

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - PENTRU “CONSTRUIRE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 5MW, TARLA 43, NC . 72923, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD ELECTRIC LA S.E.N.”

Data 28/04/2022

MEMORIUL GENERAL PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - PENTRU “CONSTRUIRE CENTRALĂ ELECTRICĂ FOTOVOLTAICĂ 5MW, TARLA 43, NC . 72923, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD ELECTRIC LA S.E.N.”

TARLAUA 43 DIN MUN. BUZĂU, NC 72923 = 81.500 mp

Data 28/04/2022

- Reducerea gazeor cu efect de seră prin scădere anuală estimată a gazelor cu efect cu 3,313.18 to CO₂.
- Producția brută de energie primară din surse regenerabile de 0,52085 mii tep / an.
- Producția totală de energie electrică din surse regenerabile de 138,717.764.

1.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism P.U.Z. este identificat prin următoarele date:

N.C. 72923, intravilan, categorie de folosință pășune, S.=81.500 mp, proprietate privată ENERGY BEAM SOLUTIONS SRL, conform extras C.F. pentru informare nr. 72923 / 26.04.2022.

1.4 REGIM TEHNIC

Imobilul cu numărul cadastral 72923 se află în intravilanul U.A.T. Mun. Buzău și face obiectul prezentei solicitări.

Imobilul cu numărul cadastral 72923 se învecinează în zona de nord-vest cu magistrala 500 CF (București – Vicșani). Imobilul este afectat de zona de siguranță C.F. pe o adâncime de 11.85 m (2.222,54 mp) și de zona de protecție C.F. pe o adâncime de 97 m (16.042 mp).

Terenul nu se află în zona de restricție cu regim sever sau în zona de protecție sanitară zona de protecție a forajelor.

1.5 Surse documentare

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27/06/1996, republicată în data de 27/10/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în data de 13/10/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009, prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 119 din 04/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17/11/1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 05/11/2015 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată în data de 20/09/2006, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor, republicată în data de 29/06/1998, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;

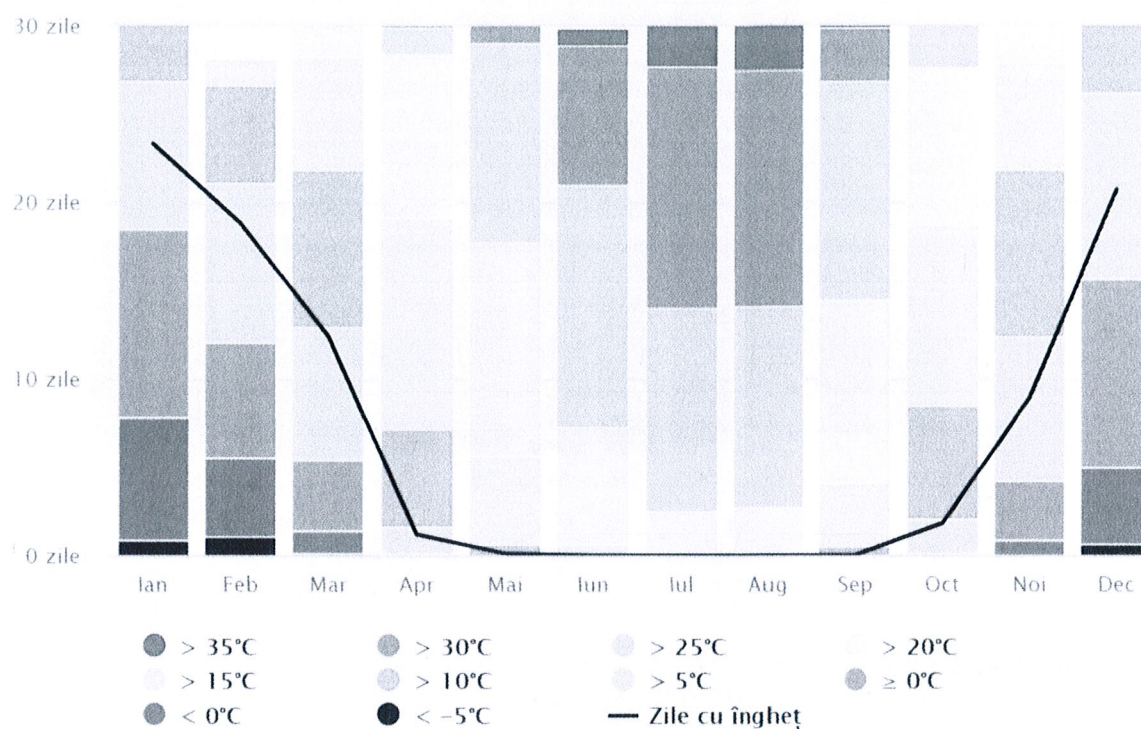
2.2 Încadrare în localitate

La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este parte a intravilanului Municipiului Buzău situat în sud-vestul oraşului şi având următoarele caracteristici:

