

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ "TÂRGU BUJOR":
panouri fotovoltaice, stație transformare, linie electrică subterană pentru
interconectare, împrejmuire teren, drumuri pentru acces și organizare de
șantier

Proiect nr.	02/2022
Fază de proiectare	Studiu de oportunitate
Proiectant general	PERSPECTIVA DIARHITECTURA S.R.L.
Beneficiar	MYT HOLDCO CLEAN ENERGY S.R.L.
Adresă	județul Galați, oraș Târgu Bujor, nr. cad. 103038 + 103039
Data	Iunie 2022

Foaie de capăt și semnături

Colectiv de colaborare:

Șef proiect lect. dr. arh.
urb. Laura Dobrescu

Proiectat arh. Diana Daniela Manoliu

Borderou

PIESE SCRISE

	pagina
1. Foaie de capăt și prezentare	1
2. Borderou	3
3. Memoriu de prezentare	5

PIESE DESENATE

	planșa
1. Încadrare în teritoriu	U01
2. Situația existentă	U02
3. Reglementări urbanistice – zonificare	U03

CUPRINS

capitolul 1. INTRODUCERE:	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației:	5
1.2. Obiectul lucrării	7
1.3. Surse documentare	7
capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1. Evoluția zonei	9
2.2. Încadrarea în localitate	10
2.3. Elemente ale cadrului natural	11
2.4. Circulația	13
2.5. Ocuparea terenurilor	13
2.6. Echiparea edilitară	13
2.7. Probleme de mediu	14
2.8. Opțiuni ale populației	16
capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	16
3.2. Prevederi ale P.U.G.	17
3.3. Valorificarea cadrului natural	17
3.4. Modernizarea circulației	17
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	18
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.7. Protecția mediului	20
3.8. Obiective de utilitate publică	22
capitolul 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	22
4.1. Strategie de dezvoltare urbană	22
4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil – justificat	22
4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ – teritoriale	23
4.4. Categoriile de costuri	24

MEMORIU DE PREZENTARE

capitolul 1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului	Construire centrală electrică fotovoltaică "Târgu Bujor": panouri fotovoltaice, stație transformare, linie electrică subterană pentru interconectare, împrejmuire teren, drumuri pentru acces și organizare de șantier
Beneficiar	MYT HOLDCO CLEAN ENERGY S.R.L.
Adresa lucrării	Târgu Bujor, județul Galați, nr. cad. 103038 + 103039
Proiectant general	PERSPECTIVA DIARHITECTURA S.R.L.
Faza	Studiu de oportunitate
Data elaborării	Iunie 2022

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului și în baza Certificatului de urbanism nr. 18 din 06/04/2022.

Terenul pe care se propune construirea unui parc fotovoltaic este localizat în extravilanul localității Târgu Bujor și este în suprafață totală de 300 000,00 mp. Terenul este compus din **suprafața de 190 000,00 mp** identificat prin numărul cadastral 103038, înscris în Cartea Funciară nr. 103038 a UAT Târgu Bujor, aparținând proprietarului Stan Adrian și Stan Andra conform Actului de dezlipire și partaj voluntar nr. 5460/09.08.2018 și respectiv **suprafața de 110 000,00 mp** identificat prin numărul cadastral 103039, înscris în Cartea Funciară nr. 103039 a UAT Târgu Bujor, aparținând proprietarului Stănescu Andrei Mihail conform Actului notarial de partaj voluntar nr. 5460/09.08.2018. Terenul se află în proprietatea beneficiarului MYT HOLDCO CLEAN ENERGY S.R.L. conform contractului de superficie nr. 1294/17.03.2022 și contractului de superficie nr. 1295/17.03.2022.

Accese: Accesul se realizează din drumul de exploatare situat pe latura sudică a amplasamentului.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

Nord – extravilan comuna Jorăști

Sud – drum de exploatare

Est – proprietate Primăria Târgu Bujor

Vest – proprietate privată Portase Ion

La momentul elaborării documentației, terenul este liber de construcții.

Prezenta documentație servește la stabilirea noilor reglementări pentru terenul cu suprafață totală de 300 000,00 mp, cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Configurarea terenului: dimensiuni / orientare / accese

Zona studiată este formată din 2 proprietăți (nr. cad. 103038 + nr. cad. 103039) dobândite de către MYT HOLDCO CLEAN ENERGY S.R.L. conform contractului de suprafață nr. 1294/17.03.2022 și contractului de suprafață nr. 1295/17.03.2022.

Terenul este situat în zona de nord a orașului Târgu Bujor, la ieșirea din localitate, în extravilanul acesteia. Terenul este plan, ușor înclinat către sud-est, cu denivelări locale. Are forma unei fâșii dispusă pe direcția Nord – Sud. În partea mediană se află o vale adâncă care separă cele două loturi. Terenul în suprafață de 300 000,00 mp prezintă o deschidere totală de 226,65 ml la drumul de exploatare amplasat în sudul amplasamentului.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică)

Conform C.U. nr. 18 din 06.04.2022 imobilul în suprafață de 300 000,00 mp situat în extravilanul orașului Târgu Bujor este compus din **suprafața de 190 000,00 mp** având nr. cadastral 103038, înscris în Cartea Funciară nr. 103038 a UAT Târgu Bujor, aparținând proprietarului Stan Adrian și Stan Andra conform Actului de dezlipire și partaj voluntar nr. 5460/09.08.2018 și respectiv **suprafața de 110 000,00 mp** identificat prin numărul cadastral 103039, înscris în Cartea Funciară nr. 103039 a UAT Târgu Bujor, aparținând proprietarului Stănescu Andrei Mihail conform Actului notarial de partaj voluntar nr. 5460/09.08.2018. Terenul se află în proprietatea beneficiarului MYT HOLDCO CLEAN ENERGY S.R.L. conform contractului de suprafață nr. 1294/17.03.2022 și contractului de suprafață nr. 1295/17.03.2022.

