

Proiect nr. 15/2014

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PARC INDUSTRIAL -DRAGASANI VALCEA IN INTRAVILANUL
LOCALITATII DRAGASANI**

Beneficiar:

MUNICIPIUL DRAGASANI

Inițiator:

MUNICIPIUL DRAGASANI

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC INDUSTRIAL
-DRAGASANI VALCEA, IN INTRAVILANUL
LOCALITATII DRAGASANI

Adresa: STR. BRANISTEI NR. 40 , MUN. DRAGASANI , JUD.
VALCEA

Titularul investiției: MUNICIPIUL DRAGASANI, PIATA PANDURILOR Nr. 1

Beneficiarul investiției: MUNICIPIUL DRAGASANI, PIATA PANDURILOR Nr. 1

Proiectant general: S.C. LVG INVESTMENT S.R.L.
Sos. Nationala nr. 6 , Marasesti - Vrancea

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
elaborat conform cadru prevăzut de
Ordinul 176/N/2000 al MLPAT

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC INDUSTRIAL
-DRAGASANI VALCEA, IN INTRAVILANUL
LOCALITATII DRAGASANI

Adresa: STR. BRANISTEI NR. 40 , MUN. DRAGASANI , JUD.
VALCEA

Titularul investiției: MUNICIPIUL DRAGASANI, PIATA PANDURILOR Nr. 1

Beneficiarul investiției: MUNICIPIUL DRAGASANI, PIATA PANDURILOR Nr. 1

Proiectant general: S.C. LVG INVESTMENT S.R.L.
Sos. Nationala nr. 6 , Marasesti - Vrancea

Februarie 2014

FIȘA CU RESPONSABILITĂȚI

COLECTIV DE ELABORARE:

Proiectant general: **S.C. LVG INVESTMENT SRL**

Director: **Avram Lucian**
șef proiect

Arhitectură si urbanism: **arh. Andrei I carmen**

Desenat : **Antoniou Radu Barbu**

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

I.MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - Solicitări ale temei program
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă
 - 1.3. Surse documentare
 - a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
 - c. Date statistice
 - d. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - a. Date cu privire la evoluția zonei
 - b. Caracteristicile semnificative ale zonei
 - c. Potențial de dezvoltare
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - a. Poziționarea față de intravilanul localității
 - b. Relaționarea zonei cu localitatea
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - a. Aspecte critice privind circulația în zonă
 - b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată
 - b. Relaționări între funcțiuni
 - c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- d. Aspecte calitative ale fondului construit
 - e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
 - f. Asigurarea cu spații verzi
 - g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
 - h. Principalele disfuncționalități
- 2.6. Echipare edilitară
- a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
 - b. Principalele disfuncționalități
- 2.7. Probleme de mediu
- a. Relația cadru natural – cadru construit
 - b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice
 - c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriilor
echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă
 - d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
 - e. Evidențierea potențialului balnear și turistic
- 2.8. Opțiuni ale populației
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- a. Organizarea circulației și a transportului în comun
 - b. Organizarea circulației feroviare
 - c. Organizarea circulației navale
 - d. Organizarea circulației aeriene
 - e. Organizarea circulației pietonale
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6.1. Alimentare cu apă
 - 3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială
 - 3.6.3. Instalații de încălzire
 - 3.6.4. Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.5. Telefonie
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- a. Tipuri de obiective de utilitate publică
 - b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor
4. Concluzii – măsuri în continuare

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domenii de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului

natural și construit

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la echiparea edilitară
5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificare funcțională

PĂRȚI DESENATE

- A1. Plan de incadrare in teritoriu
- A2. Circulatie colectoare de la PI
- A3. Plan de situatie

Întocmit,

arh. Andrei I Carmen

Proiect nr. 15/2014
PARC INDUSTRIAL DRAGASANI-VALCEA
Faza: P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

I.MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC INDUSTRIAL
-DRAGASANI VALCEA, IN INTRAVILANUL
LOCALITATII DRAGASANI**

Adresa: STR. BRANISTEI NR. 40 , MUN. DRAGASANI , JUD.
VALCEA

Titularul investiției: **MUNICIPIUL DRAGASANI, PIATA PANDURILOR Nr. 1**

Beneficiarul investiției: **MUNICIPIUL DRAGASANI, PIATA PANDURILOR Nr. 1**

Proiectant general: **S.C. LVG INVESTMENT S.R.L.**
Sos. Nationala nr. 6 , Marasesti - Vrancea

Data elaborării: Februarie 2014

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Se propune amplasarea unui parc industrial, logistic și alte servicii precum și a drumurilor de acces și utilitățile necesare funcționării acestuia.