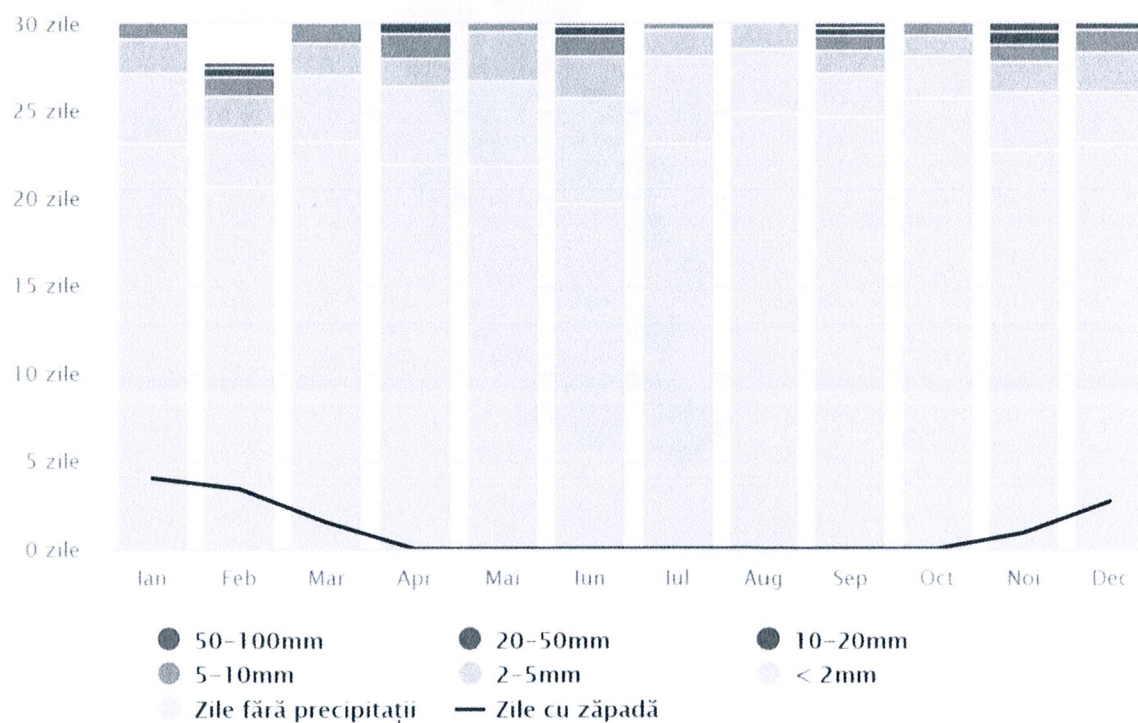
Accesibilitate: Terenul este delimitat pe latura nordică de magistrala CF 500 (Bucureşti – Vicşani) şi se învecinează cu DN 1B (Buzău – Ploieşti), conturând un nivel ridicat al accesibilităţii zonei studiate, raportate la contextul macro-teritorial.



Temperaturi maxime



Cantitatea de precipitații



2.4 Circulația

Circulația în interiorul Tarlalei 43 se realizează prin DN 1B (Buzău – Ploiești) și DN 2 (Buzău București).

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile care constituie zona studiată sunt lipsite de construcții, având categoria de teren intravilan liber de construcții.