Categoria de folosință a terenului

Terenul este înscris în categoria de folosință "arabil". La momentul elaborării documentației, terenul este liber de construcții.

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul Studiu de Oportunitate și ulterior prin P.U.Z., se propune stabilirea condițiilor de realizare a unei centrale electrice fotovoltaice: panouri fotovoltaice, stație transformare, linie electrică subterană pentru interconectare, împrejmuire teren, drumuri de acces și organizare de șantier.

Beneficiarul are ca obiectiv principal realizarea unei investiții în domeniul producerii energiei regenerabile. Această investiție constă în amplasarea unor grupuri de panouri fotovoltaice, care vor capta energia solară și o vor transforma în energie electrică.

Parcul fotovoltaic se propune a fi compus din aproximativ 40550 de panouri fotovoltaice, cu o putere generată de 600W/panou. În total se propune o putere maximă instalată de aproximativ 24,33MW.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, primăria orașului Târgu Bujor a solicitat inițiatorului, prin certificatul de urbanism nr. 18 din 06.04.2022 realizarea unui P.U.Z., în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin prezenta documentație urbanistică, după obținerea Avizului de Oportunitate.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate (regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei).

În zona studiată, în prezent, nu sunt alte documentații de urbanism valabile și nici în curs alte operațiuni urbanistice. Prin realizarea acestei investiții se poate preconiza o dezvoltare a zonei.

Propunerea privind construirea centralei electrice fotovoltaice pe aceste suprafețe de teren este motivată de următorii factori:

- Implementarea de energii regenerative;
- Protecția mediului prin reducerea emisiilor poluante și combaterea schimbărilor climatice;
- Crearea posibilităților de introducere în circuitul economic al unor zone izolate;
- Diversificarea surselor de producere a energiei;

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor avizate / aprobate anterior P.U.Z./Studiu de oportunitate:

- Documentația de urbanism nr. 45/30.09.1999 faza P.U.G., aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 52/31.10.2018 – în vigoare
- Strategia de dezvoltare durabilă a orașului Târgu Bujor

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z./S.O.

În cadrul procesului de întocmire a documentației Studiu de Oportunitate s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior.

Astfel au fost elaborate:

- ridicare topografică a imobilului și a zonei adiacente;
- studiu geotehnic pentru amplasamentul studiat;

Surse de informații utilizate, date statistice

- documentația cadastrală a terenului studiat;
- informații obținute de la Primăria orașului Târgu Bujor;

Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră.

Metodologia utilizată:

Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la bază:

- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și amenajarea teritoriului;

capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei / caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Zona studiată (zona de nord a UAT Târgu Bujor) reprezintă teren agricol, ca întreg arealul învecinat, cu deschidere la drumul de exploatare.

Orașul Târgu Bujor este situat în partea central-estică a județului Galați, la 55 km distanță de municipiul Galați și la 55 km distanță de municipiul Bârlad. În afara celor două orașe amintite, orașul Târgu Bujor se află la distanță egală de orașele Tecuci și Cahul (Republica Moldova). Din punct de vedere administrativ, orașului Târgu Bujor îi aparțin și cele două sate Moscu și Umbrărești.

Este al treilea centru urban al județului Galați din punct de vedere al mărimii și al importanței, după municipiile Galați și Tecuci.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Bujor se ridică la 6.299 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.486 de locuitori.

Cele mai multe din orașele mici și mijlocii ale regiunii se confruntă cu un nivel scăzut de atractivitate datorat unui complex de factori economici, sociali, de mediu. În cele mai multe cazuri infrastructura tehnică – edilitară existentă este învechită, iar satele arondate Moscu și Umbrărești nu sunt conectate în totalitate la rețele de utilități. Accesibilitatea și mobilitatea în interiorul localităților este limitată de gradul avansat de uzură a străzilor orășenești, de lipsa/insuficiența locurilor de parcare, de slaba prezență a unor forme alternative de transport (biciclete, transport ecologic, etc.).

Nivelul redus la investițiilor private realizate, precum și efectele crizei economice și financiare au condus la o restrângere a locurilor de muncă existente. Lipsa locurilor de muncă atractive, a oportunităților de petrecere a timpului liber determină numeroși absolvenți de învățământ superior proveniți din școlile bujorene să își stabilească domiciliul în alte zone urbane, mai dezvoltate. Mai mult, fenomenul migratoriu are loc și în rândul tinerilor absolvenți de liceu care dețin o calificare – mulți fiind plecați în căutarea unui loc de muncă în alte State Membre. În aceste condiții, asistăm la un nivel ridicat al șomajului în rândul tinerilor – practic, la fiecare trei tineri cu vârsta cuprinsă între 15 și 24 de ani, unul dintre ei este șomer.

Totodată, deși această zonă dispune de oportunități (energii regenerabile, potențial agricol și zootehnic ridicat), datorită gradului redus de atractivitate nu reușesc să atragă investițiile necesare care să valorifice aceste oportunități și implicit să contribuie la relansarea economică a orașului Târgu Bujor.

