrul natural nu va influența în mod negativ.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pe amplasament este asigurat astfel: drum de exploatare **De – 124** (latura de Est) drum care, are un traseu paralel cu Calea ferata , la Sud de amplasament, pana la o trecere de nivel cu aceasta. Dupa traversarea Caii ferate traseul de acces la teren se continua cu **Str. Scolii** care se intersecteaza apoi cu DN 2A. Distanța de la amplasament la **DN2A** este de cca 1900 m.

Drumul de exploatare **De – 124** are un profil de cca 4.00 m, iar **strada Scolii** care se intersecteaza cu **DN 2A** are un profil mediu de cca 9.00 m. Drumul de exploatare de pe latura de Est a terenului este propus spre modernizare – pietruire, fara a fi necesara largirea lui, conform sectiunii desenate. In dreptul accesului in incinta se va realiza o zona de retragere a gardului in interiorul terenului pentru a permite virajul vehiculelor.

Parcarea auto se va realiza in interiorul incintei, trenul studiat va fi imprejmuit cu gard cu retagere in dretul accesului. In acest sens se va realiza o platforma din pamanat compactat pentru parcare si spatii de manevra, pozitionate conform plansei U.6 ILUSTRARE URBANISTICA - PLAN DE SITUATIE. Vor exista , de asemenea, si alei interioare de pamant compactat pentru circulatie si intretinere in interiorul incintei.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In abordarea sistematica a analizei teritoriului, în scopul valorificarii potentialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- pozitia în teritoriul Judetului IALOMITA
- pozitia in interiorul UAT CAZANESTI;
- pozitia fata de statia electrica de transformare – UAT Cazanesti.
- raportul cu sistemele de circulatie majora ale judetului;
- necesitatile functionale ale investitorului;
- necesitatile functionale ale zonei și ale localitatii ;
- definirea masurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor solutii de urbanism propuse, odata cu mentinerea elementelor favorizante;
- acoperirea golurilor functionale ale teritoriului analizat.

Amenajarea propusă va duce la creșterea potențialului acestei zone , prin definirea noilor funcțiuni rezultate din acest studiu.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

Amenajarea propusa va duce la cresterea potentialului acestei zone, prin definirea noilor functiuni rezultate din acest studiu :

1. Zona functiune mixta: unitati agroindustrie nepoluanta /depozitare+birouri, servicii/ productie energie din surse regenerabile.

Elemente generatoare regulament:

- Reglementarea la un profil de 4.00 m a drumului de exploatare din zona si a solutiei de acces la teren
- Definirea zonelor cu interdictie de construire (de-a lungul retelelor existente in zona-LEA 20Kv- conform aviz)
- Rezervarea unor suprafete „non edificanti” in vederea realizarii spatiilor de parcare si de manevre auto
- Functiunea solicitata de beneficiar
- Zonele functionale invecinate

Descrierea lucrarilor

Pe terenul descris mai sus, situat in teritoriul administrativ al orasului Cazanesti, Str. Depozitului nr. 19, **NC 20263**, jud. Ialomita se doreste realizarea unei investitii de tip 'centrala electrica fotovoltaica - productie energie electrica – cu o putere instalata de cca **1.0 MWp**, Imprejmuire gard, realizarea de drumuri de acces si intretinere si racordare la SEN'. Capacitatea de energie electrica generata va fi de cca **1.700 MWh** anual, ceea ce corespunde unui raport de performanta de 84.43%.

Aceasta investitie presupune construirea unor structuri pentru producerea energiei electrice, prin transformarea energiei solare in energie electrica cu ajutorul panourilor fotovoltaice. Se vor realiza conexiunile electrice intre grupurile fotovoltaice si racordul electric intre unitatea solara pentru productie electricitate (USPE) si sistemul energetic national (SEN).