2.6 Echipare edilitară

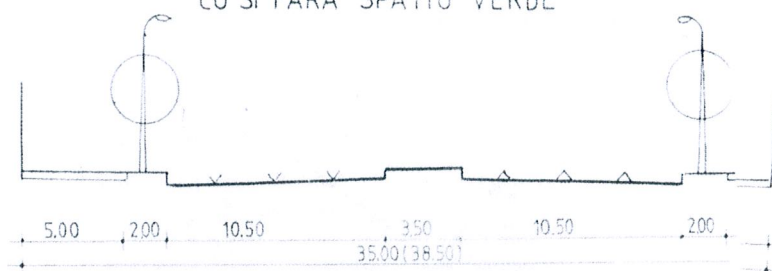
Cea mai mare parte a Terenului studiat / reglementat nu este racordat la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Terenul va fi racordat la sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z.

2.7 Probleme de mediu

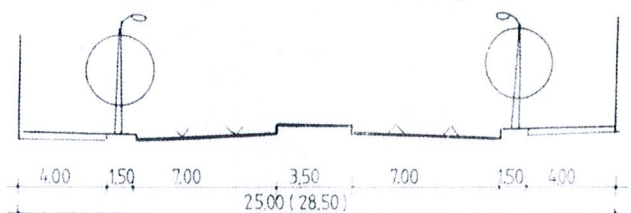
Planul Urbanistic Zonal se va supune evaluării inițiale a investiției și astfel autoritatea competentă pentru protecția mediului va stabili efectele implementării proiectului asupra mediului înconjurător.

2.8 Opțiuni ale populației

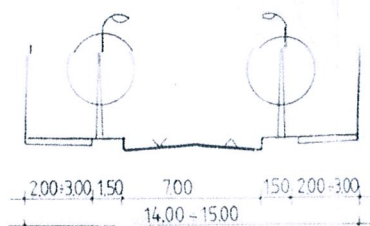
STRAZI DE CATEGORIA I^a-MAGISTRALE
CU SI FARA SPATIU VERDE



STRAZI DE CATEGORIA II^a-DE LEGATURA
CU SI FARA SPATIU VERDE



STRAZI DE CATEGORIA III^a-COLECTOARE



3.2 Prevederi ale PUG Municipiul Buzău în vigoare

Conform planului P.U.G. Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în **U.T.R. 29**. Pentru autorizarea de construire în tarlăua 43 încadrată în UTR 29, se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze în mod specific condițiile privind: circulațiile, rețelele edilitare, zonele funcționale și indicatorii/indicii urbanistici, spațiile verzi, permisiunile și restricțiile privind construirea. Prin urmare, prezenta documentație de urbanism răspunde pe de o parte prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare, cât și nevoilor comunității de dezvoltare urbană echilibrată, inclusiv prin stimularea unui nou fond construit.

Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR 29, ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, prevede următoarele:

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone: **IS - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;**

ISi - constructii pentru învățământ;

ISs - constructii pentru sanatate;

IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ

In zona nou introdusa in intravilan in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiil

PERMISIUNI

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător ;

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului pentru constructiile existente;

- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991

- regim de inaltime P – P+6 in functie de vecinatati; Se poate depasi regimul de inaltime numai daca este justificat de un studiu de altimetrie urbana

- pentru constructiile existente POT si CUT se vor păstra la valorile actuale.

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;

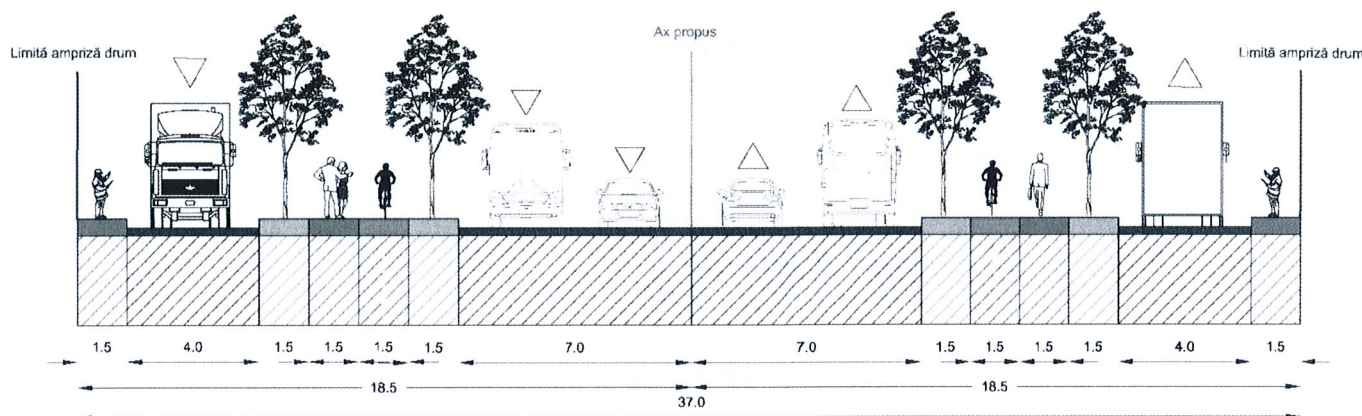
IS2 - pentru stabilirea solutiei urbanistice de realizare a zonei destinata functiunii principale IS si secundare ID se vor întocmi planuri urbanistice zonale