Potențial de dezvoltare:

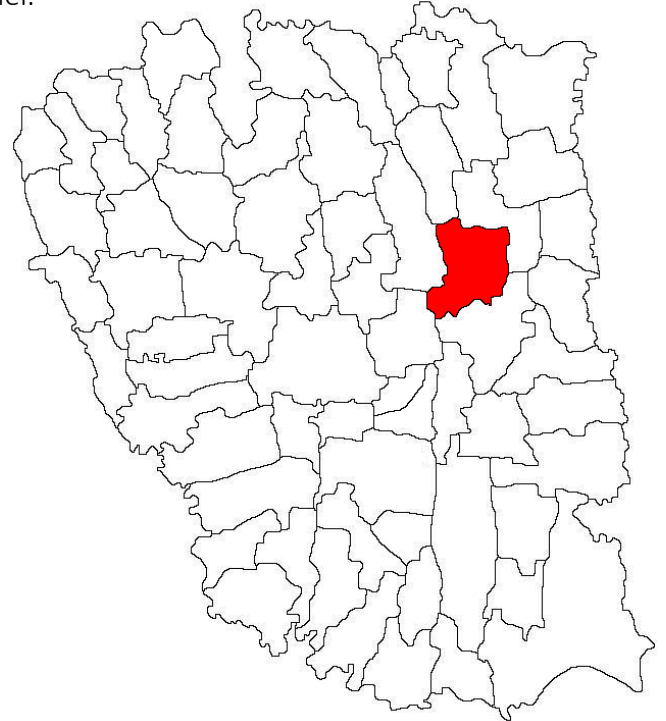
Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție. Având în vedere specificul acestei zone, se propun reglementări pentru realizarea unui parc fotovoltaic pe întreaga suprafață a terenului (ansamblu care produce energie neconvențională, folosind potențialul energetic solar al zonei).

Energia fotovoltaică este una din principalele surse de energie regenerabilă, fiind valorificată pe scară largă în majoritatea țărilor din Uniunea Europeană. Implementarea acestei investiții presupune un potențial de dezvoltare al zonei, implicat a orașului Târgu Bujor prin creșterea veniturilor la bugetul orașului, amenajări de infrastructură, crearea de noi locuri de muncă în faza de execuție și de exploatare a investiției.

2.2 Încadrarea în localitate



poziționare județul Galați pe harta României



poziționare oraș Târgu Bujor în județul Galați

Poziționarea zonei față de intravilanul localității:



Terenul este situat în extravilanul localității Târgu Bujor, în zona nordică a acesteia, cu deschidere la drumul de exploatare situat în partea de sud a amplasamentului. Beneficiarul urmărește construirea pe două parcele (extravilan) însumând 300 000,00 mp în localitatea Târgu Bujor (nr. cad. 103038 + nr. cad. 103039) a unui parc fotovoltaic. Amplasamentul nu este străbătut de sisteme de irigații, terenul fiind plan, stabil, cu ușoară înclinare către sud-est.

poziționare zonă studiată în UAT Târgu Bujor

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

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu orașul Târgu Bujor, terenul are deschidere la drumul de exploatare care mai departe face legătura cu drumul județean DJ 242H în partea est a zonei. Conform extraselor de carte funciară și reglementărilor planului urbanistic al orașului Târgu Bujor, amplasamentul se află în extravilanul localității, având folosința actuală de teren arabil, fiind folosit pentru culturi agricole.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

Nord – extravilan comuna Jorăști

Sud – drum de exploatare

Est – proprietate Primăria Târgu Bujor

Vest – proprietate privată Portase Ion

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Orașul Târgu Bujor se poziționează după altitudine, poziție și particularități de relief în unitatea geomorfologică numită Podișul Covurluiului. Acesta este caracterizat prin paralelismul dealurilor și văilor cu direcția nord – sud. Văile au fundul plat, destul de larg și mlăștinos. Se remarcă și văi cu versanți abrupti ce sunt supuși puternic degradării la torente. În zona văilor spre versanții dealurilor apar depozite ale Pliocenului superior (Levantin) formate din argile nisipuri compacte, depozite cuaternare (Pleistocen inferior) formate din argile și pietrișuri în timp ce în zonele ridicate (culmi de dealuri) sunt prezente depozite de Pleistocene (mediu + superior) formate din depozite loessoide galbenă sensibile la umezire grupa A, argile prăfoase, prafuri, prafuri nisipoase macroporice.

Condiții seismice

Conform Normativului P100/2013 amplasamentul se află în zona cu perioada de colț $T_C=1,0$ sec și valoarea de vârf a accelerației $a_g=0,35$ cu $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Conform STAT 11100/1/93, terenul se încadrează în zona cu gradul 8 de seismicitate.

Apele curgătoare se încadrează în tipul de regiune continental accentuat. Specific dealurilor și podișurilor Moldovei, acestea au scurgere predominantă în sezonul de primăvară și viituri în timpul verii și al toamnei. Cea mai importantă apă curgătoare din zonă este pârâul Chineja, care se varsă în lacul Brateș, de-a lungul acestui pârâu desfășurându-se un șes format de terase locale de luncă ce conțin plantații de salcie și plop.

Orașul Târgu Bujor este încadrat geografic la $45^{\circ}52'10''N$ $27^{\circ}55'8''E$.

