

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului :	PLAN URBANISTIC ZONAL Introducere Teren in Intravilan in Vederea Extinderii Activitatii Industriale a S.C. FORESTCOV S.R.L. si Schimbare Partiala a Zonificarii Functionale
Amplasament :	Com. Pausesti Otasau, Sat Valeni, pct. Scaunul Casei, Jud. Valcea
Inițiator :	DL. COVERCA VIRGIL, D-na.COVERCA GABRIELA-ANA
Elaborator :	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Doina Negoita
Data elaborării :	februarie 2012

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarii , Dl Coverca Virgil, D-na Coverca Gabriela – Ana dețin în proprietate personală suprafață de teren de **75 330.00 mp.** situată în intravilanul și extravilanul Comunei Păusești, pe care își desfășoară activitatea SC FORESTCOV S.R.L. Din acest teren suprafața de **61 046.00 mp.** de folosință arabilă este situată în extravilanul Comunei Păusești, sat Valeni , Pct. „ Scaunul Casei ” , jud. Valcea.

Beneficiarii intenționează introducerea în intravilan a suprafeței de 61 046 mp. în vederea extinderii activității industriale a S.C.FORESTCOV S.R.L. precum și schimbare parțială de zonificare funcțională; pentru aceasta a inițiat în urma obținerii **Certificatului de Urbanism** nr. 122 din 14 . 10 . 2011 și a **Avizului de Oportunitate** nr.3 din 22 nov. 2011 realizarea unui Plan Urbanistic de Zonă realizarea unui Plan Urbanistic de Zonă ce are ca scop introducerea în intravilan a terenului situat în extravilanul comunei Păusești, precum și schimbarea zonificării funcționale .

Amplasament : Terenul proprietate al beneficiarilor este amplasat în Comuna Păusești, Sat Valeni, conform actelor deținute și anexate la prezenta documentație.

Conform P.U.G. aprobat , în vigoare, al comunei Păusești o parte din terenul pe care îl dețin beneficiarii are categoria de folosință de teren agricol în intravilan aflat în prelungirea terenului destinat locuințelor la sud de DC 124; restul terenului fiind destinat conf. P.U.G. unităților industriale.

Vecinatati: - La nord: Drum comunal, propr. Burechea Mihai, între punctele 1-6, limită materializată între punctele 1-5; la est: Paraul Otasau, între punctele 6-13, limită materializată între punctele 6-7; la sud: propr. Achim Nicolae, între punctele 13-14, limită nematerializată; la vest: Valea Mare, propr. Diaconescu Nicolae, Parohia Valeni-Barcane, Parvu Stelian, Toma Alexandru, Iacob Ilie, Bădescu Nicolae, Hordau Gh. Viorica, Fierascu Margareta între punctele 14-42-1, limită materializată între punctele 25-42-1;

Rolul documentației în fază PUZ este de a facilita în perioada cuprinsă între aprobarea Planului Urbanistic General în vigoare și realizarea următorului PUG operațiuni de introducere în intravilan și de schimbare a zonificării funcționale în vederea realizării de noi obiective de investiție .

SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al comunei Păusești și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat în anul 2001.
- Studii topografice solicitate de beneficiar .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Propunerea pentru introducerea în intravilan a 61 046 mp. în vederea extinderii activității industriale a S.C.FORESTCOV S.R.L. precum și schimbare parțială de zonificare funcțională ce face obiectul prezentei documentații poate deschide perspective reale de dezvoltare pentru localitate, în ideea ofertei de locuri de muncă, precum și a îmbunătățirii procentului de cadre pregătite care să ajute procesul de dezvoltare etc.

Prezența în zona studiată a drumului comunal DC124, amplasarea terenului ce se dorește a fi introdus în intravilan în continuarea terenului proprietate a aceluiași investitor pe care funcționează SC FORESTCOV SRL și distanța relativ mare față de construcțiile de locuințe au permis beneficiarilor să se gândească la o investiție rentabilă pentru comună.

ÎNCADRAREA ÎN JUDEȚ ȘI LOCALITATE

Comuna PAUSEȘTI este situată în partea centrală a județului Valcea și se învecinează cu comunele Pietrari și Stoenesti la nord, Orasul Baile Govora la est, Comuna Francesti la sud și Comuna Tomsani la vest.

Amplasamentul se află la mică distanță față de Drumul Județean 646 B ce conduce spre DN 67.