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul municipiului Dragasani in partea de vest a orasului , si are ca vecinatati la Sud si Vest str. Avram Iancu , la Est str. Branistei si la Est un drum de exploatare.

Terenul studiat a facut obiectul unei Cereri de ofertă si ulterior a contractului de proiectare dintre MUNICIPIUL Dragasani si SC LVG INVESTMENT SRL.

Terenul cu o suprafață de **163.753 mp** destinat amplasării Parcului Industrial Dragasani este proprietate privata a Municipiului Dragasani in scris in CF 36550 , NC

36550 , TDP 11680/2009 (90.002 mp) si CF 36551 , NC 36551 , TDP 20945/2013 (73.751 mp) si este situat în partea de vest a oraşului cu acces din soseua de centura a Minicipiului Dragasani , parte a DN 64.

Prin tema de proiectare s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal ce va trata următoarele probleme generale:

- organizarea rețelei stradale,
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea urbanistic - arhitecturală
- indici și indicatori urbanistici - regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- menționarea obiectivelor de utilitate publică
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale respectiv zona de inundabilitate dacă există, alunecări de teren, zone de protecție etc
- reglementări detaliate – permisiuni și restricții- incluse într-un regulament local de urbanism aferent PUZ-ului clar și explicit.

Planul urbanistic zonal va avea conținutul cadru prevăzut de ordinul 176/N/2000 al MLPAT.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

În conformitate cu P.U.G. al municipiului Dragasani, zona studiată este situata in intravilanul localității Dragasani. Nu exista documentații de urbanism elaborate și aprobate anterior pentru aceasta zona, terenul propus pentru studiu având destinația actuală de teren agricol. Terenul propus pentru PUZ constituie domeniu privat al municipiului Dragasani.

Terenul propus are acces la soseaua de centura a municipiului.

Dezvoltarea acestei zone va însemna începerea dezvoltării urbane pe partea de Vest a Soselei de centura și va permite si in afara zonei studiate , dotarea cu spații avand si alte functiuni cum ar fi: comerciale, utilități și spații verzi necesare pentru viitoarea dezvoltare.

1.3. Surse documentare

a. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Prin elaborarea planului urbanistic zonal pentru această zonă, se urmărește ca zona să se integreze armonios în ansamblul construit. Astfel vor fi preluate date din planul urbanistic general actual, date din Planul de amenajare a teritoriului național – cu privire la rețelele edilitare, căi de circulație secționii care sunt aprobate până la această dată.

Se vor prelua date din planul de amenajare a teritoriului regional și propuneri din planul de dezvoltare a regiunii de dezvoltare sud-vest.

Au fost consultați agenții economici, structurile patronale și profesionale ale agenților economici și instituțiile publice din municipiul dragasani pentru a putea avea date cu privire la intențiile și posibilitățile de dezvoltare ale acestora. Agentii economici sunt interesati in concesionarea sau cumpararea unor parcele in Parcul Industrial, in conditiile in care Municipiului Dragasani va efectua toate lucrarile de infrastructura si utilitati, agentii economici urmand sa-si execute toate racordurile si bransamentele la aceste retele si sa respecte Reglementarile urbanistice aferente prezentului Plan Urbanistic Zonal – Parc Industrial – Dragasani Valcea. Exista in acest sens exemple din alte orase- municipii din Romania care au reusit in aceeasi formula .

Prezentul **Plan urbanistic zonal** a fost elaborat în conformitate cu prevederile ordinului M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000

În documentație au fost de asemenea respectate normele stabilite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, HGR Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Legea nr. 289/2006.

b. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- plan - ridicare topografică elaborat de beneficiar Primaria municipiului Dragasani
- studiu geotehnic

c. Date statistice

In urma consultarii agentilor economici s-a desprins concluzia necesitatii realizarii unui Parc Industrial modern, cu indeplinirea tuturor conditiilor necesare functionarii. Agentii economici sunt interesati in concesionarea sau cumpararea unor parcele in Parcul Industrial, in conditiile in care Municipiului Dragasani va efectua toate lucrarile de infrastructura si utilitati, agentii economici urmand sa-si execute toate racordurile si bransamentele la aceste retele si sa respecte Reglementarile urbanistice aferente prezentului Plan Urbanistic Zonal – Parc Industrial - Dragasani Valcea.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității fiind situată în intravilanul localității , având destinația actuală de teren agricol . Amplasamentul studiat se afla in partea de Vest a Municipiului Dragasani.

