

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

- Denumire proiect	: P.U.Z. – CONSTRUIRE SI RACORD LA S.E.N CENTRALA ELECTRICA FOTOVOLTAICA CU PUTERE DE 2,5 MWP
- Amplasament	: EXTRAVILAN TIMISOARA ,zona MEHALA
- Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiect Nr.	: 507 / 2013
- Beneficiari	: S.C. QUEST EC ENERGY S.R.L.
- Proiectant general si urbanism	: S.C. ARHINOVA S.R.L.
- Proiectanti specialitate	
- electrice	: s.c. PROFESSIONAL OUTSOURCING S.R.L.
- lucrari topo si cadastru	: s.c. AB - CAD S.R.L.
- Data elaborarii	: iun. 2013

1.2. Obiectul lucrarii

Elaborarea acestei documentatii este determinata de intentia beneficiarului SC QUEST EC ENERGY SRL de a amplasa un parc fotovoltaic intr-o zona cu destinatie agricola aflata in extravilanul nordic al Timisoarei pe partea stanga a DN69, inaintea intersectiei cu DJ 692 (spre Sanandrei) . Accesul la parcela se face din DN 69 pe DE 197 si DE 175/6.

Documentatia s-a elaborat la comanda beneficiarului, datele temei program fiind stabilite de comun acord cu acesta. Planul urbanistic are ca obiectiv scoaterea terenului din circuitul agricol si realizarea unui parc fotovoltaic cu o putere de 2,5 MW care include o centrala electrica si panouri fotovoltaice, in acest scop a fost obtinut certificatul de urbanism CU nr 614 din 19.03.2013.

Terenul luat in studiu este amplasat in extravilanul nordic al localitatii Timisoara si are o suprafata totala de 50.100 mp conform masuratorilor si a CF-ului anexat documentatiei.

Din punct de vedere juridic se afla in proprietatea privata a persoanelor inscrise in C.F. si este identificat astfel :

- CF NR. 422904-NR TOP A175/3/5; proprietar: Bilc Marin, Bilc Manuela Delia Gligor Ancuta Daniela si Gligor Danut, care au incheiat cu investitorul un contract de superficie.

Dezvoltarea surselor regenerabile de energie, ca o resursa energetica semnificativa si nepoluanta, reprezinta o prioritate a politici europene in domeniul energiei, ale caror obiective majore sunt: cresterea sigurantei in alimentarea cu energie, realizarea unor sisteme de energie competitive cu asigurarea protectiei mediului inconjurator. In acest context, sistemele fotovoltaice reprezinta un subiect care prezinta mare interes, avand in vedere faptul ca dezvoltarea acestui domeniu a cunoscut un progres continuu in ultimii ani. Prin intermediul fotovoltaicii se transforma lumina soarelui, inepuizabila si gratuita , in curent electric. Aceasta se face cu ajutorul celulelor solare respectiv a modulelor solare.

Acest proiect se inscrie in politica europeana de promovare a energiilor nepoluante , propunand constructia unei centrale electrice fotovoltaice cu puterea de 2,5MW si amplasare de panouri fotovoltaice. Terenul necesar are o dimensiune de 50.100 mp si trebuie sa fie inconjurat de un gard de securitate.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- PUG TIMISOARA aprobat prin HCL Timisoara 157/2002, prelungit cu HCL 105/2012.
- PUZ DIRECTOR SANANDREI
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Datorita calitatii cadrului natural existent, a pozitiei geografice destul de apropiate de municipiul Timisoara, terenul are un important potential de dezvoltare a activitatilor serviciilor, cat si al locuirii.

Terenul este amplasat in zona nordica a extravilanului municipiului Timisoara pe partea stanga, inaintea intersectiei DN69 cu DJ 692 (spre Sanandrei) . Accesul la parcela se face din DN 69 pe DE 197 si DE 175/6.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu este amplasat in extravilanul nordic al localitatii Timisoara, in apropierea drumului national DN69 pe partea stanga,inaintea bifurcatiei cu DJ 692 (spre Sanandrei).