La emiterea autorizatiei de constructie se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

3.4 Modernizarea circulației

Conform Conceptului de dezvoltare aferent PUG Mun. Buzău 2021 (aflat în desfășurare), în zona de sud a terenului studiat este propusă extinderea Șoselei de Centură a Mun. Buzău, profilul stradal general fiind de 37 m.

PROFIL PROPUȘ SPRE RECONFIGURARE "ORBITAL" - EXTINDERE ȘOS. DE CENTURA



3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul reglementat prin acest studiu am stabilit următorii **indicatori urbanistici**:

ZONĂ INDUSTRIALĂ

ID – ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ - ZONĂ DE PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ

- POT maxim = 55%
- CUT maxim = 1.10 m² ADC / m² teren
- Rh max – P+1E (10m)
- Procent minim de spații verzi = 20%

Zonă/ Subzonă/ UTR	EXISTENT	REGLEMENTAT PRIN PUG	PROPUȘ PRIN PUZ
	Teren liber de construcții / pășune	IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	ID - ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ - ZONĂ DE PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ
Suprafață teren (MP)	81500	81500	81500
Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP)/ EDIFICABIL MAXIM	0	0	44825
Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	0	0	89650
P.O.T.	0%	0	55%
C.U.T.	0.00	0	1.10
RH maxim	0	P – P+6	P+1E
H maxim	0	22 m	10 m
Spații verzi (MP)	0	0	16300
Procent minim de spații verzi	0%	0%	20%
Circulații carosabile / pietonale (MP) - drumuri private / circulații interne pe lot propriu	0	0	20375
Suprafață cu urmează a fi cedată domeniului public în vederea extinderii căilor de comunicație (MP)	0	0	2261
Suprafață teren proprietate privată (MP) rezultată în urma dezmembrării terenului propus spre transfer în domeniul publice	81500	81500	79239

Spatii verzi

Se vor realiza spatii verzi compacte în acord cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism Mun. Buzău privind Spațiile Verzi.

Norme privind însorirea clădirii

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu respectarea normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire. Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina, pe baza calculelor astronomice, partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiei noi asupra imobilelor invecinate .

4 Concluzii, măsuri în continuare

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a prevederilor din PUZ aprobate, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Pentru terenul reglementat prin acest studiu am stabilit urmatorii **indicatori urbanistici**:

ZONĂ INDUSTRIALĂ

ID – ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ - ZONĂ DE PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ

- POT maxim = 55%
- CUT maxim = 1.10 m² ADC / m² teren
- Rh max – P+1E (10m)
- Procent minim de spații verzi = 20%

Pentru realizarea Instalatiei de producere de energie electrica pe baza de panouri fotovoltaice de 5152.5 kWp sunt necesare urmatoarele lucrari de construire:

- Sapaturi pentru fundatiile Punctului de conexiune, posturilor de transformare si trasee subterane
- Executie drumuri din pamant batatorit
- Turnare fundatii de beton armat / piloni metalici
- Montaj schelet metalic (panouri fixe asezate la unghi de 35 grade)
- Montaj panouri
- Montaj trasee subterane
- Amplasare si echipare Punct de conexiune
- Construire gard perimetral
- Montaj instalatie de iluminat
- Executie bransament electric
- Montaj sistem de supraveghere video

4.1 Descrierea lucrarilor

Instalatia este formata dintr-un sistem de panouri fotovoltaice cu o putere instalata de 5152.5 kWp care produce energia electrica in curent continuu (CC), si care, prin intermediul unui invertor transforma curentul continuu (CC) in curent alternativ (CA) cu caracteristicile de frecventa ; voltaj impuse de operatorul de distributie.