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat în vecinatatea soselei de centura a Municipiului intr-o zona propice dezvoltarii de activitati industriale.

c. Potențial de dezvoltare

Dezvoltarea acestei zone va însemna începerea dezvoltării urbane și va permite si in afara zonei studiate , dotarea cu spații avand si alte functiuni cum ar fi: comerciale, utilități și spații verzi necesare pentru viitoarea dezvoltare. Acest lucru va fi posibil si datorita traseului centurii ocolitoare prin zona , aceasta ridicand valoarea urbanistica si a terenurilor din vecinatate.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul analizat se află în partea de vest a municipiului Dragasani, în intravilanul acestuia, având destinația actuală de teren agricol . În vecinătatea zonei nu au fost aprobate alte planuri urbanistice pentru zone de locuințe sau recreere. În zonă nu au fost elaborate alte planuri urbanistice zonale și nici de detaliu.

Terenul , domeniul privat al municipiului Dragasani are o suprafață totală măsurată de 163.753 mp

Vecinatatile terenului studiat sunt urmatoarele:

Sud și vest – str. Avram Iancu
Est – drum de exploatare
Nord - str. Branistei

Coordonatele Stereo 70 :

1	349764.568	440899.469
2	349870.190	440637.210
3	349889.109	440586.167
4	349896.415	440572.480
5	349903.721	440558.793
6	349916.175	440542.368
7	349933.843	440526.777
8	349957.908	440517.562
9	349996.110	440511.798
10	350047.696	440504.688
11	350093.316	440497.595
12	350161.157	440487.680
13	350197.369	440482.111
14	350254.990	440472.452
15	350292.338	440466.399
16	350306.104	440463.916
17	350319.237	440463.009
18	350312.680	440501.216
19	350287.270	440600.441
20	350271.041	440684.178
21	350248.625	440797.024
22	350228.740	440873.433
23	350107.690	440877.092
24	349919.729	440885.695
25	349839.291	440893.540
26	349850.565	440686.785

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este aproximativ plan orizontal cu o inclinare foarte mica spre albia emisarului și este utilizat în prezent ca teren agricol.

2.4. Circulația

- a. Aspecte critice privind circulația în zonă :

In zona circulatia este fluenta datorata construirii soselei de centura recent data in folosinta. Accesul se poate face si din soseaua de centura si din strazile Avram Iancu si Branistei.

- b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități

Exista un acces pentru vehicule usoare din strazile Avram Iancu si Branistei si un acces pentru trafic greu din soseaua de centura la care trebuie reglementata circulatia la intersectia cu strada Branistei.

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
În prezent, amplasamentul este un teren liber de construcții cu destinație de teren agricol.

b. Relaționări între funcțiuni
În prezent nu există alte funcțiuni pe terenul studiat .

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
În prezent nu există fond construit pe terenul studiat.

d. Aspecte calitative ale fondului construit
Nu e cazul.

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
Nu e cazul.

f. Asigurarea cu spații verzi
Zona reprezintă o zonă verde naturală , dezordonată.

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

h. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- lipsa utilitatilor in zona
- fond construit inexistent
- lipsa spatii plantate

2.6. Echipare edilitară

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității
În zonă nu există rețele de apă și canalizare. Pe de altă parte avem o linie electrică de medie tensiune care traversează amplasamentul și magistralele de gaz metan ale Transgaz SA.

- b. Principalele disfuncționalități
Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt:
- lipsa a utilităților în zona.

2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural – cadru construit
Cadrul natural existent este neamenajat. Cadrul construit este inexistent.

- b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice :

Nu este cazul.

- c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.
Nu există riscuri.

- d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu există valori de patrimoniu în zonă.

- e. Evidențierea potențialului balnear și turistic
Zona nu dispune de potențial balnear și turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația municipiului Dragasani va primi cu interes eliberarea locațiilor din intravilanul localității având funcțiuni de mică industrie și mutarea lor în parcul industrial. De asemenea investitorii din industrie vor găsi în acest nou parc parcele de diferite dimensiuni având infrastructura completă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Au fost întocmite ridicarea topografică și studiul geotehnic pentru amplasamentul studiat, studii care arată că terenul este plat, nu prezintă riscuri, terenul este bun de fundare. Suportul topografic al lucrării a fost asigurat de beneficiar.

- plan - ridicare topografică elaborat de beneficiar Primaria municipiului Dragasani.
- studiu geotehnic .