Amplasamentul studiat are urmatoarele vecinatati :

- la nord: - drumul de exploatare DE 175/6 si Hcn 175/5
- la est: - proprietate particulara, teren cu nr. Top. A 200/1/6
- la vest : - proprietate particulara, teren cu nr. Top. A 175/3
- la sud: - drumul de exploatare DE 197 si canalul Hcn 199

Zona este lipsita de factori de poluare.

Ansamblul va beneficia de lucrari rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul luat în studiu are categoria de folosință teren arabil extravilan.

Terenul este relativ plan și orizontal, cu stabilitate generală asigurată, nefiind afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i afecteze stabilitatea.

În limitele amplasamentului prospectat se observă diferențe de altitudine minore (maxim 0,5 m) trecerea de la zonele mai înalte la cele mai coborâte, realizându-se prin pante cu valori reduse.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț este mai mic (95 zile).

Clima este temperată – moderată

Conform Normativului P 100 – 92 amplasamentul se află în zona seismică "D" caracterizată prin coeficientul $K_s = 0,16$, iar din punct de vedere al perioadelor de control - colt amplasamentul este caracterizat prin coeficientul $T_c = 1$ secunde.

Câteva precizări asupra construcției

Din discuțiile purtate cu beneficiarul, pe terenul pe care s-au realizat sondajele geotehnice, urmează să se amplaseze panouri fotovoltaice pentru producerea energiei. Aceste panouri sunt fixate într-o ramă de aluminiu și montate pe o structură metalică din profile zincate. Sistemul de fundare va fi format din fundații directe, sau indirecte.

Soluții de fundare:

- Pentru PANOURILE SOLARE:

Deoarece panourile solare care urmează să se execute pe terenul studiat nu aduc încărcări mari terenului de fundare, se recomandă:

- fundarea directă la cota -0,80 m față de cota terenului natural
- sau fundarea indirectă pe fundații tip surub la cota minimă $D_{min} = -(1,30 + 1,50) m$, față de cota terenului natural.

- Pentru IMPREJMUIRE:

Pentru împrejmuire se recomandă fundarea directă la cota $D_{min} = -0,80 m$, față de cota terenului natural, pe fundații directe izolate sau continue.

Se recomandă un minim de măsuri de protecție a construcțiilor și anume:

- zona unde se amplasează panourile solare, să fie bine curățată, înainte de fixarea structurii în sol;
- sistematizarea terenului astfel să se asigure evacuarea rapidă a apei din precipitații, de pe amplasamentul pe care se montează panourile solare prin: rigole, ureriuri superficiale - pentru colectarea și îndepărtarea apelor pluviale sau din topirea zăpezilor de pe terenul pe care se montează panourile solare și dirijarea lor în afara zonei construite.

Clasele de expunere pentru betoanele din infrastructură :

La stabilirea clasei minime de beton și a tipului de ciment folosit pentru betoanele infrastructurii, se va ține seama și de clasa de expunere în raport cu nivelul și agresivitatea apei subterane, conform SR EN 206-1 și Codului CP 012/1 :2007 și anume clasa de expunere XC2, pentru clasa minimă de beton C16/20.

Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C169 - 83, Ts etc.).

2.4. CIRCULATIA

Terenul este amplasat pe partea stanga, inaintea intersectiei DN69 cu DJ 692 (spre Sanandrei) .

In prezent se poate accede la parcela din DN 69 pe drumul de exploatare DE197, care este partial modernizat pentru accesul la statia de transformare din vecinatate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul se afla in circuitul agricol si este liber de constructii.
Zona nu prezinta riscuri naturale.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Lucrari edilitare

Pe terenul studiat nu existã lucrãri de alimentare cu apã si canalizare, gaz sau curent electric.

Amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice si de telecomunicatii. In partea sudica a parcelei la aproximativ 100 m de aceasta sunt dispuse doua linii electrice aeriene LEA 110KV respectiv LEA 220 KV.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Suprafata din perimetrul studiat, având în prezent folosinta agricola, nu prezinta nici un fel de surse de poluare a mediului.

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente care sa constituie o sursa poluanta pt mediu.

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt :

- LEA 110 kV

- linia electrica de inalta tensiune Timisoara – Mintia (LEA 220kV).

Ansamblul amplasamentului nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie se inscriu in planurile de dezvoltare urbanistica si arhitecturala ale municipiului Timisoara, comunei Sanandrei cat si cele ale judetului Timis, care propun pentru aceasta zona functiuni cu carter industrial, depozitare , servicii, comert, etc.

Amplasarea de obiective industriale si utilitati majore in afara marilor orase constituie una din directiile de rezolvare a acestei problemei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Propunerile PUZ-ului sunt in concordanta cu prevederile P.U.G. Timisoara care are in vedere pentru terenurile din nordul localitatii, dezvoltarea unei zonei cu specific de dotari, servicii, industrie nepoluanta, care sa fie inclusa in intravilanul localitatii. Aceasta zona nu prevede dezvoltarea investitiilor cu caracter rezidential.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Construibilitatea pe situl luat in studiu este de aproape 100 %, (0,02% din teren este cu interdictie de construire - zona de protectie pentru canalele ANIF- fiind constituta dintr-o fasie de 2,0m de la marginea superioara a canalelor). Terenul este relativ plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

Terenul este flancat la nord de drumul de exploatare DE 175/6 si Hcn 175/5 si la sud, de drumul de exploatare DE 197 si canalul Hcn 199, in apropierea carora se vor rezolva utilitatiile necesare.

Conditiiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Regimul de inaltime al constructiilor propus este mic – parter, Solutia aleasa a avut in vedere orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a celulelor fotovoltaice - acestea trebuiesc orientate spre Sud.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Centrala electrica fotovoltaica, nu necesita supraveghere si intretinere. Din acest motiv nu este necesar sa se circule curent pe parcela dupa instalarea celulelor.

Se propune amenajarea drumurilor de exploatare existente (DE 197 si DE 175/6) prin aplicarea unui strat de balast. Drumul de exploatare DE 197 este partial modernizat si betonat pana in dreptul Statiei de transformare, urmand a se continua pana la amplasamentul actualului PUZ, mentinandu-se acelasi prospect

Drumurile si aleile propuse pentru accesul in parc si la panouri vor fi din balast.

Apele meteorice de suprafata se vor infiltra in teren.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.4.1. Descrierea solutiei propuse :

Functiunile principale permise in zona vor fi de tipul :

- echipamente tehnice- pentru producere energie electrica.

Functiunile complementare admise In zona vor fi din gama :

- dotari tehnico-edilitare

Regimul de inaltime al constructiilor preconizate este parter cu un H max de 3,50m. Inaltimea panourilor fotovoltaice nu va depasi 3,00 m

Investitia propune realizarea unei zone pentru amplasarea celulelor voltaice, si a altelei pentru amplasarea de utilaje specifice unei centrale fotovoltaice cu puterea de 2,5MW : transformator cu caracteristica 0.4/20kV, invertoare marca SunGrow model SG 500KTL, precum si a unei mici constructii – cabina dispecerat.

Utilajele vor avea rol la inmagazinarea energiei electrice, transformarea curentului continuu in curent alternativ si livrarea lui in reseaua nationala.

Terenul necesar are o forma aproape dreptunghiulara , cu o suprafata de 50.100 mp si trebuie sa fie inconjurat de un gard de securitate.