Suprafața studiată în P.U.Z. are categoria de folosință arabil și curți construcții iar conform Planului Urbanistic General al comunei Pausesți se află în intravilan și extravilan.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna este așezată în centrul județului Vâlcea, în regiunea subcarpatică a Olteniei, la 30 km distanță de municipiul Râmnicu Vâlcea și se întinde pe o lungime de 10 km și o lățime de 12 km. Este așezată pe DJ 646 B care face legătura dintre DN 67 Râmnicu Vâlcea – Targu Jiu și DJ 646 A Babeni – Horezu. DJ 646 B împreună cu drumul comunal DC 126 Pausesți – Baile Govora asigură traseul turistic stațiunea Baile Govora – Mănăstirea Surupatele și Mănăstirea Dintr-un Lemn.

Terenul studiat se află pe valea paraului Otasau, respectiv în terasa de vest a acestuia. Zona face legătura între terenurile plate de pe malul paraului și dealurile învecinate. Perspectiva care se deschide este generoasă, oferind o bună vizibilitate spre dealurile învecinate.

CIRCULATIA

Accesul la terenul ce face obiectul studiului se face direct din Drumul Comunal 124. in imediata apropiere a podului ce traverseaza Paraul Otasau pe directia de mers dinspre Drumul Judetean 646 B spre vest.

OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul ce face obiectul Studiului se afla urmatoarele constructii: o cladire pentru sediu firma si birouri, o cantina, o hala pentru prelucrarea lemnului, un gater, o hala debitare lemn, baterie aburitoare lemn, o locuinta, o moara si anexe.

ECHIPARE EDILITARĂ

La nivelul drumului comunal există rețea de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și telefonie . Din punct de vedere al echiparii tehnico edilitare a amplasamentului studiat intilnim:

- o linie electrica aeriana de medie tensiune;
- un post trafo;
- retea de apa ,operator de sistem SC APAVIL SA ;
- pentru colectarea apelor uzate exista mai multe fose septice;
- apele pluviale de pe platforma sint preluate prin intermediul rigolelor si deversate in paraul Otasau si Valea Mare;
- incalzirea este asigurata de 2 centrale termice pe lemn; una pentru producerea aburului tehnologic si cealalta pentru incalzirea cladirilor administrative
- in proprietate exista retea subterana de apa si o conducta aeriana ce transporta apa la centrala termica ce produce aburul tehnologic
- in proprietate exista o conducta ce transporta aburul tehnologic la bateria de aburitoare si la hala de productie.

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă probleme speciale de mediu ; nu s-au semnalat în decursul ultimei perioade fenomene de inundații sau alunecări de teren .

Stabilitatea terenului este bună , nu este inundabil și prezinta o diferenta de nivel de cca3 m pe axa est - vest, iar pe axa nord – sud prezinta o diferenta de nivel de cca5 m.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația elaborată va fi supusă dezbaterii publice pentru ancorarea propunerilor de schimbare a zonificării funcționale si introducerea terenului in intravilan in vederea dezvoltarii localității .

Productivitatea sporita a fost cea care a generat hotărârea beneficiarului de a realiza o extindere a activitatii industriale .

Amplasamentul , prin vecinătățile imediate nu produce disconfort , zonele destinate pentru curți construcții fiind la o distanță relativă față de terenul propus a fi introdus în intravilan .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea reglementării construirii , iar în cazul de față și pentru introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren consistente cu schimbarea zonificării funcționale, respectiv categoriei de folosință a terenului (zona activități de producție și depozitare) .

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Documentația de față solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă – PUG aprobat , demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse .

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace :

- accesul lesnicios la parcelă ;
- deschiderea suficientă a terenului pentru a permite accesul și amplasarea cu lejeritate într-o fază ulterioară a construcțiilor industriale ;
- vecinătatea imediată a arterelor majore de circulație (DJ 646 B) ;
- distanță considerabilă a activității propuse pe amplasamentul studiat față de locuințe .

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul spre proprietate se face din Drumul Comunal 124. în imediata apropiere a podului ce traversează Paraul Otasau prin intermediul unei platforme betonate situate la nord pe amplasament și care se continuă și pe laterala estică pe un drum neamenajat.

La ora actuală drumul este neamenajat (pământ bătătorit) , urmând ca beneficiarul să realizeze lucrări de modernizare pentru a permite accesul fluent al autovehiculelor de transport marfă .

Aceste lucrări se vor realiza în urma unei documentații de specialitate și de comun acord cu proprietarii terenului direct afectat .

Intrarea / ieșirea în / din proprietate se face pe laterala nordica printr-un racord generos la drumul existent ($R = 11,0 \text{ m}$).