La alegerea amplasamentului propus pentru realizarea investitiei au fost luate in considerare urmatoarele criterii :

- Radiatia solara anuala care va asigura eficienta investitiei, radiatie ce ajunge la valori ridicate si la un numar de ore /an suficient de mare pentru a asigura un factor de capacitate satisfactor
- Reducerea impactului asupra factorilor de mediu, prin amplasarea in afara ariilor naturale protejate si utilizarea unor materiale si tehnologii de ultima generatie

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- Asigurarea unei noi surse de productie din sursa regenerabila pentru a sustine necesarul solicitat pe piata pentru compania investitoare
- Vecinatatea cu retele de transport a energiei electrice care sa permita racordarea in conditii optime la SEN astfel incat sa se diminueze impactul dezvoltarii unor noi retele de transport , precum si minimizarea pierderilor datorate transportului energiei electrice
- Existenta unei structuri rutiere care sa faciliteze accesul

Caracteristicile proiectului :

Capacitatea Centralei electrice fotovoltaice va fi de aproximativ **1 MWp** si va fi alcatuita din 2275 de panouri fotovoltaice de 550 Wp. Cele 2275 panouri vor fi conectate la 10 invertoare cu o putere nominala de 100 kW, cu iesire in curent alternativ la tensiunea 0.4kV. Invertoarele vor fi legate la un post de transformare echipat cu un transformator 1250kVA. Transformatorul are rolul de a ridica tensiunea de la 0.4 la 20 kV.

Date generale despre racordarea la SEN :

Conectarea la SEN se va face prin intermediul unei linii electrice de 20 kV care va lega punctul de conexiune CEF cu o Statie electrica apartinand SC E-Distributie Muntenia SA prin intermediul unui punct de conexiune montat in proximitatea Statiei Electrice. Solutia tehnica finala de racordare la SEN va fi stabilita in urma efectuarii si avizarii Studiului de Solutie si emiterea Avizului Tehnic de Racordare.

Avand în vedere specificul acestei investitii, terenul studiat va cuprinde:

- Panouri fotovoltaice grupate in siruri si vor fi montate pe dispozitive de tip tracker, dispuse pe directia Est-Vest. **Trackerele solare fotovoltaice** sunt dispozitive de sustinere ale **panourilor fotovoltaice** si orientare a lor dupa traseul soarelui de-a lungul zilei.
- Transformator de curent
- Punct de conectare si masura
- Circulatii – alei din pamant compactat - de incinta, inclusiv spatii pentru manevre si parcare
- Spatii verzi.

Structura de susținere a panourilor fotovoltaice are un impact minim asupra factorilor de mediu, din punctul de vedere al lucrărilor executate și a materialelor utilizate. Parcului fotovoltaic in ansamblul lui nu agreseaza mediul, nu este producatoare de noxe sau deseuri.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

Fundarea pe piloti metalici (fara beton) a construcției reduce la minim suprafața ocupată la sol, cea mai mare parte a terenului pe care va fi realizată centrala urmând a fi înierbată după montarea panourilor fotovoltaice.

Conducerea și comanda funcționării centralei solare va fi realizată în sistem complet automatizat, prin transmisia datelor la distanță către un centru de monitorizare și operare. Funcționarea centralei solare nu va necesita prezența unui personal de exploatare.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului studiat sunt reprezentate de drumuri de exploatare, terenuri cu destinația unități agroindustriale și terenuri agricole.

În zona amplasamentului studiat **NU** se afla arii naturale protejate.

Paralel cu laturile de Est și , partial, de Nord a terenului trece o LEA 20 kV. Fata de aceasta s-a instituit un culoar de protecție în latime totală de 24.00 m, conform planuri atasate și conform cerințelor aviz ENEL.

-Regim de aliniere, retrageri, indici urbanistici:

Au fost definite distanțe de retrageri și aliniere obligatorii minimale pentru amplasarea echipamentelor care formează parcul fotovoltaic.

- Alinimentul propus pentru dispunerea echipamentelor ce intră în componența parcului fotovoltaic este de **4.00 m de la împrejmuire**. Având în vedere natura funcțiunii, regimul de exploatare și întreținere periodică nu este nevoie de o retragere mai mare de 4.00 față de împrejmuire.
- Împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate, respectiv la limita drumului de exploatare-De 124- modernizat, pe latura de Est.
- Parcarea auto se va realiza în interiorul incintei, terenul studiat va fi împrejmuțit cu gard cu rețagere în dreptul accesului , în interiorul terenului, pentru a permite virajul vehiculelor. Pentru parcare și spații de manevră se va realiza o platformă din pământ compactat.