Imprejmuirea se va realiza din panouri din plasa metalica prinse pe stalpi metalici, cu o inaltime max de 2,00 m

3.4.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Total zona studiata din care :	50.100	100	50.100	100
Zona panouri (Z1+Z2= 35.670 mp),din care				
-constr,implant.panouri			20.040	40,00
- gazon intre panouri			15.630	31,20
Circulatii, platforme,c-tii	-	-	3.922	7,83
Zone verzi de protectie			10.508	20,97
Teren agricol	50.100	100	0	0

3.4.3. Indici constructivi

Pentru zona cu instalatii de energii regenerative (solara) se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) de 40,0% , cea mai mare parte din teren fiind ocupata cu utilaje , o constructie P si structuri metalice pentru sustinerea panourilor.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona centrala electrica fotovoltaica este de max 0,40.

3.5. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Investitia propusa presupune o cabina de comanda, dar prezenta personalul este de scurta durata. Din aceasta cauza se propune un Wc ecologic cu o rezerva de apa pt spalatul pe maini. Apa potabila va fi asigurata din peturi imbuteliate.

Avadu-se in vedere acestea nu sunt necesare retele de apa-canal.

3.6. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Conform avizelor emise de SC ENEL ELECTRICA SA si SC ROMTELECOM SA, amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice sau tetelecomunicatii.

Nu sunt necesare lucrari de alimentare cu energie electrica, intrucat centrala electrica fotovoltaica produce ea insasi energie electrica care se va descarca in SEN in conformitate cu Studiul de solutie ce se va intocmit de ENEL_BANAT

1.Panourile fotovoltaice (CETS Solar model ZKX-250P-24) sunt elemente de productie a energiei electrice prin utilizarea energiei luminoase (fotoni). Instalatia fotovoltaica este prevazuta cu o constructie de baza pentru instalatie de 2,5 MW. Nici caldura, nici temperaturile scazute nu pot afecta aceste module. Ele fac utilizarea

optima a energiei disponibile fiabil, in scopul de a genera randamente foarte mari de putere.

2. Invertorul, SunGrow model SG 500KTL, transforma curentul continuu DC produs de panourile solare in curent alternativ AC.

3. Tensiunea alternativa de iesire, cu ajutorul unui transformator de medie tensiune cu caracteristica 0.4/20kV, este ridicata la nivelul tensiunii Sistemului Energetic National la care se face racordarea.

4. Energia produsa de centrala fotovoltaica este astfel transmisa prin statia electrica de medie tensiune, retelei de electricitate.

Posturile de transformare prefabricate, in anvelopa termoizolanta din panouri sandwich (metalica) PTPA sau din beton PTPB, sunt posturi de distributie publica sau industriale, folosite in retelele de medie tensiune in bucla sau radiale fiind echipate cu transformatoare de putere cuprinse intre 40 si 2500kVA, cu tensiuni de 6; 10; 20kV.

3.7. TELEFONIE

Nu este cazul.

3.8. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

3.9. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce atecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Diminuarea surselor de poluare

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare si nu se vor amplasa obiective care sa determine poluarea zonei (aer, apa, sol, etc.)

Se prevede ca zona studiata va fi ocupata succesiv cu functiunile propuse, In functie de dinamica procesului de dezvoltare locala. Solicitarile investitorilor si posibilitatile acestora de finalizare a lucrarilor vor determina declansarea unor activitati etapizate de constructie. Astel, este previzibil ca lucrarile de constructii ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrarile proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului si subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

Apele pluviale

Avand In vedere solutiile propuse apele pluviale nu se vor descarca In sistemul de canale de desecare a ANIF.

Apele pluviale de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane cu descarcare in teren.

Drumurile si aleile fiind din balast permit infiltrarea apelor pluviale direct in teren, nefiind nevoie de rigole si de dirijarea acestora spre canale de irigatie.

Epurarea apelor uzate

Nu este necesara neexistand consumatori.

Recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice constituite in zona.

Interventiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o data cu efectuarea lucrarilor de constructii, sunt minime.