Instalatia se conecteaza la reseaua operatorului de distributie din regiune, prin intermediul unui punct de conexiune si LES 20kV. Energia electrica produsa se livreaza in reseaua electrica.

Instalatia completa are urmatoarele caracteristici:

- Putere nominala: 4995 kWp
- Teren: 81500 mp

Centrala este conceputa sub forma de instalatii fotovoltaice montate la unghi fix pe siruri amplasate pe directia Est-Vest, sirurile sunt amplasate alaturat pe lungimea terenului. Fiecare sir contine cate 50 de panouri fotovoltaice asezate pe o structura metalica la un unghi fix de 35 grade, Energia produsa va fi transmisa catre un invertor si apoi prin transformatorii JT/MT va fi injectata in reseaua electrica 20 kV. Instalatiile se amplaseaza pe acelasi teren. Modulele se ancoreaza pe cadrul de otel care, la randul lor, sunt fixate pe o structura metalica. Structura metalica se ancoreaza in sol prin intermediul unor piloti metalici forati. Pilotii metalici forati vor fi inlaturati la finalul duratei de viata a obiectivului. Instalatiile vor fi prevazute cu protectie la trasnet.

Intre instalatii si punctele de montaj ale transformatorilor se vor executa trasee subterane la o adancime de minim 0.8 m. Traseele subterane vor fi marcate la suprafata prin jaloane si vor fi eliminate la finalul duratei de viata a obiectivului.

Se vor amenaja drumuri de acces pentru instalarea si intretinerea echipamentelor. Datorita traficului foarte scazut drumul de acces si drumurile interioare vor fi de pamant batatorit.

Transformatorul va fi montat intr-o anvelopa special destinata echipamentelor. Punctul de conexiune precum si camera de paza si supraveghere vor fi montate in containere metalice. Containerele pot fi cu usuri inlaturate la finalul duratei de viata a obiectivului.

Structurile de sustinere ale modulelor vor fi ancorate pe sol prin intermediul unor piloti metalici forati.

Incinta va fi imprejmuita cu un gard din panouri bordurate cu o inaltime de 2,75 m pe stalpi metalici, ingropat cu 15 cm. Gardul va asigura protectia proprietatii.

c) Sistem de supraveghere

Sistemul complex de supraveghere, aparare antiefracție și semnalizare va indica orice defecțiuni în funcționarea instalațiilor cu transmiterea la distanță a informațiilor.

d) Circulația autovehiculelor și accesul în incintă

Accesul în incintă se va face prin drumul de exploatare situat în partea de est a terenului, iar în interior vor fi realizate drumuri din pământ batătorit.

e) Telecomunicații (telefonizare)

Nu este cazul. Se folosesc numai telecomunicații mobile.

f) Gaze naturale

Nu este cazul. Nu se utilizează gaze naturale.

g) Alimentare cu energie termică

Nu este cazul. Căldura este asigurată cu aparate de aer condiționat.

h) Salubritate

Nu este cazul. Nu se produc deseuri. Pentru deseurile menajere se va realiza un contract înainte de finalizarea lucrărilor de construcție pentru organizarea de șantier, depozitarea deșeurilor în contribuțiile angajatorului general.

Număr personal permanent: 2

i) Transport urban

Nu este cazul.