Condiții climatice

Din punct de vedere al climei, zona din care face parte orașul Târgu Bujor este o regiune în care extremele termice ale aerului, deficitul pluviometric și dinamica atmosferei prezintă

particularități rar întâlnite în altă zonă a țării. Orașul se încadrează în sectorul de climă continentală, ținutul climei de stepă – dealuri. Din cauza temperaturii ridicate a aerului, evapotranspirația potențială depășește cu 300 – 400 mm cantitatea anuală de precipitații, ceea ce face ca seceta să fie, în această parte a țării, un fenomen frecvent și, adesea, de mare intensitate.

Precipitațiile însumează anual până la 450 mm, din care 298 mm în perioada de vegetație, distribuite neuniform, în timp, perioadele secetoase alternând cu ploi torențiale.

Circulația aerului în această zonă întâmpină cele mai reduse obstacole, relieful având mici altitudini.

Primăvara este anotimpul în care vântul își face cel mai mult simțită prezența. Vara se intensifică vânturile din NV, ca efect al încălzirii accentuate din sud – estul Europei. În anii în care, din mai până în septembrie, frecvența vânturilor este reprezentată în proporție de peste 65% de vânturile de N-NE și S-SV, formate din mase de aer puternic continentalizate, regiune se confruntă cu perioade extrem de secetoase.

Amplasamentul se află în zonă cu adâncimi de îngheț de 0,80 – 0,90 m – STAS 6054/77.

Încărcările date de zăpadă conf. Codului de Proiectare: Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR 1-1-3/2012 având IMR 50 ani are valori de 2,5 KN/mp.

Presiunea de referință a vântului conf. "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-4/2012 pe interval de recurență de 50 ani este de 0,6 kPa.

Investiția propusă nu presupune modificarea elementelor cadrului natural. Rețeaua hidrografică din raza localității este situată la o distanță generoasă față de amplasamentul studiat.

Stabilirea categoriei geotehnice

Încadrarea în categoria geotehnică se face în conformitate cu Normativul NP 074/2014 "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare". Categoria geotehnică a sistemului construcție – teren indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții.

Riscul geotehnic depinde de 2 grupe de factori:

- factori legați de teren – condiții de teren și apă subterană;
- factori legați de structura și vecinătățile acestora;

Factori avuți în vedere:

1	Condiții de teren	medii	3 puncte
2	Apa subterană	Fără epuizmente	1 punct
3	Grad de importanță a construcției	Normală	3 puncte
4	Vecinătăți	fără riscuri	1 punct
5	Zona seismică de calcul	$a_g > 0,25$	3 puncte
Total punctaj			11 puncte
Categoria geotehnică			II (Risc moderat)

Considerații asupra amplasamentului

- amplasamentul investiției se află în zona nordică a orașului Târgu Bujor, la vest de drumul județean 242H;

- terenul este plan cu ușoară înclinare către sud – est, stabil;
- terenul a fost folosit pentru culturi agricole;
- apa subterană se află la adâncimi mai mari de 10m;
- în intervalul 0-2m terenul este format din praf nisipos galben, cu îndesare mică – medie. În continuare se află un pachet aluvionar nisipos și prăfos nisipos până la 3,5m. De la această adâncime se găsește un pachet de argile nisipoase;
- în perioade cu precipitații bogate poate apărea fenomenul de șiroire și de formare a unor făgașe în zonele depresionare.

2.4. Circulația

Localitatea este străbătută de drumul național DN 242. Din artera rutieră menționată debutează străzi principale și secundare, în majoritate neasfaltate și supuse degradării și eroziunilor datorate precipitațiilor.

Localitatea este traversată de următoarele drumuri județene:

- DJ 252 – Foltești – Umbrărești – Târgu Bujor;
- DJ 242 B – Târgu Bujor – Moscu – Berești;
- DJ 242 H – Târgu Bujor – Jorășți;
- DJ 2424 - Târgu Bujor – Vârlezi – Bârlad;

Orașul Târgu Bujor este intens circulat, fiind la jumătatea distanțelor dintre municipiile importante cum ar fi Galați, Tecuci și Cahul (Republica Moldova), în centrul orașului fiind intersecția care face legătură cu toate orașele amintite.

Amplasamentul studiat are deschidere în partea de sud la drumul de exploatare ce face legătura mai departe cu drumul județean 242H.

În ceea ce privește drumul de exploatare de unde se realizează accesul pe amplasament, aceasta are un profil cu un carosabil variabil între 3,00 – 5,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere juridic, amplasamentul pentru care s-a solicitat Certificat de Urbanism este în suprafață de 300 000,00 mp, aflat în proprietate privată conform contractelor de suprafețe. Terenul este situat în extravilanul localității, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții.

Zona adiacentă este preponderent compusă din terenuri arabile aflate în extravilan, cu grad 0 de ocupare a zonei cu fond construit, fiind absente investițiile în zona imediat apropiată.

2.6. Echiparea edilitară

Intravilanul orașului Târgu Bujor este echipat edilitar în mare parte.

Localitatea este racordată integral la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Iluminatul public este asigurat pentru un procent de peste 90% din străzi. Rețeaua electrică aparține S.C. ELECTRICA – MUNTENIA NORD S.A..

Peste 70% din locuințe și agenții economici sunt racordați la rețeaua de distribuție a gazelor naturale. La nivel local, sistemul de distribuție al gazelor naturale este în proces de derulare, fiind relativ nouă.

