

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PUZ PRELIMINAR

PUZ " INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎNVEDEREA
CONSTRUIRII PARCULUI INDUSTRIAL NR.3 "

DATA ELABORARE	Martie2024
BENEFICIAR	Județul Dolj
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.
<ul style="list-style-type: none">specialiști urbanism	<ul style="list-style-type: none">Urb. Radu Ștefan Andreescu - șef proiectUrb. Roxana Maria Andreescu



MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. I – INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIRE: PUZ " INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎNVEDEREA
CONSTRUIRII PARCULUI INDUSTRIAL NR.3 "**

FAZA: PUZ PRELIMINAR

AMPLASAMENT: JUD. DOLJ–U.A.T. COȘOVENI- N.C. 35421, 35422, 35423

BENEFICIAR: JUDEȚUL D O L J
- cu sediul în Municipiul Craiova, Str. Olteț,
nr.4, jud. Dolj.
- Cod fiscal: 4417150

I.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este acela de a înființa un nou Parc Industrial aferent orașului Craiova pe teritoriul Comunei Coșoveni. Prin documentația de față se intenționează introducerea în intravilanul localității Coșoveni a terenurilor care fac obiectul PUZ-ului: nr. cad. 35421, 35422, 35423.

Acesta va fi cel de al 3-lea Parc Industrial din județ și cel mai mare, pe o suprafață de peste 180Ha.

În momentul finalizării soșelei ocolitoare a orașului și a drumului Expres către Pitești, Parcul Industrial Craiova nr. 3 va fi accesibil atât dinspre est București-Constanța-Marea Neagră cât și către vest Calafat-Vidin-Sarajevo-Ploce, la țărmul Mării Adriatice.



I.3. Surse documentare

Ca și surse documentare s-au utilizat Ridicarea Topografică, „Studiu Geotehnic, P.U.G. Coșoveni, legislația aplicabilă în vigoare.

Cap.II –SITUAȚIA EXISTENTĂ

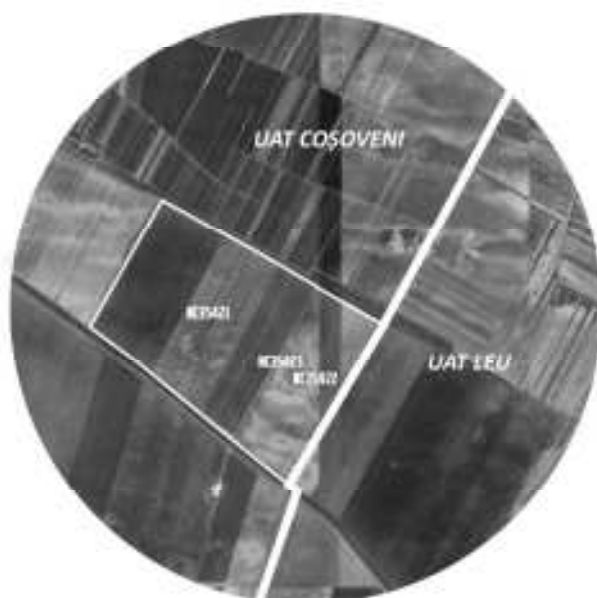
II.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul studiului se afla în vecinătatea de sud-est a Municipiului Craiova, în Câmpia Romanșilor.

II.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este localizat în extremitatea estică a U.A.T.-ului Coșoveni la limita cu U.A.T. Leu. Terenul este extravilan cu categoria de folosință arabilă.

Amplasamentul este accesibil în cadrul Județului Dolj, Localitățile Coșoveni și Leu fiind situate în vecinătatea de sud-est a reședinței de județ.



Terenul este dispus între Calea ferată la nord, nr. cad. 30733 și plantația de protecție aferentă DN6 la sud, nr. cad. 30833. Accesul dinspre oraș se face prin DN6. Terenurile care fac obiectul PUZ-ului sunt nr. cad. 35421, 35422, 35423 și au o suprafață cumulată de 180,59 Ha. Terenul este poziționat la mai mult de 1km de localitățile învecinate .

II.3. Cadrul natural și peisajul

Amplasamentul studiat se încadrează din punct de vedere geomorfologic în nordul Câmpiei Romanați, subdiviziunea Câmpului Leu – Dioști. Relieful este de câmpie (Câmpia Romanați, subdiviziunea Câmpului Leu – Dioști) cu aspect mai înalt (150m) caracterizată printr-o pronunțată netezime a reliefului.