Teritoriul Parcului este amplasat pe un platou, la un nivel de 150 metri deasupra nivelului mării. În apropiere nu sunt pante cu nivel mai înalt ce ar determina inundarea teritoriului Parcului Industrial în cazul ploilor torențiale abundente sau topirilor intense de zăpadă.

Suprafața terenului destinat amplasării Parcului Industrial este de 16,3753 ha. Dimensiunile terenului sânt prezentate în plansele anexate.

Apele subterane se află la o adâncime de 8-10 metri, ceea ce nu ridică probleme speciale de fundare și nici costuri suplimentare.

Din punct de vedere geologic întreaga zona de la Rm Valcea și până la sud de Slatina face parte din marea unitate cunoscută sub denumirea de "Piemontul Getic" parte componentă a "depresiunii Getice".

Din punct de vedere stratigrafic Piemontul este alcătuit din depozite sedimentare marine și aluvionare în care sistemul hidrografic cu direcția generală nord-sud a săpat văi adânci, largi, cu terase, separate prin interfluvii.

În plus trasaturile principale ale liniilor de relief din cuprinsul acestui Piemont sunt urmarea contribuției deformațiilor tectonice de fund, cu rasnet la suprafață, prin inclinații generale, boltiri largi anticlinale cu arii de lasare locală, Raul Olt, odată pătruns în cuprinsul Piemontului Getic, își largeste albia, panta se reduce și ca urmare apare un curs divergent.

În dreptul Municipiului Dragasani, Valea Oltului depășește 5-6 Km din care cca. 2 Km sunt ocupați de lunca, cea mai joasă terasă a văii. În continuare în regiunea orașului se disting încă două terase (I și II-a) precum și unități morfologice adiacente de-a lungul afluenților cu aceleași ale paraului Pesceana.

În ordine aceste formațiuni morfologice sunt:

1. albia minoră a paraului Pesceana
2. albia majoră - lunca paraului Pesceana și canalul de dejectie al paraului
3. terasă joasă - Lunca Oltului
4. Terasă I-a
5. Terasă a II-a.

Pentru stabilirea condițiilor de fundare, s-au executat în cadrul fiecărei formațiuni morfologice delimitate, o serie de foraje din care s-au extras probe de teren care au fost supuse unor serii de încercări de laborator pentru identificarea stratificației și stabilirea capacității portante a fiecărui strat. S-a constatat astfel că în cadrul aceleiași terasă (I sau II) există terenuri cu comportări diferite unele chiar sensibile la înmuiere, altele cu compresibilități foarte ridicate, alături de pământuri cu compresibilități reduse. O asemenea varietate mare de comportare sub sarcina terenului de fundație conduce la comportări necorespunzătoare, dacă pământurile respective ar avea o grosime mai mare.

Date privind seismicitatea zonei si adancimea de inghet

In conformitate cu STAS-ul 11 100/77 localitatea Dragasani se afla in zona gradului 7 macroseismic dupa scara Richter. Normativul P100-1992 privitor la zonarea teritoriului Romaniei dupa valorile coeficienților seismici K_s si T_c , include localitatea Dragasani in zona D cu $T_c=1,00$ sec. si $K_s = 0,16$ (P100- 1/06 indici pentru municipiul Dragasani $T_c=0,70$ si $a_g=0,16g$). STAS – ul 6054/77 indica adancimea de inghet pentru Dragasani 0,60 - 0,70m.

Concluzii si recomandari

Formatiunile litologice peste care va functiona Joseaua de trafic greu sunt prafoase, argiloase–nisipoase, deluviale aluvionare, de capacitati portante medii, cu stabilitate buna. Pentru fundarea obiectivelor se fac urmatoarele recomandari:
- adancime de fundare $D_f = -2,00m$ de la cota terenului amenajat

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în Reglementarile Planului Urbanistic General al localității fiind situată în intravilanul localității ca zona cu functie de zona industrială.

Propunerea privind amplasarea și organizarea parcului industrial este fundamentata de următoarele elemente :

- amplasarea parcului industrial în directă legătură cu infrastructura tehnico-edilitară și cea de transport auto și c.f.
- crearea unui pol exterior de dezvoltare a activităților în zonele de contact ale drumului de centură cu căile de comunicație majore
- întărirea caracterului activităților și echiparea tehnico-edilitară a actualelor zone industriale, salubritatea incintelor, igienizarea și amenajarea zonelor preuzinale
- dezafectarea unora din activitățile industriale și de depozitare incluse zonelor de locuit și zonei centrale și transformarea amplasamentelor în obiective de utilitate publică
- asigurarea distanțelor și a plantațiilor de protecție între zonele industriale și zonele protejate sanitar.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Tinând seama de apropierea de zonele de locuinte de pe str. Avram Iancu Aceasta zona verde va fi tratata in fazele urmatoare de proiectare cu plantatii specifice perdelelor de protectie amplasate pe laturile de sud si vest ale amplasamentului.