În arealul Polului de creștere Galați, Compania S.C. APĂ ȘI CANALIZARE – GALAȚI funcționează ca operator regional, asigurând serviciul de distribuție a apei potabile și serviciul de canalizare. Alimentarea cu apă potabilă a localității Târgu Bujor, ca de altfel și a celor două sate, se realizează din surse proprii, situate pe teritoriul orașului. Peste 70% din locuințe sunt racordate la sistemul de alimentare cu apă. Sistemul centralizat de colectare a apelor uzate este dispus doar la nivelul orașului.

Întreaga localitate beneficiază de sistem de colectare a deșeurilor.

Rețeaua de comunicații este disponibilă la nivelul localității Târgu Bujor cu următoarea structură: telefonie, internet, cablu TV. Inclusiv cele două sate componente beneficiază de acoperire corespunzătoare cu rețele de telefonie, internet și cablu TV.

Extravilanul localității, implicit zona studiată prin prezenta documentație, nu beneficiază de echipare edilitară. Disfuncționalitatea principală o reprezintă amplasarea imobilului studiat în extravilanul localității, unde se propune introducerea în intravilan a terenului.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității Târgu Bujor este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Calitatea aerului:

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto. Transportul a devenit o sursă semnificativă de poluare a aerului în condițiile în care intensitatea traficului rutier este într-o continuă creștere. Traficul rutier afectează mediul în măsură tot mai mare prin creșterea numărului de autovehicule și, pe cale de consecință, a consumului de carburanți. Mijloacele de transport individuale sunt preferate în defavoarea mijloacelor de transport în comun, ceea ce determină creșterea nivelului de zgomot, devenind în același timp și o sursă majoră de emisii de poluanți în aer precum dioxidul de carbon, monoxidul de carbon, oxizii de azot, oxizii de sulf, pulberile, plumbul, compușii organici volatili.

Calitatea aerului, la nivelul localității Târgu Bujor se încadrează la limitele admise pentru indicatorii monitorizați.

Amplasamentul studiat este situat la o distanță considerabilă de un drum cu trafic intens (DJ242H), întrucât drumul de exploatare la care are acces este foarte puțin circulat, favorizând calitatea aerului pentru zona studiată.

Calitatea apei:

Poluarea apei subterane se datorează folosirii îngrășămintelor chimice în agricultură, existenței unor fose rudimentare folosite de gospodăriile locale, dar și datorită structurii solului. Elementele cele mai poluante sunt fierul, manganul, nitrații și cei mai periculoși nitriții.

Apele de suprafață de pe teritoriul localității se încadrează în clasele I și II de calitate. Un avantaj îl reprezintă existența unei stații de epurare a apei.

Calitatea solului:

Principali factori de presiune asupra calității solurilor sunt:

- Îngrășămintele chimice – în vederea realizării unor producții cantitative și calitative superioare, atât de marii producători cât și micii producători agricoli locali au executat lucrări de fertilizare a terenurilor, utilizând atât îngrășămintele organice cât și chimice. Conform datelor disponibile, în prezent nu există pericolul de supradozare a solurilor.
- Produsele pentru protecția plantelor – deși insecticidele, fungicidele, erbicidele sunt utilizate de producătorii locali, nu se poate aprecia că în arealul vizat, prin aplicarea acestor tratamente se intervine agresiv asupra solurilor.
- Reziduurile zootehnice – depozitarea dejecțiilor animale pe sol sau administrarea acestora în agricultură în exces față de necesarul de nutrienți sau în mod incorect conduce la poluarea solului cu nitrați, fosfați și poate conduce de asemenea la poluarea pânzei freatice. Conform datelor furnizate de Direcția pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Galați, la nivelul județului Galați și implicit a orașului Târgu Bujor nu se semnalează terenuri afectate de reziduuri zootehnice.

Nu există cazuri majore de contaminare a solurilor și subsolului la nivelul localității. La nivel local, nu sunt înregistrate societăți comerciale a căror activitate economică să genereze poluarea semnificativă a atmosferei și a solului. Un avantaj îl reprezintă existența unei stații de selecționare și compostare a gunoiului.

Relația cadrul natural – cadrul construit:

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este în favoarea cadrului natural, întrucât terenul studiat este neamenajat și liber de construcții, asemenea zonei imediat învecinată.

Investiția propusă nu influențează în niciun fel integritatea cadrului natural, fauna, floră terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate, întrucât pe terenul studiat sau în imediata apropiere nu sunt monumente sau arii protejate speciale.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

La nivelul orașului Târgu Bujor, dar și a celor două sate, Moscu și Umbrărești, au fost executate o serie de lucrări vizând execuția de canale și drenaje în vederea diminuării riscurilor de inundații provocate de pârâul Chineja (zona inundabilă include curți construcții, terenuri ale agenților economici, șosele, cale ferată). Amenajările efectuate nu au generat impact negativ asupra solului și a faunei locale. Totodată, aceste lucrări de dragare a albiei pârâului nu au condus la creșterea riscului de alunecări de teren.

Localitatea Târgu Bujor este situată în afara zonei de risc privind producerea unor alunecări de teren. Prin urmare, în zona studiată nu se semnalează fenomene fizico-geologice active

(alunecări sau prăbușiri de teren) care să periclitizeze stabilitatea investiției propuse. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în prezent folosința de teren arabil.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu sunt semnalate riscuri pentru zona studiată întrucât nu există artere cu trafic intens în imediata vecinătate.