În proprietate este prevăzută o platformă carosabilă cu locuri de parcare pentru autovehicule (autocamioane și autoturisme) rezervate societății și vizitatorilor (cumpărătorilor).

De asemenea vor fi prevăzute accese pietonale de-a lungul viitoarelor clădiri importante.

Pentru direcționarea circulației în incintă se vor propune alveole de spațiu verde.

3.5 ZONIFICAREA FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI , INDICI URBANISTICI

În urma discuțiilor purtate cu beneficiarii s-a considerat oportună mărirea zonei în care să se poată realiza activități productive, lucru ce va duce la sporirea locurilor de muncă în localitate.

Propunerile privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza sunt:

- schimbarea zonificării funcționale a laturii nordice a proprietății din zona de locuințe și zona de terenuri agricole în intravilan în zona de producție și zona verde de protecție
- introducerea în intravilan a suprafeței de teren arabil de 61 046 mp. și încadrarea lui ca zonă de producție și depozitare în vederea extinderii activității a S.C. FORESTCOV S.R.L.
- se pastrează atât accesele auto cât și cel pietonal

Deoarece prin prezentul studiu nu este propus un obiectiv ci doar o zonificare funcțională, indicii urbanistici propuși conform RGU sunt următorii:

- procentul de ocupare a terenului POT = 50%
- coeficientul de utilizare al terenului CUT = 1,5
- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului
- locurile de parcare pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp.
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp.
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 100mp.

Pe suprafața ce face obiectul studiului într-o fază ulterioară se va realiza extinderea activității industriale a SC FORESTCOV S.R.L.

În momentul de față activitatea desfășurată de firma SC FORESTCOV S.R.L. este de prelucrare a lemnului iar într-o fază ulterioară se dorește extinderea activității acesteia prin construirea unei hale de producție pentru plăci conglomerate de lemn de tip PAL și construirea unei hale pentru o baterie de uscătoare pentru PAL.

Tipul de activitate are pe lângă componenta economică și un dublu caracter ecologic. Produsul ce va fi fabricat înlocuiește cu succes lemnul folosit la producția de mobilă pe de o parte, iar pe altă parte rezolvă problema deșeurilor de rumeguș, aschii și resturi de lemn rezultate din activitatea de prelucrare a lemnului a SC FORESTCOV S.R.L., deșeuri periculoase pentru mediul înconjurător.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În măsura posibilităților de dezvoltare a comunei Păusești, terenul va fi racordat în viitor și la celelalte utilități, față de alimentarea cu energie electrică, apă și telefonie care funcționează în prezent.

În incinta propusă pentru introducerea în intravilan se va extinde activitatea industrială pentru care asigurarea cu utilități se va face din rețelele existente prin extinderea acestora ținând cont în același timp de avizele de la operatorii de sistem.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Conform deciziei nr. 576 din 30. 11. 2011 emisă de A.P.M. Valcea se certifică emiterea autorizației de mediu pentru SC FORESTCOV S.R.L. Păusești care are ca activitate cod CAEN 1610- tăierea și rindeluirea lemnului, 5210- depozitari de produse chimice și petrochimice.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele: Activitatea desfășurată în condiții controlate nu afectează factori de mediu și obiective de interes public; utilități asigurate; nu au fost observații din partea publicului.

Transportul materialelor în incinta unității este asigurat de mijloace de transport nepoluante. Manipularea materiei prime și a produselor se va face cu mijloace de încărcat și transport alimentate cu energie nepoluantă. Transportul materialelor de la surse până la poarta fabricii și de la poarta fabricii până la locul de desfacere se va face cu mijloace de transport care respectă normele europene cu privire la poluarea mediului.

Linia tehnologică ce se va monta cât și viitoarele extinderi nu vor afecta mediul înconjurător, fiind constituită din utilaje performante, nepoluante.

Pentru a preveni contaminarea mediului și a pânzei de ape freatică tot pe această platformă vor fi montate instalații pentru epurarea apelor uzate și filtrarea aerului contaminat cu praf.

Apele menajere vor fi dirijate către tancurile septice amplasate în proprietate.

Centrala termică ce va produce agentul termic necesar procesului de producție va fi o centrală ecologică.

Platformele betonate vor avea pante pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale, iar pe contur vor fi prevăzute rigole de colectare a apelor și conducerea lor către un bazin de decantare amplasat în incintă.