3.4. Modernizarea circulației

a. Organizarea circulației și a transportului în comun

Propunerea din PUZ prevede o circulație carosabilă în incinta parcului industrial, cu două benzi pe sens de câte 3,5m latimea benzii iar la capete s-au realizat sensuri giratorii pentru evitarea semafoarelor.

Există o axa principala din care se fac ramificatii la fiecare lot prin strazi cu $l = 9m$.

Traficul greu din si inspre parcul industrial va fi preluat de soseaua de ocolire a municipiului din str. Branistei care va fi modernizata (doua benzi de 3,5 m , trotuare de 1,5 m spatii verzi de 1 m). Intersectia dintre str. Branistei si soseaua de centura va fi amenajata ca in plansa RO2.

Transportul în comun se propune a se realiza prin extinderea celui existent pana la Parcul Industrial.

b. Organizarea circulației feroviare

Nu există circulație feroviară în interiorul zonei studiate, dar se recomandă să se profite de faptul că în imediata apropiere există cale ferată și se va putea organiza o zona de încărcare-descărcare .

c. Organizarea circulației navale

Nu există circulație navală în zonă.

d. Organizarea circulației aeriene

Nu exista circulație aeriană în zonă.

e. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile din zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu handicap.

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

In general o zona industrială și de depozitare poate cuprinde:

-funcțiuni dominante – unități industriale și de depozitare, baze de transport, servicii industriale .

- funcțiuni complementare – circulații auto , infrastructură tehnico-edilitară, zone verzi
- funcțiuni colaterale și tolerate – instituții – servicii și locuințe personal –
- utilizări interzise:
 - unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează
 - unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu
 - unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice
 - construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu
 - unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare.

În interiorul **PARCULUI INDUSTRIAL –DRAGASANI , VALCEA** se propun următoarele zone funcționale:

- | | |
|--|---------------------|
| a. Zona pentru Logistică | – L ,18.561,8 mp |
| b. Zona pentru Industrie mare | – IM , 55.625,94 mp |
| c. Zona pentru Industrie medie | – Im ,17.742,69 mp |
| d. Zona pentru Ateliere industriale | – AI , 15.803,,65 |
| e. Zona pentru Instituții și servicii | – IS , 7.186,01 mp |
| f. Zona Tehnico- edilitare | – TE, 15.096,54 mp |

În acest parc nu se admit activități de comerț, precum și activități din următoarele domenii:

- pescuit și acvacultură
- construcții de nave
- industria carbonieră
- industria siderurgică
- sectorul fibre sintetice
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr.1898/1987

a. - parcele pentru logistică

- **funcțiunea principală:** depozitare, clasificare, transformare și distribuție
- **funcțiunea secundară:** se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local, anexa acestui PUZ.

b. - parcele pentru industrie mare

-**funcțiunea principală**: producție industrială grea excluzând industriile prevăzute în Regulament

-**funcțiunea secundară**: se poate rezerva maximum 10% din suprafața construită pentru birouri administrative

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local, anexa acestui PUZ.

c. - parcele pentru industrie medie

-**funcțiunea principală**: fabricarea de produse de mică și medie dimensiune

-**funcțiunea secundară**: se poate rezerva maximum 15% din suprafața construită pentru birouri administrative

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local, anexa acestui PUZ.

d. - parcele pentru ateliere industriale

-**funcțiunea principală**: fabricarea produselor artisanale, reparații

-**funcțiunea secundară**: se poate rezerva maximum 20% din suprafața construită pentru birouri administrative și maximum 20% din suprafața construită pentru expoziții de produse

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local, anexa acestui PUZ.

e. - parcele pentru institutii si servicii (afereinte industriei)

-**funcțiunea principală**: birouri pentru dezvoltarea tehnologică, birou administrativ și servicii publice

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local, anexa acestui PUZ.

Pentru zona Instituții și servicii – la parter vor fi spații rezervate pentru bănci, agenții de turism, copias ofsse, restaurante și etajele pentru **I+D+i** (centrele tehnologice azi – marele motor al economiei).

„I” – investigație – etapa inițială de cercetare: include toate studiile sau lucrările originale care au ca obiectiv dobândirea de cunoștințe științifice noi, se analizează proprietățile, structurile și relațiile cu scopul de a formula ipoteze, teorii, legi. În această etapă oamenii de știință realizează „Descoperiri”.

