

---

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Construire Parc Fotovoltaic**

Județul Dâmbovița, Comuna Conțești, Sat Conțești, terenurile identificate prin nr. CF:  
70620, 70631, 70633, 75046, 75047, 75061, 75063, 75064

---

**MEMORIU DE PREZENTARE**

---

DATĂ ELABORARE:	MAI 2022
BENEFICIAR:	SOLAREALIZE PARK ARMERIA S.R.L
PROIECT NR.	DU50
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE PARC FOTOVOLTAIC

---

**COLECTIV DE ELABORARE**

---

PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
--------------------	-----------------------

Șef de proiect	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat/Desenat	Urbanist Vlad DOBRESCU
	Urbanist Matei GATU
	Urbanist Bianca VOCHINĂ

---

URBAN OPEN GIS S.R.L.  
**UO**  
**EG.I.S.**  
*Full G*



# 1 INTRODUCERE

## 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

---

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PARC FOTOVOLTAIC
BENEFICIAR	SOLAREALIZE PARK ARMERIA S.R.L
PROIECTANT	URBAN OPEN GIS SRL
PROIECT NR.	DU50
DATA ELABORARE	Mai 2022

---

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării este elaborarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru terenurile amplasate în extravilanul comunei Conțești

Prin contractul de superficie, încheiat între societatea SOLAREALIZE PARK ARMERIA S.R.L și societatea ATHENEUM GROUP S.R.L , autentificat cu NR.2299 din 13 aprilie 2022, respectiv prin cel încheiat între societatea SOLAREALIZE PARK ARMERIA S.R.L și familia Scurtu (soții Scurtu Gabriel Cătălin și Scurtu Daniela), autentificat cu NR. 2298 din 13 aprilie 2022, societatea SOLAREALIZE PARK ARMERIA S.R.L devine superficialar, cu dreptul de a realiza investiția (**parcul fotovoltaic**) pe terenurile deținute de ATHENEM GROUP S.R.L și Familia Scurtu, cu o suprafață totală de 84,83 ha. Suprafețe aferente ficăruia se ragănesc în tabelul de mai jos.

Nr. crt	Nr.cad. lot	Supraf. ( în m <sup>2</sup> )	Proprietar	Act de proprietate (CVC)
1	70062	61,000	Fam. SCURTU	Nr. 299/10.08.2010
2	70620	95,000	ATHENEUM GROUP SRL	Nr. 544/01.02.2018
3	70631	14,682	ATHENEUM GROUP SRL	Nr. 544/01.02.2018
4	70633	65,286	ATHENEUM GROUP SRL	Nr. 544/01.02.2018
5	75046	136,400	Fam. SCURTU	Nr. 299/10.08.2010
6	75047	139,000	Fam. SCURTU	Nr. 299/10.08.2010
7	75061	312,314	ATHENEUM GROUP SRL	Nr. 544/01.02.2018
8	75063	18,538	Fam. SCURTU	Nr. 299/10.08.2010
9	75064	67,062	Fam. SCURTU	Nr. 299/10.08.2010

## 2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Conțești este situată în partea de sud-est a județului Dâmbovița, pe valea râului Dâmbovița, într-un relief predominant de câmpie, la o distanță de 39 km de municipiul Târgoviște (reședință de județ) și 42 km față de municipiul București. Câmpia Română este reprezentată prin câmpia înaltă a Dâmbiviței și Ialomiței, respectiv prin câmpia de subsidență a Titului, în care de altfel este poziționată comuna. Aceasta se caracterizează printr-o pantă slabă a reliefului, cu o altitudine cuprinsă între 165m la Nord-Est (în zona satului Crângași) și 140m la Sud-Est (în zona satului Mavrodin). De asemenea, câmpia Titului prezintă o rețea hidrografică foarte vastă și mobilă.

Teritoriul administrativ al acesteia este traversat de la Vest la Est de Râul Dâmbovița, cu o lățime a albiei de 550 m (conform informațiilor prezentate în PUG -ul în vigoare al comunei Conțești) pe teritoriul UAT-ului, apoi de Pârâul Iflov, cu o lățime a albiei foarte redusă - de maxim 2m, și în cele din urmă de Râul Colentina, cu o lățime de 105m (conform informațiilor prezentate în PUG -ul în vigoare al comunei Conțești) în zona satului Mereni. Toate cele trei râuri au un traseu puternic meandrat, iar malurile sunt preponderent susținute de vegetație forestieră.

Pârâul Ilfov, care se află în imediata vecinătate a terenurilor care fac obiectul PUZ, are un debit mic, alimentat de canalele de irigație (HC) din câmpurile pe care le traversează, implicit și de canalele ce traversează terenurile din zona studiată.

Datorită numeroaselor cursuri de apă ce străbat suprafața județului și prezenței unei acoperiri de pietrisuri de grosimi variabile peste care stau depozite loessoide sau de lunca, solurile din zona de amplasare a comunei sunt considerate ca cele mai fertile din județ.