Ne situăm într-o zonă cu climă temperat-continentală cu patru anotimpuri, cu veri foarte călduroase (cu temperatură maximă de 40°C) și ierni friguroase (cu temperaturi maxime absolute de -30°C). Primul îngheț apare după 25 octombrie, iar ultimul în prima decadă a lunii aprilie, rezultând un interval de 200 zile/an fără îngheț.

Cantitatea medie de precipitații este de 500 mm/an cu un maxim de precipitații în lunile mai și iunie, iar cele mai secetoase august și septembrie. Vânturile dominante cu direcția VNV – ENE. Dacă în special vânturile dinspre Est au o frecvență ridicată tot timpul anului, se constată totuși o diminuare generală a acestora în timpul verii

când predomină vânturile dinspre Vest, culoarul Dunării favorizând curenților de aer, pe direcția longitudinală Vest-Est.

Terenul care face obiectul documentației are lungimea de aproximativ 1670m iar lățimea variază între 964m către vest și 1119 la est.

Suprafața este aproximativ plată, terenul coboară din colțul de nord-vest de la **169 m** altitudine către sud-est la **166m** altitudine, 3m în peste 2000m rezultând o pantă sub **0,2 %**.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul Comunei Coșoveni și este utilizat în prezent ca și câmp agricol.



Linia întinsă a orizontului, marginită de plantația de aliniament aferentă DN6, cerul albastru, planeitatea dominantă, mișcarea continuă a aerului, sunt elementele specifice ale peisajului.

II.4. Circulația

Amplasamentul este situat în sud-estul Municipiului Craiova între satele Coșoveni și Leu.



Tranzitarea satului Coșoveni, profilul redus al DN6 și al centurii ocolitoare constituie principalele disfuncții.

Amplasamentul este accesibil, fiind situat la 17km de Centrul Municipiului Craiova, 15km de Aeroport, la 11km de Fabrica Ford și la 6km de Șoseaua de Centură a orașului.

Amplasamentul este așezat între DN6 la sud și Magistrala CFR900 în nord.

Accesul dinspre oraș se face din DN6 printr-un drum existent, DE327/5.



Există un drum agricol de pământ care străbate terenul în jumătatea estică, respectiv un acces neamenajat din DN6.

II.5. Ocuparea terenurilor

Imobilele cu nr. cad. 35421, 35422 și 35423 se află în extravilanul Comunei Coșoveni și au folosința actuală de terenuri arabile.

Terenul se află în domeniul public al Județului Dolj conform Certif. Urbanism nr. 3/08.01.2024

II.6. Echiparea edilitară

La 2km sud de amplasament tranzitează o Linie electrică aeriană de LEA 110kv, dar nu există rețea de alimentare cu apă sau rețea de canalizare a apelor uzate.

II.7. Probleme de mediu

Terenul pe care se propune viitorul Parc Industrial nr. 3 se află la **mai mult de 1km** de sate, respectiv la **1580 m** de intravilanul satului Coșoveni- către Nord-vest, la **1526m** față de intravilanul satului Ghindeni- direcția Sud-vest, la **1716 m** față de intravilanul satului Leu- direcția Sud-est, la 5017 m față de intravilanul satului Buzduc - direcția Nord- est. Autorizarea documentației în curs cât și a celor ulterioare se vor supune legislației în domeniul protecției mediului și se vor aviza în consecință.



A mplasamentul nu se află în Arii Naturale Protejate, distanța până la cel mai apropiat Sit Natura2000- ROSPA0023 **Confluența Jiu-Dunăre** este de peste **7000m**.

În schimb în vecinătate există un areal împădurit, la sud-est de satul Coșoveni iar amplasamentul este mărginit către sud de o plantație de protecție aferentă DN6.

III.1 Studii de caz

Într-o analiză comparativă vizualizăm o serie de Parcuri Industriale atât din țară cât și din alte locuri în lume:



Brussels South Charleroi -
Bruxelles, Belgia

Parcul are o suprafață de aproximativ 105 Ha, este așezat în vecinătatea Aeroportului Charleroi și a unui Centru Comercial extins. Este deservit

de un nod rutier din Autostrada E42.

Se observă amploarea nodului de circulație cu vegetația aferentă, circulația perimetrală și vecinătatea cu cadrul urban.