„D” – Dezvoltare – dezvoltarea tehnologiei implică utilizarea cunoștințelor dobândite în domeniul cercetării fundamentale „inițiale” și aplicate pentru producția de materiale, dispozitive, proceduri sau servicii noi. În această etapă compania a realizat cunoștințele „know how” (a ști să faci) și dezvoltă prototipuri sau nivele pilot.

„i” – Inovare – acceptarea de către piață și lucrători pentru producția în masă, dacă rezultatele prototipului sunt eficiente și viabile se investește pentru a produce în cantități mari, în serie și vânzarea pe piață. Iar atunci când piața acceptă produsul sau serviciile produsul sau serviciul devine „inovare”.

f. - parcele pentru rețele tehnico edilitare

-funcțiunea principală:

- statie de transformare electrică modulata
- stație de reglare si distributie gaz,
- zona de depozitare reziduuri pentru reciclare (sticla, hartie si electronice), etc.
- zona gospodariei de apa (puturi forate , statie de pompare , statie de epurare)

-functiunea secundară: se poate rezerva maximum 5% din suprafața parcelei pentru birou, laborator pentru controlul calitatii ambientale, atelier de întreținere, administrare parc.

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local, anexa acestui PUZ.

g. - parcele pentru spațiu verde

- functiunea principală: zona verde de folosintă publică

- functiunea secundară: se poate rezerva maximum 1% din suprafața teren pentru chioșcuri sau expoziții temporare.

Prevederile urbanistice pentru aceste parcele se găsesc în Regulamentul local de urbanism, anexa acestui PUZ.

Delimitarea zonelor funcționale propuse se face în Planșa plan de situatie- 03
– Bilanțul teritorial :

Suprafata totala : **163.753 mp**

Parcele pentru rezidenti : 107.734,01 mp (zana L, zona IM, zona Im, zona AI)

Zona administratie si tehnica : 22.282,55 mp (zona IS si zona TE)

Locuri de parcare autoturisme : 60 – in zona IS

Locuri de parcare autotrenuri : 5 – in zona L

Zone de protectie retele si spatii verzi (SP) : 26.526,6 mp

Zona cai de circulatie (CR) : 7.209,84

- Reglementările urbanistice specifice fiecărei zone funcționale: regimul de înălțime, indicii urbanistici (POT, CUT), înălțimea maximă a construcțiilor, retragerile minime obligatorii, suprafața de teren pentru parări, procentajul de spatii verzi din cadrul fiecărei zone se regăsesc în tabelul urmator **REGLEMENTARI**:

REGULAMENT

ZONA FUNCTIONALE	logistica	industrial mare	industrial media	atelier industrial	instituții și servicii	Tehnico – editare
	L	IM	Im	AI	IS	TE
POT	70%	70%	75%	85%	100%	25%
CUT	1,00	1,00	1,50	1,1	3,5	0,40
Regim de înălțime	P+2	P+2	P+2	P+1	P+3	P+1
Înălțime maximă	16 m	16 m	16 m	12 m	16 m	8m
Separare, în fața	10 m	10 m	10 m	6 m	0	10 m
Separare, în fondul	6 m	6 m	6 m	6 m	0	10 m
Separare, în laterale	6 m	6 m	6 m	-	0	10 m
Parcare / Birouri	50 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ² *	-
Parcare / Fabrică	150 m ²	150 m ²	150 m ²	150 m ²	-	-
spații verzi	10%	5%	5%	0	0%	25%

* parcare exterior

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru aprovizionarea Rezidentilor Parcului cu apă potabilă de la conducta de apă din localitate în se va construi o aductiune cu o conducta PIHD cu DN 200 ce va asigura un debit de 45 l/s. Lungimea traseului de apa va fi de 1300 m.

Se va construi o gospodarie de apa compusa din 3 puturi de apa cu adancimea de 150 m si doua bazine din beton (semiingropate) cu capacitatea de stocare de 2x 1000 mc in care se va pastra si rezerva intangibila pentru situatii de urgenta si o statie de pompare semiangropata echipata cu 3 grupuri de pompe din care unul pentru alimentarea hidrantilor de incendiu.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În interiorul Parcului se va construi o stație de epurare a apelor uzate cu capacitatea nu mai mică de 250 m³ /zi .