Conform avizului favorabil emis de *Distribuție Energie Electrică România*, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. Cea mai apropiată instalație electrică este amplasată la o distanță aproximativă de 1,7km față de amplasamentul studiat.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Parcela în studiu nu are pe suprafața sa monumente sau alte valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici nu se află în zona de protecție a unui astfel de sector.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz:

Zona studiată nu prezintă un potențial turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu există un studiu asupra opțiunilor special pentru această zonă, dar punctul de vedere al administrației locale exprimat pe această cale este în deplină concordanță cu intențiile investitorului beneficiar al documentației de față.

Consultarea populației este în curs de derulare. Se va realiza prin anunțuri publice în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

Inițiativa realizării obiectivului de investiție solicitate de beneficiar va asigura o dezvoltare a unei zone care nu a beneficiat de nicio dezvoltare în acest sens.

capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. – *Surse documentare*.

Din analiza situației existente se pot extrage următoarele: obiectivul propus se poate realiza cu condiția respectării legislației în vigoare.

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul, prevede următoarele:

- Introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 300 000,00mp
- Zonificare, organizare funcțională pentru construire parc fotovoltaic
- Organizarea infrastructurii corespunzătoare (accesibilitate)
- Organizarea infrastructurii tehnico / edilitare

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, cu amplasarea conform planșelor desenate, retras față de drumul de acces și față de limitele laterale (zonă care va fi utilizată pentru spații plantate).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În situația actuală în P.U.G.-ul aprobat în Consiliul Local/Județean nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren cu destinația de teren arabil situat în extravilanul localității. Dar prin cele specificate în C.U. emis de Primăria orașului Târgu Bujor – ca un acord de principiu – se permite în baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal să se amenajeze zona pentru construirea unei centrale electrice fotovoltaice. Prin viitorul P.U.Z. se intervine asupra modului de utilizare a terenului în sensul schimbării acestuia din teren arabil în teren pentru construcții și realizarea obiectului de investiții.

Prin P.U.Z. se vor stabili reglementările noi privind regimul de construire, funcționarea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), aliniamentul față de calea de acces și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, dezvoltarea infrastructurii edilitare.

P.U.Z.-ul se va elabora în baza avizului prealabil de oportunitate care va fi însoțit de toate avizele și acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism, precum și alte avize și acorduri cerute prin Avizul prealabil de oportunitate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest P.U.Z. / Studiu de oportunitate nu sunt elemente valoroase semnificativ ale cadrului natural local. În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului și înființând noi plantații pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

Profilul existent al terenului favorizează implementarea funcțiunii cerute prin temă, aceasta având posibilitatea unei funcționalizări optime în absența elementelor naturale care ar fi putut umbri panourile producătoare de energie.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat este accesibil prin drumul de exploatare existent pe latura sudică a amplasamentului, care face legătura cu terenurile agricole din zonă și cu drumul județean DJ 242H. Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter de teren arabil, accesul realizându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;

Terenul are o deschidere totală de 226,65 ml la drumul de exploatare. Acesta are o lățime variabilă între 3,00 – 5,00m pe întreaga sa lungime.

Pentru realizarea căilor de acces, nu se va interveni pe domeniul public, întrucât toată amenajarea circulației carosabile se va realiza pe amplasamentul studiat. Circulația auto și pietonală în incintă se va face pe alei amenajate în acest sens.

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

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei – teren arabil, în zonă destinată construirii unui parc fotovoltaic.

Prin prezenta documentație, și ulterior prin P.U.Z., se urmărește introducerea în intravilan și reconversia funcțională a terenului în suprafață de 300 000,00 mp ca un TRUP independent ce va fi integrat și denumit ulterior la elaborarea lucrării "Actualizare – P.U.G. oraș Târgu Bujor".

Elemente de concept

Conform temei program a beneficiarului, prin proiect se propune construirea unui parc fotovoltaic (ansamblu care produce energie neconvențională folosind potențialul energetic solar al zonei) cu o putere instalată de aproximativ 24,33MW, cu dotări și amenajări aferente, ce va include:

- panouri fotovoltaice amplasate pe structură metalică;
- construcții și amenajări aferente echipării tehnico – edilitare ale obiectivului de investiții (clădiri administrative, anexe pentru pază și protecție, trasee de cabluri, etc.);
- stație de transformare;
- construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază (căi de acces carosabile și pietonale, platforme, parcaje, spații plantate, împrejmuirea terenului);

Mobilarea parcului fotovoltaic, respectiv dispunerea în câmp a panourilor fotovoltaice, urmărește folosirea la maximum a suprafeței de teren disponibile, în vederea obținerii unei producții de energie cât mai ridicate. Practic se urmărește amplasarea unui număr cât mai mare de panouri, în condițiile respectării distanțelor de siguranță.

Totodată este prevăzut drum de acces în interiorul incintei necesar accesului și manevrării utilajelor, atât în timpul execuției cât și în perioada operațională, pentru întreținere.

Panourile fotovoltaice se montează în șiruri pe axa est – vest. Pentru a maximiza numărul de panouri care se pot amplasa, este de dorit ca distanța între șiruri să fie cât mai mică, dar peste limita de umbră. Panourile fotovoltaice propuse sunt panouri plate montate pe un dispozitiv de urmărire a soarelui care să le permită să capteze lumina soarelui în decursul unei zile.

Se propune de asemenea împrejmuirea întregului teren cu un gard de protecție realizat din stâlpi metalici și panouri de plasă zincată, cu fundație din B.A.