Clima specifică zonei în care se află comuna Conțești, este preponderent temperat – continentală moderată, caracterizată prin veri foarte calde, cu precipitații moderate și care cad sub formă de averse, respectiv prin ierni relativ reci, marcate la intervale neregulate de viscole puternice și de încălziri frecvente.

Vânturile sunt slab influențate de relieful uniform, vitezele fiind relativ mari, iar direcțiile constante (Nord-Est și Est ce bat în 20% din timpul anului, respectiv Sud – Vest și Vest ce bat în 14% din timpul anului). Viteza medie este cuprinsă între 2.2 și 4.5 m/s, iar valorile maxime sunt atinse pe perioada celor ce bat din direcția Nord-Est. Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10min. la 10m înălțime este de 0,5kPa.

Loturile ce fac obiectul PUZ-ului sunt terenuri fără declivități, amplasate într-o zonă cu pantă de înclinație nesemnificativă (0,3%), libere de construcții. În prezent, acestea servesc ca terenuri agricole.

### 3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile pentru care se solicită întocmirea P.U.Z., se situează în partea centrală a comunei Conțești și au acces atât prin Drumul Comunal DC42, cât și prin drumuri de exploatare ce străbat teritoriul administrativ al comunei.

Terenul este compus din :

- imobilul cu nr. cadastral 70620, înscris în cartea funciară 70620 UAT Conțești, amplasat în Tarla 26, Parcelă 143/10, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 95.000 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 70620.
- imobilul cu nr. cadastral 70631, înscris în cartea funciară 70631 UAT Conțești, amplasat în Tarla 27, Parcelă 146, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 14.682 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 70631.
- imobilul cu nr. cadastral 70633, înscris în cartea funciară 70633 UAT Conțești, amplasat în Tarla 27, Parcelă 146, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 81.600 mp din acte și 65.286 mp din măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan conform extras carte funciară nr. 70633.
- imobilul cu nr. cadastral 75046, înscris în cartea funciară 75046 UAT Conțești, amplasat în Tarla 24, Parcelă 135/3/3, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 136.400 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 75046.
- imobilul cu nr. cadastral 75047, înscris în cartea funciară 75047 UAT Conțești, amplasat în Tarla 24, Parcelă 135/3/4, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 139.000 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 75047.
- imobilul cu nr. cadastral 75061, înscris în cartea funciară 75061 UAT Conțești, amplasat în Tarla 24, Parcelă 135/3/1, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 312.314 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 75061.
- imobilul cu nr. cadastral 75063, înscris în cartea funciară 75063 UAT Conțești, amplasat în Tarla 24, Parcelă 135/3/2, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 18.538 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 75063.
- imobilul cu nr. cadastral 75064, înscris în cartea funciară 75064 UAT Conțești, amplasat în Tarla 24, Parcelă 135/3/2, Loc. Conțești, jud. Dâmbovița, în suprafață de 67.062 mp din acte și măsurători, având categoria de folosință arabil-extravilan, conform extras carte funciară nr. 75064.

Acestea se învecinează conform următoarei schițe:



### 3.1 CIRCULAȚIA

Pentru terenurile studiate conform PUG Conțești aprobat prin HCL nr. 40/30.05.2018, drumurile prin care se realizează accesul sunt drumul comunal DC 42 și drumurile de exploatare DE134/1, DE147/1, DE145/1/1 și DE123/15.

Drumul comunal DC42 se conectează atât cu drumul național DN7 și DN71, asigurând astfel un acces direct către municipiile Pitești, Târgoviște și București.

## 4 STADIU ACTUAL

Zona reglementată face parte din teritoriul administrativ al comunei Conțești, și are o suprafață totală de 84,83ha, terenurile fiind în totalitate amplasate în extravilanul comunei. Conform PUG Conțești acesta sunt încadrate la terenuri arabile.

Conform PUG Conțești aprobat prin HCL nr. 40/30.05.2018, pe terenurile situate la Nord de lotul cu nr. CF 75046, respectiv la Sud-Vest de lotul cu nr. CF 70633 sunt reziliate parcelări în vederea dezvoltării funcțiunii de locuit. Totuși la momentul actual aceste terenuri, precum și celelalte cu care se învecinează zona de studiu, sunt libere de construcții.

## 5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Conform Planului Urbanistic General al comunei Conțești aprobat prin HCL nr. 40/30.05.2018, zona ce a generat P.U.Z. se află în extravilanul satului Conțești. Se propune prin prezentul P.U.Z. dezvoltarea arealului cu o suprafață 84,83 ha în concordanță cu viziunea primăriei față de dezvoltarea locală din următorii 10 ani, respectiv prin construirea unui parc fotovoltaic, cu spațiile administrative și tehnice aferente.

### 5.1 INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T. max. = 70%
- C.U.T. max. = 0,7
- Rh. max. = P (*se referă la clădirea administrativă, construcții tehnice, etc*)

SC URBAN OPEN GIS SRL

Data: 06.05.2022