Pentru personalul muncitor care deservește linia tehnologică vor fi asigurate toate condițiile necesare cu privire la protecția muncii și sănătatea în muncă, pază și stingerea incendiilor.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate.

Studiul urbanistic P.U.Z. respectă prevederile P.U.G. comuna Păusești pentru o parte din zona studiată și anume extinderea intravilanului.

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției , în cazul de față INTRODUCERE DE TEREN IN INTRAVILAN .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei .

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- trecerea terenului din extravilan în intravilan ;
- zonificarea funcțională ;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului ;
- indici și indicatori urbanistici (P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent

P.U.Z.

Parcela introdusa in intravilan îndeplinește cumulat următoarele condiții :
acces direct carosabil și pietonal prin alipire la parcela aflata in intravilan ;
posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare existente ,

Se va acorda o maximă importanță colaborării cu reprezentanții Consiliului Local pentru a permite o bună etapizare a lucrărilor (întâi cele de interes general , și apoi cele de interes local) .

Administrația Publică Locală , Primăria comunei Păusești , prin serviciile de specialitate cu atribuții de coordonare și urmărire în domeniu , va asigura aplicarea principiilor de dezvoltare durabilă a întregii zone.

Este important ca locuitorii să înțeleagă că este necesară comasarea acestui gen de activități pe un teren ce poate fi controlat și în care se pot interrelaționa diferite activități productive ce pot ocupa forța de muncă locală .

În urma obținerii avizelor necesare pentru aprobare PUZ s-au desprins următoarele recomandări:

-I.S.U. Valcea - pentru faza PUZ nu este necesar obținerea avizului
(adresa nr 1945569 din 22. 12. 201)

-A.P.M. Valcea - nu necesita evaluare de mediu si se supune procedurii de adoptare fara aviz de mediu (decizia nr 28. din 20. 01. 2012)

-SC APAVIL SA –a emis aviz favorabil cu urmatoarele conditii:

- fata de conducta de distributie de apa potabila PEHD Dn 63 mm se va lasa o zona de protectie de min. 3 m de-o parte si alta a acesteia
- in cazul amenajarii curtii interioare, va attentionam ca pe aliniamentul conductei de apa potabila, pe zona de siguranta si protectie , sa nu se depoziteze materiale sau orice alte produse
- trebuie avute in vedere toate conditiile de utilizare a terenului afectat de rețeaua de apa potabila, conditii impuse conform normativelor in vigoare iar clarificarea regimului juridic al terenului aferent conductei va fi efectuata cu Primaria Păusești care este proprietarul rețelei de apa potabila

(adresa nr. 40333 din 12. 01. 2012)

-SC CEZ Distributie SA – a emis aviz de amplasament favorabil
(adresa nr 2600000390 din 05. 01. 2012)

-ROMTELECOM - a emis aviz de principiu conditionat:
- pentru orice lucrari de construire, modernizare sau reparatii capitale, extinderi de retele sau racorduri edilitare, care se vor autoriza sau executa in zona retelelor de telecomunicatii, se va solicita avizul ROMTELECOM SA
(adresa nr. 100/05/02/03/02/276/VL/1258 din 20. 12. 2011)

-Aviz OCPI prin proces verbal de receptie nr. 1304 din 28. 12. 2011

-Aviz SGA Valcea - adm. Bazinala apa Olt nr 1 din 05. 01. 2012 care prevede ca in momentul promovarii obiectivelor pentru care se introduce teren in intravilan, beneficiarul sa reglementeze regimul juridic al terenurilor care se vor ocupa temporar si definitiv

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. În regulamentul local de urbanism se preiau toate prevederile din regulamentul general de urbanism , aplicabile acestei localități ca și prevederile din documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului întocmit înainte de prezenta documentație : P.A.T.N. și P.A.T.J.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile prezentului Regulament aferent PUZ vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza legală a elaborării PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism în conformitate cu Legea nr. 50 / 1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) ;
- Reglementările cuprinse în PUG-ul comunei Păusești și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ ; proiectantul a urmărit intenția de extindere a intravilanului

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Terenul studiat în suprafață de 75 330,00 mp de folosință curți construcții în intravilan și arabil situat în extravilanul Comunei Păusești , sat Valeni , Pct. „, Scaunul Casei ” , județul Valcea ,are ca scop introducerea în intravilan a unei suprafețe de 61 046 mp. , precum și schimbarea parțială a zonificării funcționale .