În planșa U.6 ILUSTRARE URBANISTICĂ - PLAN DE SITUAȚIE se observă că echipamentele ce intră în componența centralei electrice fotovoltaice sunt amplasate în așa fel încât să respecte aceste distanțe minimale precizate în planșa U3. REGLEMENTARI PROPUȘI.

Suprafețele care au fost analizate de către PUZ, sunt comparate în tabelele următoare, unde se face o analiză comparativă a situației terenurilor, analiză realizată în suprafața studiată, marcată și în partea desenată.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

BILANT TERITORIAL EXISTENT – ZONA STUDIATA PRIN PUZ

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
Unitati agro-industriale	54.719,00	62.37
Locuinte	1.222,00	1.39
Teren agricol extravilan	23.986,00	27.34
Zona cai - ferate	6.958,00	7.93
Circulatii- drumuri de exploatare si strazi	845,00	0.97
Total suprafata zona studiata	87.730,00	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT – TEREN INITIATOR PUZ

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
Unitati agro-industriale - intravilan	26.071,00	100
Total suprafata teren initiator PUZ	26.071,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUZ – ZONA STUDIATA PRIN PUZ

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
<i>M- mixt -unitati agroindustriale nepoluante +servicii</i>	26.071,00	29.72
Unitati agro-industriale	28.648,00	32.65
Locuinte	1.222,00	1.39
Teren agricol extravilan	23.986,00	27.34
Zona cai - ferate	6.958,00	7.93
Circulatii- drumuri de exploatare si strazi	845,00	0.97
Total suprafata zona studiata	87.730,00	100.00

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – TEREN INITIATOR PUZ

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
M- mixt -unitati agroindustriale nepoluante +servicii	26.071,00	100.00 % 100%
<i>Constructii</i>	<i>13.035,50</i>	<i>50,00 %</i>
<i>Drumuri+platforme incinta</i>	<i>7.821,30</i>	<i>30.00 %</i>
<i>Spatii libere (spatii verzi)</i>	<i>5.214,20</i>	<i>20.00%</i>
Total suprafata teren initiator PUZ	26.071,00	100.00 %

-Indicatori urbanistici:

Elementele de regulament prevazute prin aceasta documentatie sunt:

M – ZONA FUNCTIUNE MIXTA: ACTIVITATE AGROINDUSTRIALA NEPOLUANTA + SERVICII

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim 50%;**
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim 0.90**
- **Inaltimea maxima la cornisa- H max =7 m, S+P+1E.**
- **Suprafata minima spatii verzi amenajate = 20%**

-Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de **Subsol +Parter + 1 Etaj**. Inaltimea maxima propusa la cornisa este de **H max = 7.00 m**. Exceptie de la aceasta inaltime o fac echipamentele si instalatiile care, din conditii tehnologice de realizare si functionare nu se pot incadra in aceasta inaltime (ex. Paratrasnetul).

Problemele legate de accesele carosabile și parcări se vor rezolva exclusiv în interiorul incintei .

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru realizarea și exploatarea **Centralei electrice fotovoltaice – CEF CAZANESTI** din teritoriul administrativ al Orasului Cazanesti, in locatia descrisa, vor fi asigurate următoarele utilități:

In perioada de executie:

- **Alimentarea cu apa** – nu este necesara alimentarea cu apa. Necesarul de apa va fi asigurat astfel:
- apa imbuteliata pentru consum muncitori.
- **Canalizare** – nu este cazul. Pe perioada santierului se vor inchiria cabine ecologice vidanjabile.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- **Canalizare pluviala** : Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona studiata de P.U.Z .
- **Electricitate** : Curentul electric necesar proceselor tehnologice va fi asigurat de generatoare electrice.
- **Salubritate:** Deșeuri rezultate din activitatea de construcție: titularul autorizației de construcție are obligația (conform OUG 92/2021, art.17, alin. 4) de a avea un **Plan de gestionare a deșeurilor din activități de construcție**, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții. În vederea realizării acestei obligații beneficiarul (titularul Autorizației de construcție) va încheia contracte cu operatori de salubritate în vederea preluării deșeurilor reciclabile provenite din activitatea de construcții. De asemenea beneficiarul va încheia contract cu operator de salubritate și pentru preluarea deșeurilor menajere care rezulta pe perioada șantierului.