Grove Village Business Park - Chicago, IL, SUA

Unul dintre cele mai extinse Parcuri Industriale din America de Nord , peste 6000 Ha, situat în nord-vestul orașului Chicago, IL este amplasat în vecinătatea imediată a Aeroportului O'Hare.



Imaginea satelitară expune dezvoltarea de construcții industriale, de același gabarit ca și aeroportul, rețeaua de autostrăzi și drumuri inserate în textura aglomerației urbane în expansiune .



Construcții de dimensiuni medii pe o tramă auto ortogonală, fără deservire feroviară, dublate de plantații în aliniamentul străzilor formează o parcelare de incinte industriale.

TGS Cedar Port Industrial Park Houston Texas US





Parcul este localizat în Huston pe malul Golfului având acces maritim la Golful Mexicului. Amplasamentul de peste 1000 Ha este deservit de Autostrada de centură SH 99 a oraşului. În afara acceselor fluviale, maritime și rutiere majore, Parcul Industrial este deservit de o rețea de căi ferate suprapusă rețelei rutiere cu treceri la nivel semnalizate.

Utsunomiya Kiyohara Industrial Park - Japonia

Înființat în 1976 pe o suprafață de 387 Ha, Parcul este localizat într-o zonă de aglomerare urbană densă, la 190 km nord de Tokio.



Parcul este înglobat unui areal de locuințe și terenuri agricole interpuse și este organizat ca un complex urban de sine statător cu străzi ortogonale, trotuare, spații plantate, stații de transport în comun, tramvaie, parcuri, și chiar și un stadion.



la noi :

Parcul Industrial Allianso Business Park. Ploiești N-V



Desfășurate pe o suprafață de peste 250 Ha în nord-vestul Ploieștiului, pe terenuri agricole, ansamblul celor 2 Parcuri Industriale au acces rutier din șoseaua de centură a orașului cât și pe cale ferată (cel din sud est). Cele două amplasamente conturează unul din cele mai extinse areale industriale în dezvoltare din țară.

Parcul Industrial Allianso Business este organizat în lungul axului principal de circulație. Două sensuri giratorii ramifică și dezvoltă ansamblul. Spre deosebire de Parcul învecinat acesta nu are deservire feroviară.

CTP București Vest



Parc industrial în dezvoltare cu o suprafață actuală de 270Ha, accesibil din Autostrada A1, este amplasat în vecinătatea Bucureștilor și a viitoarei Autostrăzi de centură A0. Se evidențiază racordul rutier, accesul principal marcat de girații și halele de dimensiuni mari. Incintele sunt deservite de accese ruiere, racorduri feroviare.

Concluzii

În urma analizei succinte Parcurile Industriale au caracteristic **amplasamentul** strategic (lângă sau în oraș, autostradă, aeroport, pe fluxuri de tranzit, în areale urbane populate), **accesul** rutier, feroviar sau fluvial, **ciculația** comună, **incintele** industriale, zone de **depozitare**, **plantații** și spații **administrative și edilitare**.

Dacă Parcurile mai vechi tind să se dezvolte în structuri de tip urban cu funcții publice, cele în stadiul incipient au o creștere organică cu accentul pe dezvoltarea *în incintă*.

Se observă deasemenea înglobarea parcurilor industriale în areale urbane intens populate, ca făcând parte din acestea, drept urmare și tendința de a deveni parte a cadrului urban.

III.2. Elemente componente

- Accesul rutier
- Deservirea feroviară
- Circulația interioară
- Aparatul de Intrare
- Zona administrativă
- Echiparea edilitară
- Spații plantate

- **Accesul rutier**

În Parcurile Industriale exemplificate se distinge Accesul într-o arteră majoră de circulație. Este necesar amenajarea unui acces la drumul național DN6 astfel încât să se asigure o circulație fluidă a autocamioanelor la intrarea și ieșirea de pe platforma industrială.



Propunem realizarea unui racord de tip girajie la DN6 în punctul de intersecție cu cele două drumuri cadastrale existente. Astfel racordul viitor va deserve atât Parcul Industrial cât și Ferma Agricolă amplasată la sud de drumul național.



- **Deservire aferoviară**

Calea ferată care mărginește amplasamentul către nord reprezintă o oportunitate pentru dezvoltarea viitorului parc. Nu toate Parcurile Industriale dispun de accese pe căile ferate.