Zona edificabilă în situația dată face referire la retragerea construcțiilor și a panourilor fotovoltaice față de limitele de proprietate. Din punct de vedere al zonei edificabile, aceasta se identifică prin următoarele retrageri:

- față de limita nord retragere de 4,00 m
- față de limita sud retragere de 4,00 m
- față de limita est retragere de 4,00 m
- față de limita vest retragere de 4,00 m

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.).

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat, și nu va depăși 1% - teren ocupat cu construcții, iar 99% va fi teren liber de construcții amenajat cu panouri fotovoltaice, zonă de circulație auto și pietonală, plantații și platforme destinate amplasării parcării, echipamentelor necesare, etc..

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat, și va fi de maxim 0,02.

Regimul de înălțime = P – P+1E

H_{MAX} – în funcție de cerințele tehnice, considerente tehnologice.

Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafață teren – S.T.	300 000,00	100,00	0,00 %	0,00
Teren arabil extravilan	300 000,00	100,00		

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafață teren – S.T.	300 000,00	100,00	1,00 %	0,02
ZONĂ TE (echipare edilitară)	300 000,00	100,00		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dată fiind poziția terenului, nu există rețele de apă, canalizare menajeră, gaze naturale, telecomunicații. Pe baza informațiilor primite de la organele competente ale administrației publice locale, în acest moment nu există prevederi de investiții – nici pe termen lung – în vederea prelungirii rețelei de alimentare cu apă și canalizare.

Rezolvarea echipării edilitare a zonei se propune să fie rezolvată – în această etapă – pe plan local.

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată în recipiente (bidoane) iar **alimentarea cu apă menajeră** se va realiza în rețea proprie de alimentare de la puț forat.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face în bazin vidanjabil impermeabilizat și transportat periodic.

Încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul unor radiatoare electrice. Încălzirea apei menajere se va realiza cu ajutorul unui boiler electric.

Alimentarea cu energie electrică – se va rezolva prin racordarea la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Iluminatul parcului fotovoltaic se va realiza pe întreg perimetrul terenului, în interiorul incintei.

Canalizarea apelor pluviale de pe suprafața panourilor se vor scurge liber pe teren iar cele de pe suprafață vor rămâne ca și până acum în teren.

Colectarea deșeurilor menajere – se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat, prin unități specializate contractate în regim propriu.

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentei documentații se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Pentru a păstra integritatea peisajului se vor minimaliza intervențiile pe teren și se vor planta zone verzi organizate.

În prezent, terenul analizat prin prezenta documentație este neamenajat și liber de construcții.

Deoarece scopul acestui proiect constă în montarea de echipamente moderne și fiabile, se va avea ca rezultat reducerea impactului asupra mediului înconjurător.

Pentru a se evalua impactul care îl are asupra mediului înconjurător și se va analiza în acord cu regulile și normele impuse în România și cu normele și recomandările europene referitoare la protecția mediului, atât în perioada implementării proiectului, cât și în perioada de exploatare a centralei fotovoltaice.

Este de așteptat ca proiectul să aibă un impact favorabil asupra mediului, atât la scară locală cât și la scara globală, datorită modului de producere al energiei electrice obținute prin valorificarea forței resursei regenerabile care este soarele.

Poluarea aerului:

Parcul fotovoltaic nu produce agenți poluanți pentru aer, în timpul exploatării neexistând nicio formă de emisie de noxe a cablurilor electrice sau a panourilor fotovoltaice. În faza de exploatare a parcului fotovoltaic, emisiile de CO2 se vor reduce.

Poluarea sonoră:

Centrala fotovoltaică nu produce zgomot sau vibrații. În ceea ce privește modul de lucru, lucrările de construcții – montaj specifice, transportul materialelor pentru construcția cablurilor și a racordului electric, se trage concluzia că nu se necesită staționarea în zonă pe o durată îndelungată a mijloacelor de transport și a utilajelor utilizate. În zona studiată și în imediata vecinătate nu există așezări.

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică:

Investiția propusă nu produce agenți poluanți pentru apele subterane și supraterane. Pe amplasamentul studiat sau în imediata vecinătate nu există cursuri de apă.

Poluarea solului:

În faza de execuție a investiției lucrările de săpătura poate afecta parțial solul. La terminarea lucrărilor de construcție și montaj, spațiul afectat temporar se va readuce la starea inițială.

În faza de exploatare a investiției propuse:

- poluarea cu apă: vidanjarea și transportul apelor uzate menajere la o stație de epurare se va realiza de către firme special autorizate;
- poluarea chimică: nu se vehiculează substanțe chimice;
- poluarea radioactivă: nu se vehiculează materiale radioactive;
- poluarea biologică: se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz se va face vidanjarea și transportul apelor uzate menajere de către firme special autorizate);

Deșeurile:

Deșeurile rezultate pe amplasament în urma execuției investiției vor fi depozitate pe amplasament și colectate prin serviciul de salubritate al orașului Târgu Bujor.

În faza de exploatare a investiției, deșeurile rezultate, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele pe o platformă betonată special amenajată și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al orașului Târgu Bujor.

Afectarea biodiversității:

Amplasamentul studiat ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul orașului Târgu Bujor, zonă unde nu există habitate prioritare. Amplasamentul P.U.Z. nu găzduiește habitate, specii de floră și faună care să facă obiectul prezervării conform prevederilor legale din domeniu.