In perioada de functionare a obiectivului:

- **Alimentarea cu apa** : Prin natura funcțiunii propuse, centrala electrică fotovoltaică, a echipamentelor care formează parcul și a modului de funcționare a acestora, nu este necesară alimentarea cu apă pentru consum uman. Centrala fotovoltaică funcționează într-un mod complet automat, ea nu are nevoie de personal angajat pentru întreținere, în incintă. Pe amplasament nu se află rețele de transport/distribuție a apei.
- **Canalizare:** Centrala electrică fotovoltaică propusă nu produce ape uzate, în consecință nu necesită realizarea unei rețele de canalizare. Pe amplasament sau în vecinătate nu se află rețele de canalizare
- **Canalizare pluviala** : Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiata de P.U.Z .
- **Energie electrica:** Energia electrică produsă în timpul zilei va acoperi necesarul propriu, surplusul fiind furnizat consumatorilor racordați la Sistemul Energetic National. Pentru activitatea de producere a energiei electrice operatorul va obține Licența de producător emisă de Autoritatea

Națională de Reglementare în domeniul Energiei. Deșeuri: Datorita tipului de funcțiune propus prin acest proiect nu exista deseuri generate de amplasament in perioada de exploatare.

- **Salubritate:** Datorita tipului de funcțiune propus prin acest proiect nu exista deseuri generate de amplasament in perioada de exploatare.
- **Gaze naturale** - Realizarea și funcționarea centralei electrice fotovoltaice din orasul Cazanesti nu necesită alimentarea cu gaze naturale.
- **Energie termica** - Centrala electrica fotovoltaica nu are nevoie de angajati permaneti in incinta, nu are nevoie de spatii incalzite. Echipamentele propuse funcționeaza la temperatura din exterior. Pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu se află rețele de transport/distribuție a energiei termice.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

In zona amplasamentului studiat **NU** se afla arii naturale protejate .

In cazul functiunii propuse, Centrala Electrica fotovoltaica –impactul asupra mediului este minim, iar la sfarsitul perioadei de functionare (cca 25 ani) -in urma dezmembrarii echipamentelor nu rezulta deseuri, structura poate fi refolosita, iar terenul utilizat poate fi redat integral circuitului agricol, majoritatea materialelor implicate in proiect se pot recicla- inclusiv siliciul din panouri.

Masuri generale In vederea protectiei mediului, se va actiona pe urmatoarele criterii:

- diminuarea pana la eliminare a surselor poluante (emisii, deversari)
- prevenirea producerii riscurilor naturale
- depozitarea controlata a deseurilor
- organizarea sistemelor de spatii verzi
- refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

Din punctul de vedere al încadrării in utilitati permise ale zonei, prin prevederile PUG-ului localitatii, investitiile propuse prin prezentul PUZ respecta in totalitate cerintele impuse.

Dezvoltarea durabila poate fi realizata numai daca orice activitate umana, este privita prin prisma integrarii sale ecologice. Cadrul natural definit prin elemente stationale și de vegetatie corelate cu elementele climatice și de sol determinate este specific zonei de câmpie.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA

Nu este cazul nici unor surse de poluare de pericol major. Nu este necesar a se prevedea prin PUZ sau în vecinatate masuri de aparare împotriva riscurilor naturale.

Nu se semnaleaza in zona factori de poluare masiva (depozite necontrolate de gunoi).

Zona studiata nu cuprinde: monumente si situri arheologice, zone peisagistige deosebite, cartiere de locuit (distanta in linie dreapta fata de cea mai apropiata locuinta este de cca 310 m). Astfel efectele negative ale amplasarii noilor investitii propuse prin acest PUZ vor fi minime.

Administratia locala va urmari actiunea de conformare a unitatilor industriale si agro-zootehnice poluatoare la prevederile Legii Mediului, prin elaborarea de studii si bilanturi de mediu si realizarea masurilor impuse de Agentia de Protectia Mediului.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica sunt:

-cresterea nivelului de dotare al teritoriului administrativ al orasului Cazanesti prin realizarea unei functiuni oportune.