Se vor pozitiona spatii verzi si plantatii de aliniament si protectie spre terenurile invecinate de-a lungul imprejmirilor si a drumurilor propuse, lucru care va diminua eventualele efecte negative de reflectie a razelor solare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Parcela studiata este aproape in intregime zona verde, intrucat panourile solare sunt asezate pe suporti de teava metalica la distanta de sol permit existenta zonei verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptia prezentului regulament, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon.

Supratata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

Protectia solului si subsolului

Nu este necesara.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie

Reteaua de strazi prevazuta in documentatiile de urbanism aprobate anterior se va extinde pe amplasamentul studiat, pe traseele drumurilor de exploatare existente unde este posibil), pentru a facilita accesul auto si pietonal in zona si a realiza legaturile cu strazile majore.

Protectia calitatii apelor

Nu este cazul.

Protectia aerului

Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara si utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian, corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB, masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Lucrarea in ansamblul ei s-a conceput astfel incat sa asigure conditii optime de lucru pentru muncitori.

Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot de impact redus si in limitele admisibile.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public in vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.930/2005 Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii in procesul tehnologic, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protectii a ecosistemelor terestre.

Gospodaria substantelor toxice si periculoase

Deoarece atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Depozitarea controlata a deseurilor

In functionarea centralei electrice fotovoltaice nu rezulta deseuri care trebuie depozitate.

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

Se institue o zona de protectie a canalelor ANIF(fasie de teren cu latime de 2,0m de la marginea superioara a canalelor de desecare), care vor avea destinatia de spatiu verde.

Se rezerva o fasie de teren cu latime de 4,0 m, paralela cu DE 175/6 in vederea modernizarii acestuia

4.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

- terenuri proprietate privata de interes local : nu este cazul
- terenuri proprietate publica de interes local : drumul existente modernizate
- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice : terenuri destinate construirii Parcului fotovoltaic

4.3. Circulatia terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale – nu este cazul

Terenurile ramân in proprietatea privata a persoanelor fizice.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat tinandu-se cont de cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

1. Incadrarea in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, PUZ director Timisoara Nord cu privire la extinderea intravilanului. si PUZ Director Sanandrei.

2. Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema. Planul Urbanistic Zonal constituie totodata studiul pe baza caruia se fundamenteaza introducerea in intravilan a amplasamentului studiat, conform P.U.G.-ului aprobat prin HCL Timisoara 157/2002, prelungit cu HCL 105/2012.

3. Principalele interventii necesare realizarii acestui proiect sunt :

- modernizarea cailor de acces existente – prelungirea modernizarii DE 197
- realizarea in cooperare cu ceilalti detinatori de terenuri a drumurilor de acces din DN 69 si dinspre Sanandrei
- coordonarea cu celelalte investitii demarate in zona

Toate terenurile ce urmeaza a fi introduse in intravilan prin prezentul P.U.Z. avand categoria de folosinta agricola, sunt supuse INTERDICTIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdictiei facandu-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicata.

Eliberarea autorizatiilor de construire in zona se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat, incadrandu-se in prevederile acestuia.

Functionarea optima a unei zone nou dezvoltate, amplasata pe un teren apartinand in cea mai mare parte detinatorilor privati, nu poate avea loc decat in prezenta obligatorie a echiparilor de infrastructura. Existenta prealabila a infrastructurii atrage dupa sine dezvoltarea organizata a investitiilor, iar un teren lipsit de echipare (drumuri si retele de tehnica edilitara) permite doar dezvoltari intamplatoare si haotice.

Din acest motiv, factorii de decizie din sectorul public trebuie sa vina in intampinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care sa se stabileasca modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructura:

Administratia publica locala, in calitatea sa de dublu arbitru intre interesele generale ale comunitatii locale si interesele individuale particulare, va trebui sa gaseasca modalitati, simple si rationale pentru gestionarea localitatilor si a terenului aferent, avand in vedere efectele pe termen lung a deciziilor adoptate In politica de amenajare a teritoriului.

Intocmit,

arh. Diana Gaga