Impactul investiției propuse va fi nesemnificativ întrucât planul propus va cuprinde activități care nu presupun faze tehnologice de producție, generatoare de impact, iar în imediata vecinătate a amplasamentului studiat nu se desfășoară activități sinergice.

Arii protejate:

În zona afectată de investiția propusă nu se găsesc arii naturale protejate.

Impactul economic și social:

Implementarea parcului fotovoltaic va avea un impact pozitiv economic și social.

Impactul economic privește promovarea imaginii de ansamblu a zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează oferirea cetățenilor a unor servicii.

Impactul social privește crearea de noi locuri de muncă atât în perioada de implementare a investiției (execuția lucrărilor), cât și după finalizarea investiției, când se estimează ca aceasta să genereze un număr de locuri de muncă.

În ceea ce privește aspectul financiar, investiția propusă va genera venituri suplimentare la bugetul orașului Târgu Bujor și la bugetul de stat prin încasarea de sume reprezentate prin taxe, impozite, etc.

Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații:

Localitatea Târgu Bujor este situată în afara zonei de risc privind producerea unor alunecări de teren. Prin urmare, în zona studiată nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea investiției propuse.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

Sistemul de spații verzi aferent viitoarelor construcții va cuprinde două tipuri de plantații:

- spații plantate dispuse perimetral întregului teren studiat;
- spații plantate create în zonele libere dintre panouri;

Propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.) – nu este cazul.
- prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.
- depozitarea controlată a deșeurilor – deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în containere etanșe, pe categorii de deșeuri, pe o platformă betonată special amenajată și vor fi evacuate prin unități specializate contractate.

- organizarea sistemelor de spații verzi – pe amplasamentul propus se vor amenaja spații plantate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică:

În scopul realizării unei calități mai bune a spațiului și a vieții urbane, nu se propun lucrări și obiective publice – lucrări de utilitate publică, întrucât investiție propusă nu necesită aceste aspecte.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil:

Terenul studiat are o suprafață de 300 000,00 mp și se află în proprietatea privată a unei persoane juridice.

capitolul 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Oportunitate și ulterior P.U.Z. se va întocmi în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei.

Din analiza globală a situației existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei, se poate concluziona că propunerea urbanistică în cauză se înscrie în tendința mondială de evoluție puternică a tehnologiilor pentru producția de energii nepoluante, respectiv energii regenerabile și tehnologii care vizează protecția mediului înconjurător.

Datorită sistemului inovator al proiectului propus, această investiție va avea un impact pozitiv asupra factorilor de mediu, și în mod concret va contribui la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului înconjurător, prin reducerea consumului de energie produsă din surse clasice generatoare de poluare.

Pe măsura realizării investiției, aceasta se va autoriza în baza unor documentații tehnice cerute de către avizatori.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil – justificat

Ținându-se cont de prevederile actualului P.U.G., propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să se asigure noi soluții în dezvoltarea locală.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei studiate;
- reglementări privind gradul de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și accesului carosabil;

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și conturarea următoarelor principii de lucru:

- generarea unei zone de producere a energiei electrice prin amplasarea panourilor fotovoltaice și valorificarea resurselor energetice regenerabile;
- asigurarea accesului din drumul de exploatare existent pe latura sudică a amplasamentului;
- amenajarea suprafețelor de teren necesare spațiilor plantate;

Din această perspectivă se propune reconfirmarea zonei studiate prin reconversia funcțională a terenului din P.U.G.-ul aprobat în zonă destinată echipării edilitare (realizarea unui parc fotovoltaic privind producția de energie electrică).

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. maxim	1,00 %
C.U.T. maxim	0,02
Rh maxim	P-P+1E
H maxim	În funcție de cerințele tehnice

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ – teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii la bugetul localității (ca o consecință socială), atât prin realizarea parcului fotovoltaic cât și prin exploatarea acestuia.

La nivel economic, expansiunea în acest sector este la un nivel redus, fiind puțini investitori în acest segment, în această zonă.

Din punct de vedere juridic, întreaga suprafață de teren studiat este liber de orice sarcini și nu face obiectul nici unui litigiu.

Conversia acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic, social și financiar deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca parc fotovoltaic, cu un impact pozitiv asupra orașului Târgu Bujor, fără degradări ale mediului înconjurător.

Prin urmare, propunerea construirii unui parc fotovoltaic pe suprafața de teren studiată prin prezenta documentație este motivată și de următorii factori:

- necesitatea și oportunitatea realizării de investiții, în realizarea și atingerea scopului, pentru valorificarea superioară a potențialului energetic;
- atingerea țintelor de dezvoltare ale orașului Târgu Bujor, conform strategiei de dezvoltare durabilă a localității;
- atragerea de fonduri suplimentare la bugetul orașului Târgu Bujor;
- crearea unor noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație, sănătate și confort al acestora;

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Beneficiarului ce dorește realizarea investiției propuse, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- costuri cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
- realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
- zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 300 000,00 mp;
- lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - realizarea drum de acces și circulația în interiorul zonei studiate;
 - împrejmuire întreaga suprafață de teren;
 - amenajarea de platforme (pentru amplasare echipamente, parcaje, etc.);
 - amenajarea peisagistică a spațiilor plantate propuse;
- realizarea parcului fotovoltaic;
- măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;
 - orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;
 - orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică), dacă va fi cazul;

ÎNTOCMIT

VERIFICAT

arh. Diana Daniela Manoliu

arh. urb. dr. arh. Dobrescu Laura
Andreea