Este necesar astfel un racord din și către linia CF 900. De asemenea este necesar amplasarea unui **traij** ca spațiu de manevră pentru trenuri, linii de descărcare/încărcare, instalații/utilaje de manipulare a mărfurilor, spații de depozitare.



Din zona de triaj se ramifică racorduri feroviare către incintele perimetrice de unde se pot descărca și încărca vagoanele.

Încărcarea vagoanelor se poate face :

Lateral, printr-un utilaj mobil

Deasupra, printr-un pod rulant

La capăt, printr-o rampă de transfer





Triaj Ford Craiova și rampa de încărcare la capăt.

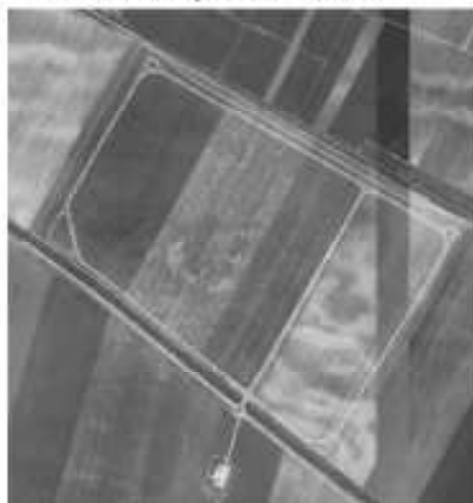
Pod rulant



Acces feroviar cu traversarea la nivel a Platformei industriale

Propunem astfel un acces intrare -ieșire din linia CF către nordul amplasamentului.

- **Circulația interioară**



Propunem la interiorul amplasamentului o arteră carosabilă circulară, cu benzi de circulație de min. 4,5m pe sens, cu racorduri largi și alveole de întoarcere.

Soluția propusă are ca obiectiv asigurarea unei circulații care să împartă terenul în suprafețe mari dar cu o parcurgere fluidă a platformei.

Astfel, se conturează o circulație perimetrală care va deservi incintele amplasate către centrul terenului.

PUZ Parc Industrial nr.3, Coșoveni

- **Aparatul de Intra**



Intrarea autocamioanelor se face printr-un punct/acces de control/verificare/recepție. Arhitectura accesului reprezintă imaginea iconică a Parcului Industrial și este indicat să se construiască în baza unei teme de arhitectură dedicate.

PIC-3
COȘOVENI

PIC-3 PIC-3 PIC-3 PIC-3 PIC-3 PIC-3
COȘOVENI COȘOVENI COȘOVENI COȘOVENI COȘOVENI COȘOVENI

Este indicat de asemenea comunicarea Parcului Industrial printr-un unui **logo** specific, hărți schematice, culori asociate.

- **Zona administrativă**

Adiacent intrării se propune o zonă care va adăposti spații administrative, săli de întâlnire, spații pietonale.

- **Echiparea edilitară**

Se propune Echiparea tehnico-edilitară a viitorului Parc Industrial.

Echiparea electrică :

Se propune o linii electrică LES110KV de racord și o Stație Electrică de 110kv-20kv.

Se propune branșarea rețeaua de alimentare cu apă și canalizare menajeră A LOCALITĂȚII Coșoveni. Soluția preliminară se va realiza prin branșamentul la rețelele existente pe teritoriul U.A.T.-ului Coșoveni.

În perspectiva dezvoltării Parcului Industrial este indicat realizarea unor rețele edilitare proprii în funcție de necesarul și specificul de consum aferent incintelor industriale.

De asemenea este oportun realizarea unui racord pentru alimentarea cu gaze.

Cap.III –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul în suprafață de 180,59Ha este plat și nu implică riscuri la inundații sau alunecări.



Harta Riscului la Inundații (<https://inundatii.ro/portal-hart>)

Terenul este dispus între Calea ferată la nord, nr. cad. 30733 și plantația de protecție aferentă DN 6 la sud, nr. cad. 30833.

Accesul dinspre oraș se face prin DN6.

III.2. Prevederi ale P.u.g.-ului

Imobilele cu nr. cad. 35421, 35422, 35423 se află în **extravilanul** comunei Coșoveni, au folosința actuală de teren arabil.

Terenul se află în domeniul public al Județului Dolj conform Certif. Urb. Nr. 3 din 08.01.2024.



III.3. Valorificarea cadrului natural

Între amplasament și DN6 există o plantație de protecție din arbuști de talie mică și medie.



Către vest la 1500 m, în sud-estul satului Coșoveni există un masiv forestier de peste 100Ha.