Apele pluviale colectate din PI vor fi deversate in paraul Pesceana aflat la o distanta de 800 m printr-o conducta cu DN 800 (600 mm pentru apa pluviala si 200 mm pentru apa epurata)

3.6.3. Instalații de încălzire

Alimentarea cu energie termică a cladirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de la centralele termice aferente propuse alimentate cu gaz metan.

Proiectarea și executarea extinderii rețelei de gaze naturale, respectiv racordarea consumatorilor la aceasta se vor face de către firme autorizate în acest sens.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul este traversat de o LEA 20 Kv din care se pot absorbi aproximativ 2 Mw/h . Bransamentul la aceasta retea se va face printr-o linie ingropata pana la statia de conexiuni. pe o distanta de aproximativ 500 m si va fi folosita la organizarea de santier dupa care va ramane ca rezerva. Pentru alimentarea de baza se va construi un bransament nou format din doua linii subterane LES 20Kv cu lungimea de 3,8 Km fiecare de 5 Mw. care vor asigura alimentarea continua a rezidentilor PI cu emergie electrica.

Pe amplasament va fi construita o statie de conexiuni amplasata in zona de intrare in PI si 4 posturi de transformare in anvelopa adiacente drumului principal echipate cu 5celule de linie , o celula de transformator si o celula de masura interconectate in inel atat pe joasa tensiune (0,4 Kv) cat si pe medie tensiune (20 kv) . In functie de necesitatile rezidentilor se vor construi mai multe PT –uri in anvelopa cu Pi = 630-1000 KVA echipate cu cel putin 3 celule de linie , o celula de transformator si o celula de masura cu contorizare .

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasament se va construi o statie de reglare si masura (SRM) ce va asigura 10.000 mc/h la P = 2-4 barri ce se va alimenta direct din magistrala Transgaz aflata pe amplasament.

Prin S.R.M. Parc Industrial se preiau gazele la presiune inalta din sistemul national de conducte magistrale, se reduce presiunea si apoi se livreaza catre consumatorii industriali, masurandu-se in prealabil cantitatile livrate.

Dotari :S.R.M.-ul (510mp) este format din cofret metalic si instalatia tehnologica. Aceasta este

construita pe o structura de beton de 24 mp si este imprejmuita de gard plasa cu stalpi de metal (94ml). Instalatia de reglare si masurarea a gazului natural este formata din robineti de actionare (12

buc), sistem de siguranta la suprapresiune (supape de siguranta = 3 buc), reglatoare (3 buc), filtre gaz (2 buc). S.R.M. Parc Industrial este dotat cu manometre si contor cu turbina si corector.

Capacitatea instalatiei tehnologice este de 10000 Nmc/h.

Gazele intra in statie prin racord de 24 m de la conducta Dn 500 ce apartine TRANSGAZ SA. Suplimentar se va construi o aductiune de gaz metan de la reseaua orasului cu o conducta DN 90 ce va asigura 1000 mc/h. Lungimea traseului este de 1000 m.

3.6.6. Telefonie

Se propune extinderea retelei de telefonie a municipiului pana la parcul industrial.

3.7. Protecția mediului

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal , prin solutiile de canalizare a apelor uzate, preluarea si transportul controlat aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

În acest parc nu se admit activități de comerț, precum și activități din următoarele domenii:

- pescuit și acvacultură
- industria carbonieră
- industria siderurgică
- sectorul fibre sintetice
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987

Unul din obiectivele primare ale PI este protecția condițiilor de mediu existente. Efectuarea activitatilor in PI este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Organele de mediu teritoriale pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zona, activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul. Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote sau vibrații sesizabile din exterior, la limita incintei.

Rezidenții vor fi obligați să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.).

Producția se va realiza după standardele ISO 9001-2000 și standardele în domeniul mediului ISO 14001-2000

Administratorul PI va monitoriza permanent toate lucrările de execuție (construcții, tehnico-edilitare, altele), începând de la trasarea amplasamentelor, pe parcursul execuției, dar și în timpul exploatării, în conformitate cu toate tipurile de documentații aprobate (urbanism, proiecte tehnice și detalii de execuție), precum și cu prevederile Regulamentului PI.

Cererile potențialilor rezidenți vor conține obligatoriu raportul-angajament privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele naționale și europene de protecție a mediului. Raportul-angajament va fi analizat la evaluarea ofertelor de către comisie.