4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

Prezentul PUZ respecta functiunile urbanistice înscrise în PUG-ul aprobat, si stabilește continuitatea tramei stradale, pozitioneaza corect functiunile urbanistice adiacente, detaliaza regulamentul în ceea ce privește regimul de construire, regimul de înaltime, accesele, etc.

Avand in vedere ca beneficiarul doreste sa realizeze o investitie dotata corespunzator, consideram ca acest proiect este un punct important de pornire pentru o buna dezvoltare din punct de vedere urbanistic si economic.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

-Se va realiza o zona functionala oportuna pentru comunitate, aspect benefic pentru orasul Cazanesti.

-Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului PUZ.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

-Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere si inaltime aprobat prin prezentul P.U.Z. si in conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism aferent, care face parte integranta din prezentul P.U.Z.

-Funciunea propusa, centrala eléctrica fotovoltaica, nu este nociva pentru mediul inconjurator.

Amplasamentul studiat se afla in afara zonelor de interes arheologic. In cazul in care se descopera, in timpul lucrarilor de fundare a pilotilor, indicii care presupun existenta unor noi situri arheologice, lucrarile vor fi intrerupte si vor fi anuntate organele abilitate care vor decide desfasurarea ulterioara a lucrarilor.

Intocmit

Arh. Daniela Datcu

PROIECT NR. 1/2023

**Faza: Plan urbanistic zonal P.U.Z.
CENTRALA FOTOVOLTAICA**

CEF -CAZANESTI, JUDETUL IALOMITA

Str. Depozitului nr. 19, NC 20263 ; S= 26.071 mp;

Beneficiar: SC ENECO DAVLA SRL

REGULAMENT **AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE ZONA**

Prezentul REGULAMENT se asociază Planului Urbanistic de Zona și are ca scop explicitarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice.

REGULAMENTUL face parte integrantă din Planul Urbanistic de Zona și se aprobă odată cu acesta.

REGULAMENTUL este structurat pe capitole.

CAP. 1 PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Cladirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatului de urbanism și autorizației de construire, conform prezentului PUZ.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate asupra terenului;
- înscrierea funcțiunilor solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze cladirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism;
- existența pieselor scrise și desenate prevăzute în Legea 50/1991 în documentația de execuție;
- respectarea regimului de aliniere, pe principalele categorii stabilite:
- **4,0 m** față de limitele de proprietate, respectiv față de limita drumului de exploatare (latura de Est modernizat prin pietruire la un profil de 4.00 m pentru funcțiunea propusă de Centrala electrică fotovoltaică și **4.0 m** dar nu mai puțin de **H/2** din înălțimea la cornișă pentru toate celelalte funcțiuni permise prin acest regulament.

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- respectarea regimului de înaltime - maxim pentru fiecare zona în parte (7.0 m). Exceptie de la aceasta inaltime o fac echipamentele si instalatiile care, din conditii tehnologice de realizare si functionare nu se pot incadra in aceasta inaltime (ex. Paratrasnetul).
- respectarea executarii constructiilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare pentru functiunile permise prin acest regulament, acolo unde este necesar (exceptie – unitate productie energie regenerabila CEF).

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat , la stabilirea adâncimii de fundare.

Cladirile pot avea subsol având cota +/- 0.00 la minim + 0,30 m deasupra terenului sistematizat.

Cladirile vor fi acoperite, conform proiectului de arhitectura cu sarpanta sau terasa termoizolata.

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, în functie de tratarea fatadei dinspre parcela învecinata (calcan sau perete cu goluri).

CAP. 2 PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

ZONA FUNCTIONALA MIXTA: ACTIVITATE INDUSTRIALA NEPOLUANTA+SERVICII

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- **Producere energie din surse regenerabile (centrala electrica si echipamente aferente acesteia, panouri fotovoltaice, antene, puncte de transformare, etc)**
- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- Accese auto sigure și suficient spațiu pentru parcare si manevre
- Suprafete de parcare pentru angajați;
- Activități care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială
- Servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Stații de întreținere și reparații auto;

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Depozitare mic-gros;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate - scuaruri;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Activități compatibile (alimentatie publică pentru angajați, birouri)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu.
- Se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE.