Se propune realizarea unei plantații perimetrare Parcului Industrial cu rol peisagistic și ambiental. Perdeaua de protecție se va realiza din specii indigene, bine adaptate locului

(stejar, frasin, măr pădureț, ulm, jugastru, păducel, corn, măceș). O incintă plantată va funcționa ca o barieră la vânt, filtrând și reducând puterea acestuia.

III.4. Modernizarea circulației

Accesul rutier actual către amplasament se va face din DN6 dintr-un racod giratoriu. La interiorul Parcului se propune o arteră circulară cu alveole de întoarcere.

Se propune un profil de 10,50m compus din:

- 2 benzi de circulație în sensuri opuse de câte 4,50m fiecare
- 1 trotuar de 1,50m

De asemenea este necesar un aparat de intrare a autovehiculelor în incintă și un circuit fluid la interiorul acesteia.

III.5. Zonificarea funcțională

Activitatea de bază Parcului este cea Industrială.

Terenurile se vor reglementa astfel încât să deservească funcția industrială.

Delimitarea și amenajarea incintelor se va face ca urmare a cerințelor tehnologice ulterioare.



III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Energie electrică

La 2km sud de amplasament tranzitează o Linie electrică aeriană de LEA 110kv .

Se propune un racord la rețeaua existentă.

Linia de racord va fi subterană (LES 110KV), va urmări traseul unui drum agricol existent (n.c. 31068) și va subtraversa DN6 în zona accesului pe amplasament.

La interiorul Parcului Industrial se propune o Stație Electrică de 110/20 KV .

Stația electrică are rolul de a prelua energia electrică din Sistemul Energetic Național, la tensiunea de 110 KV și de a o transforma la 20 KV.

Alimentarea cu apă

Se propune alimentarea cu apă printr-un puț forat.

Canalizarea apelor uzate

Se propune evacuarea apelor uzate printr-un bazin etanș vidanjabil.

Alimentarea cu gaze nature

În satul Coșoveni există rețea de gaze.

Se propune extinderea rețelei de gaze din satul Coșoveni.

Colectarea apelor pluviale

Se propune o rigolă carosabilă îngropată care să preia apele pluviale și să le conducă către un rezervor prevăzut cu un separator de hidrocarburi.

III.7. Protecția mediului



Incinta este cuprinsă către interiorul limitei de proprietate de o suprafață plantată.

Suprafața împădurită se va realiza din specii indigene, bine adaptate locului (sâmbovină, stejar, frasin, măr pădureț, ulm, jugastru, păducel, corn, măceș) care să diminueze un eventual disconfort olfactiv emanat în vecinătate. O incintă plantată va funcționa ca o barieră la vânt, filtrând și reducând puterea acestuia.

III.8. Obiective de utilitate publică

Implementarea Parcului va implica dezvoltarea economică și socială a localităților învecinate ca urmare a creșterii transporturilor și a ofertei locurilor de muncă și amplificării procesului de urbanizare.

Cap.IV – CONCLUZII + MĂSURI



Suprafața incintei se va reglementa în 3 U.T.R.-uri:

U.T.R. IS – ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII care cuprind:

- Unități de producție
- Spații de depozitare
- Platforme de transfer
- Zone de încărcare și descărcare
- Spații administrative proprii
- Echipamente tehnologice specifice
- Platforme acces și circulații carosabile
- Parcaje pentru autovehicule și autocamioane
- Circulații pietonale și spații plantate
- Circulații carosabile
- Accese pe cale ferată
- Utilaje de manevrare a mărfurilor
- Platforme de transfer
- Spații de depozitare
- Circulații pietonale
- Spații verzi
- Aparat de intrare (punct/acces de control/verificare /recepție)
- Clădiri administrative
- Săli de întâlnire
- Spații pietonale și parcaje

UTR E – ZONA ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE care cuprinde:

- Racorduri și instalații de apă și canalizare
- Stație electrică
- Stații și posturi de reglare, reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale
- Spații tehnice
- Spații de depozitare
- Spații pietonale și parcaje
- Spații verzi

UTR V – ZONA SPAȚII PLANTATE care cuprind:

Spații verzi, spații verzi amenajate, perdele de protecție perimetrare din specii indigene, bine adaptate locului (stejar, frasin, măr pădureț, ulm, jugastru, păducel, corn, măceș).



Întocmit,
urb. Radu Ștefan Andreescu