Pe tot parcursul contractului de locațiune Rezidenții vor fi obligați să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei Rezidentul va obține Acordul de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică sunt necesare și lucrări de utilitate publică. Cele mai importante sunt:

- realizarea circulației carosabile, a sensurilor giratorii și legătura cu incinta
- extinderea și modernizarea rețelei electrice
- realizarea rețelei de canalizare,
- extinderea rețelei telefonice
- realizarea rețelei de alimentare cu apă
- realizarea rețelei de gaze naturale

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul ce va face obiectul studiului este teren public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea realizării investiției este necesară scoaterea acestora din circuitul agricol și demararea proiectului pentru obiectivele propuse.

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructură: realizarea tuturor utilitatilor și a circulațiilor carosabile și pietonale. În acest fel fiecare parcelă va dispune de posibilitatea racordării la limita sa la toate utilitățile necesare.

Întocmit,

Andrei I Carmen

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent Planului Urbanistic Zonal PARC INDUSTRIAL DRAGSANI - VALCEA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) afereent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul extravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism afereent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 –cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

- H.G.R. nr. 525/1996 – cu completari ulterioare - privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” – indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. –007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice in vigoare.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. afereent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Dragasani, fiind definita ca Parc Industrial in prezentul PUZ.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR** ” și din cap. – „**ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Terenuri libere

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z.

- **utilizări interzise:**
 - unități ale căror zone de poluare – servitute depășesc limitele către zonele protejate sanitar ale parcelelor pe care se amplasează
 - unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu
- **utilizări permise:**
 - toate tipurile de construcții cu respectarea zonificării funcționale stabilite prin PUZ, a normelor specifice funcțiunilor și unităților înscrise în prezentul Regulament și în condițiile legale de conformare a construcțiilor.
- **utilizări permise cu condiții:**
 - nu sunt

Salubritatea teritoriului

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiata.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Prin PUZ s-au propus lucrari care au drept scop limitarea efectelor riscurilor naturale , astfel incat autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor este posibila pe toate parcelele propuse pentru construire

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel:

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

Procentul de ocupare a terenului - POT - si Coeficientul de utilizare a terenului - CUT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru fiecare zonă și subzonă funcțională. In cadrul PUZ au fost stabiliți indicii POT și CUT

L – Logistica	POT=70%	CUT= 1,00
IM – industrie mare	POT=70%	CUT= 1,00
Im – industrie medie	POT=75%	CUT= 1,50
AI – atelier industrial	POT=85%	CUT= 1,10
IS – Zona pentru instituții și servicii (afereinte industriei)	POT=100%	CUT=3,50
SP – Zona pentru spații verzi	POT= 0%	CUT = 0

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

Înălțimea clădirilor prevăzută în tabelul Reglementari Urbanistice se va calcula la cornisa, de la cota terenului amenajat.

Fatadele clădirilor propuse vor fi de tip industrial, clădirile vor avea o volumetrie modernă, cu materiale de calitate și nu se vor prevedea unități al căror aspect către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice, precum nici construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Amplasarea față de aliniament

Se impun următoarele retrageri : 3m de la strada și 3 m față de limita lotului vecin.

Amplasarea în interiorul parcelei

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:

- în regim cuplat - alipite pe calcan, în pereche, pe limita dintre parcele
- în regim izolat, cu retrageri de 3 m față de ambele limite laterale ale parcelei

Cuplarea sau retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere:

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Nu este permisa amplasarea unor unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare. Fiecare parcela are posibilitatea racordării la toate utilitatilor propuse de-alungul circulațiilor carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMURI

Impejmurile parcelelor propuse vor fi de tip industrial, cu materiale de calitate si nu se vor prevedea imprejmuri care, către căile de comunicație majoră generează disfuncționalități estetice, precum nici provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu.

Spatiile verzi vor fi simple, gazon, arbori si arbusti a caror intretinere sa fie usoara si se va respecta o distanta minima catre cladiri pentru ca radacinile sa nu afecteze fundatiile.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

Pe terenul studiat se evidențiază următoarele **zone funcționale**:

- L – Logistica
- IM – industrie mare
- Im – industrie medie
- AI – atelier industrial
- IS – Zona pentru instituții și servicii (aferente industriei)
- SP – Zona pentru spații verzi
- CR – Zona pentru căi de comunicație
- TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara

Regim de înălțime – P, P+1, P+2, P+3

L – Logistica.....	P+2
IM – industrie mare.....	P+2
Im – industrie medie.....	P+2
AI – atelier industrial.....	P+1
IS – Zona pentru instituții și servicii (comert, logistică)....	P+3
SP – Zona pentru spații verzi.....	-
CR – Zona pentru căi de comunicație.....	-
TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară.....	P

Intocmit,

Arh. Andrei I Carmen

Verificat

Ing. Bogatu Ghe.