Beneficiarul intenționează extinderea activității industriale a SC FORESTCOV S.R.L. ; pentru aceasta a inițiat în urma obținerii Certificatului de Urbanism nr. 122 din 14 . 10 . 2011 și după **Avizul de Oportunitate** nr.3 din 22 nov. 2011 realizarea unui Plan Urbanistic de Zonă .

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Deoarece terenul care face obiectul studiului va avea zonificare funcțională-respectiv pentru funcțiuni de Spații de Producție - și categorie de folosință a terenului diferită de zonificarea din PUG aprobat (destinată locuințelor, funcțiilor complementare și parțial industrie), obligatoriu se va obține acordul de mediu .

Se vor analiza și identifica efectele pe care un obiectiv sau o activitate umană le au asupra mediului înconjurător prin natura , dimensionarea și amplasarea sa , precum și măsurile necesare de protecție a mediului în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

Acordul de mediu stabilește condiția de realizarea a unui proiect din pdv al impactului asupra mediului , iar autorizația de mediu stabilește condițiile de funcționare pentru activități existente și noi pe baza acordului de mediu.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

Distanțele de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc disconfort se stabilesc prin norme sanitare , astfel încât să se poată asigura condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului , vibrațiilor , mirosului și poluării apelor , aerului și solului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Retragerile de la aliniamente vor fi obligatoriu mai mari de 10.00m pe strazi de categoria I-a și a II-a , respectiv 6,0 m pe strazile de categoria a III-a.

Retragerile față de limitele parcelelor se vor face cu respectarea Codului Civil .

In cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentatii PUZ/PUD (dupa caz) aprobate conform legislatiei in vigoare.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si fata de celelalte norme tehnice specifice

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Parcelele din zona studiată destinată activităților de producție și depozitare și zonă verde (perdea de protecție) vor avea obligatoriu accesul asigurat.

Platformele carosabile se vor realiza în interiorul proprietății asigurând locuri suficiente pentru salariați, flux tehnologic, respectiv aprovizionare materie primă și transport produs finit, precum și pentru vizitatori.

Necesarul de parcaje pentru construcții industriale în funcție de specificul activității va fi dimensionat astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață între 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25,00 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață între 100 – 1000 mp, un loc de parcare la 150,00 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp, un loc de parcare la 100,00 mp – suprafața afectată carosabilului din propunere corespunde normelor;

Pentru toate construcțiile și amenajările se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

În funcție de echiparea edilitară a localității, construcțiile de pe parcelele zonei studiate vor fi racordate la utilități.

În lipsa utilităților la nivelul comunei se vor realiza mijloace de evacuare și preepurare a apelor uzate și a reziduurilor în sistem local conform normativelor în vigoare; racordarea la sistemul de alimentare cu energie electrică se va face funcție de avizul deținătorului de rețele și de puterea necesară în activitatea de producție.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcela din zona studiată trebuie să permită amplasarea obiectivelor fără a deranja vecinătățile imediate. Lățimea terenului la stradă pentru terenuri destinate activităților de producție este recomandabil să nu fie mai mică de 50,00 ml și să permită obligatoriu accesul pe conturul perimetral al construcțiilor; parcela corespunde acestor condiții.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = SC / ST \times 100$$

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nișele cu aria mai mare de 0,4 m², treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

Procentul de ocupare al terenului reprezintă un indicator important în proiectele de urbanism deoarece prezintă sintetic situația folosirii suprafețelor de teren disponibile .

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Procentul de ocupare al terenului pentru funcțiunea solicitată ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE este recomandabil a fi , conform Regulament General de Urbanism , de **maxim 50 % pe parcelă** .

Coeficientul de utilizare al terenului pentru funcțiunea solicitată ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE este recomandabil a fi de **maxim 1.5 pe parcelă** .

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție , în funcție de categoria acestora , dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Terenul studiat în suprafață de 75 330,00 mp de folosință curti constructii in intravilan si arabil situat în extravilanul Comunei Pausesti , sat Valeni , Pct. „, Scaunul Casei ” , județul Valcea ,are ca scop introducerea în intravilanul a unei suprafețe de 61 046 mp. , precum și schimbarea patiala a zonificării funcționale in zona de activitati productive

Utilizari admise

- Sint admise activitati productive, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesionala,
- Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane - incarcat, descarcat si manevre

Utilizari admise cu conditionari

- Extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

Utilizari interzise

- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamint prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor
- Se interzice amplasarea locuintelor
- Sint permise in mod exceptional cabinete medicale si oricare din serviciile pentru activitatile admise

Întocmit,

Arh. Doina Negoita