j) Canalizare

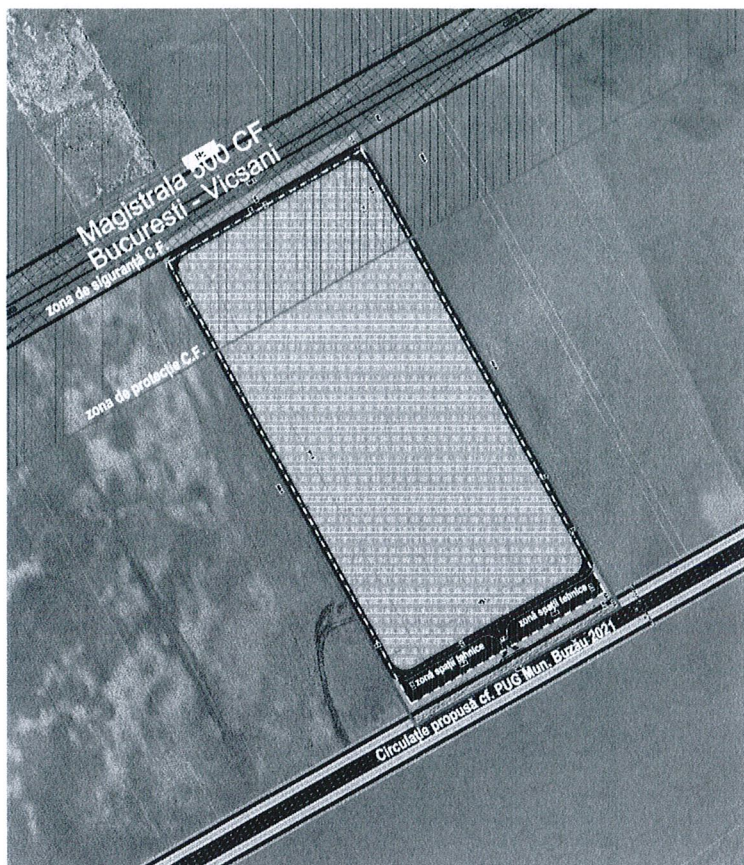
Nu este cazul. Apa cu care se spală panourile (apa tehnologică fără detergent) se evacuează pe cale naturală.

I. INCADRAREA ÎN REGLEMENTĂRILE ÎN VIGOARE

Construcțiile prezintă următoarele încadrări:

- Categoria de importanță NORMALĂ "C", conform HG nr. 766/1997, Anexa 3 și clasa III de importanță conform Normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor –P100/2006;
- Activitățile au pericol redus de accidente care respectă Legea protecției muncii nr. 90/1996 cu Normele metodologice de aplicare, Norme generate de protecție a muncii din 1996, aprobate de MMPS și MS cu Ordinul nr. 331/1999 al Ministerului Sănătății;
- Activitatea nu produce zgomote, vibrații, deseuri periculoase sau noxe care să polueze subsolul, solul, apa și aerul, respectându-se prevederile din STAS 10009/1988, STAS 6156/1/1986, HG 188/2002, Ord. MAPPM nr. 462/1993 și Ord. MAPM 1103/2002.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului studiat (69.532 m²)
- Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura imobilelor E-Terra)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- Zonă propusă pentru amplasarea panourilor fotovoltaice
- Zona spațiilor tehnice
- Spații verzi pe sol natural
- Edificabil maxim admis

CIRCULAȚII ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

CIRCULAȚII PUBLICE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete
- Vegetație de aliniament

CIRCULAȚII PRIVATE

- Circulații carosabile

AFECTĂRI

- Linii de cale ferată
- Cadastru C.F.R.:
- Zonă de siguranță căi ferate (20 m din axul căii ferate) - conform OUG nr. 12/1997 și a normei metodologice nr. 31/2002
- Zonă de protecție căi ferate (100m de la limita cadastrală C.F.) - zonă construibilă cu aviz C.F., conform P.U.G. Municipiul Buzău
- Suprafață cu urmează a fi cedată domeniului public în vederea extinderii căilor de comunicație

BILANȚ TERITORIAL

Zonă/ Subzonă/ UTR	EXISTENT	REGLEMENTAT PRIN PUG	PROPUȘ PRIN PUZ
	Teren liber de construcții / pășune	IS2 - zona pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora PUZ	ID - ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ - ZONĂ DE PRODUCȚIE ENERGIE ELECTRICĂ
Suprafață teren (MP)	81500	81500	81500
Suprafață maximă CONSTRUIBILĂ (MP) EDIFICABIL MAXIM	0	0	44825
Suprafață maximă DESFĂȘURATĂ (MP)	0	0	89650
P.O.T.	0%	0	55%
C.U.T.	0.00	0	1.10
RH maxim	0	P - P+6	P+1E
H maxim	0	22 m	10 m
Spații verzi (MP)	0	0	16300
Procent minim de spații verzi	0%	0%	20%
Circulații carosabile / pietonale (MP) - drumuri private / circulații interne pe lot propriu	0	0	20375
Suprafață cu urmează a fi cedată domeniului public în vederea extinderii căilor de comunicație (MP)	0	0	2261
Suprafață teren proprietate privată (MP) rezultată în urma dezmembrării terenului propus spre transfer în domeniul public	81500	81500	79239