- Realizarea de microferme pentru creșterea animalelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special pentru a evita poluarea aerului , solului și a pânzei de apă freatică, cu respectarea normelor sanitare în vigoare;
- Unități a caror poluare depășește limitele parcelei; amplasarea spre zonele de acces în incinta a activităților care prin natura lor au un aspect neplăcut: depozit de deșeuri, combustibili solizi, depozite automobile uzate etc;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) – NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA

Pentru celelalte funcțiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

Pentru activități productive, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.** și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile și echipamentele componente ale **centralei electrice fotovoltaice** pot fi amplasate pe aliniamentul propus pentru această funcțiune, respectiv **4.00 m** de la limitele de proprietate
- pentru toate celelalte funcțiuni admise prin acest regulament se va respecta un aliniament de **4.00 m** de la limite de proprietate și:
 - cladirile pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - pentru funcțiunea de Centrala electrica fotovoltaica – amplasarea construcțiilor și echipamentelor se poate face la distanța de 4.00 m fata de limitele laterale și posterioare ale proprietatii, respectiv de la limita drumurilor de exploatare cu profil modernizat .

Pentru celelalte funcțiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor sau fata de limitele drumurilor de exploatare cu profile modernizate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ- NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA

Pentru celelalte funcțiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- distanța între clădiri va fi egală înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- în conformitate cu P.U.Z. , cu următoarele condiționări:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă
- având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Se vor realiza retrageri are imprejmuirii in interiorul prorietaii in zonele de acces in incinta pentru facilitarea accesului mijloacelor auto de transport
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

*PLAN URBANISTIC ZONAL "CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - CAZANESTI"
ORAS CAZANESTI, JUD. IALOMITA*

- pentru funcțiunea **Centrala electrica fotovoltaica** se vor amenaja platforme din pamant compactat pentru parcare ocazionala si spatii de manevra.
- pentru toate celelalte functiuni admise in afara de centrala electrica fotovoltaica în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- Pentru autoturisme se va lua in calcul: minim 1 loc parcare / 25 mp suprafata birouri sau spatii comerciale

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de inlatime maxim admis este de S+P+1E
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor si echipamentelor de **H max = 7,0 metri (la cornisa)**. Exceptie de la aceasta inaltime o fac echipamentele si instalatiile care, din conditii tehnologice de realizare si functionare nu se pot incadra in aceasta inaltime (ex. Paratrasnetul).
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR- NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA

Pentru celelalte functiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.- NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA - (Nota: Prin natura funcțiunii propuse, centrala electrica fotovoltaica, a echipamentelor care formeaza parcul si a modului de functionare a acestora, nu este necesara alimentarea cu apă, realizarea unui sistem de canalizare sau de incalzire, energia electrica este asigurata in sistem local. Centrala fotovoltaica functioneaza intr-un mod complet automat, ea nu are nevoie de personal angajat pentru intretinere, in incinta. Pe perioada santierului utilitatile vor fi asigurate astfel: apa imbuteliata pentru consum muncitori pe perioada santierului, toalete ecologice, iar energia electrica este asigurata prin generator electric.)

Pentru celelalte funcțiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice odata cu extinderea acestora; daca acest lucru nu este posibil se va sigura in sistem propriu a alimentarii cu apa si a canalizarii apelor uzate menajere si/sau industriale cu obtinerea avizelor de la institutiile abilitate – Agentia Nationala de Mediu, Agentia Nationala Apele Romane , Directia de Sanatate Publica, etc.
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - NU ESTE CAZUL PENTRU CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA- Nota: **Terenul liber, neocupat de echipamentele specifice funcțiunii de centrala electrica fotovoltaica va fi spatiu tratat ca si spatiu verde amenajat, procent minim din teren 20 %.**

Pentru celelalte funcțiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- **Pentru Unitatea solara: imprejmuire transparenta, de tip plasa de sarma, h maxim = 2.50 m.**

Pentru celelalte functiuni conform prevederilor P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care minim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

ARTICOLUL 15 – ELEMENTE DE REGULAMENT

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim 50%;**
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim 0.90**
- **Inaltimea maxima la cornisa - H max =7.0 m, S+P+1E.**
- **Suprafata minima spatii verzi amenajate = 20%**

Intocmit, Arh. D. Datcu