

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ETAPA FINALĂ

MAPA 5

MEMORIU DE SINTEZĂ

Contextul dezvoltării^[1]

Procesul evolutiv declanșat în 1990 nu este decât în mică măsură caracteristic Bucureștiului în sensul că a apărut cu un decalaj de aproape 40 de ani față de alte aglomerații urbane din vestul Europei. Acestea au cunoscut modificări în ceea ce privește structura și ocuparea forței de muncă, caracterizate în special prin schimbarea polarității urban – rural, care a pus în dificultate marile centre urbane. Caracteristicile de dezvoltare pentru fostele mari centre industriale (urbane) sunt legate în special de:

- 1) o bază economică slăbită;
- 2) mari concentrări de populație fără locuri de muncă și de grupuri defavorizate din punct de vedere social;
- 3) degradarea fizică /calitate redusă a factorilor de mediu.

Aceste dezechilibre caracterizează sau definesc o "problemă" care odată apărută se transmite (fără intervenții exterioare) de la o generație la alta. În plus, se apreciază că problema nu este o problemă a declinului în sine, ci a acumulării caracteristicilor (manifestărilor) declinului.

Principalul dezechilibru manifestat este cel al cererii în relație cu oferta și el s-a dovedit a fi (cel puțin în țările care s-au confruntat până acum cu acesta) **rezistent** la soluțiile oferite de mecanismele pieței dar și la aplicarea politicilor și principalelor programe de dezvoltare.

Caracteristicile procesului de declin cumulativ care afectează marile centre urbane este legat în principal de:

- 1) declinul conurbațiilor în ansamblu – afectate de schimbările structurale și de modificare a polarității urban – rural în domeniul economic (industria) dar mai ales demografic.
- 2) relativul declin economic al orașelor cu efecte de multiplicare la nivelul întregului și a teritoriului său de influență.
- 3) concentrări crescânde ale grupurilor sociale dezavantajate populație îmbătrânită și interacțiunea locuire – piața forței de muncă.
- 4) inadecvare a pieței funciare (structura proprietății) forță de muncă – exprimată prin degradarea și /sau părăsirea terenurilor ocupate de industrie.
- 5) cererea crescândă în ceea ce privește serviciile publice și locuințele sociale (publice) în relație cu dificultățile financiare (și fiscale).
- 6) re – localizare sau demararea afacerilor de către companii în afara orașului. Investițiile interne (orașului) sunt direcționate către alte localități în timp ce populația (forța de muncă) se dispersează.

Explicarea fenomenului de re – polarizare a economiei și a populației între urban – rural oferă ca punct tradițional de sprijin, producția manufacturieră și subliniază:

- 1) constrângeri în amplasarea activităților exprimate prin rezerve reduse sau inexistente de terenuri în contextul creșterii intensității fenomenelor pieței de capital (în urban).
- 2) costuri de producție în care sunt subliniate diferențele dintre costurile de operare în mediul rural față de cel urban;
- 3) restructurarea capitalului indică procesul de industrializare a ruralului ca pe un rezultat al acțiunilor companiilor mari (în restructurare) aflate în căutarea unor profituri mai mari.

Aceste explicații caracterizează răspunsul companiilor care dezvoltă activități economice, precum și implicațiile asupra orașului, și se concentrează în principal asupra modului în care companiile au răspuns la solicitările (presiunile) pieței și cum și-au mobilizat resursele (piețele deservite, răspunsul obținut pentru produsul oferit și diviziunea muncii).

Prin urmare, zonele în extindere /creștere /expandare sunt capabile să atragă o mare parte din întreprinzătorii momentului sau din cei potențiali datorită caracteristicilor de mediu dar și rezidențiale, iar companiile localizate în zone de extindere /creștere /expandare preiau (atrag) o mai mare parte din spiritul antreprenorial asociat succesului în afaceri și care are implicații asupra structurii și ocupării forței de muncă rămase în orașe.

De asemenea, în timp ce companiile situate în mediul urban pun accentul pe piețele tradiționale, deseori prin relații de subcontractare cu un client mai puternic, companiile situate în mediul rural (accessibile) operează în nișe ale pieței, create de cererea celorlalte activități pentru servicii în special legate, de expertiză și tehnologie, ca o consecință a creșterii complexității în mediul de afaceri.

Zonele de extindere din apropierea centrelor urbane găzduiesc de obicei activități inovatoare, care utilizează mai eficient tehnologia în realizarea produselor, sunt mult mai bine orientate către cererea pieței și către export. De asemenea realizează o diviziune a muncii mai eficientă și se concentrează asupra dezvoltării abilităților și calităților profesionale, tehnice și de marketing ale angajaților.

În concluzie, zonele "de succes" sunt cele care conțin sau atrag companii care prezintă caracteristicile de mai jos, structurate pe trei problematici:

- 1) **Caracteristici de piață:** mută (atrag) resurse din piețele mature către cele aflate în dezvoltare.
- 2) **Tehnologie:** utilizează tehnologia pentru a genera și menține competitivitatea, prin aplicarea cu succes a rezultatelor cercetării și dezvoltării în scopul diferențierii produselor și serviciilor oferite.
- 3) **Resurse:** dezvoltă structuri flexibile care permit adaptarea resurselor de capital, forța de muncă și teren în scopul generării de produse noi, și utilizând cele mai potrivite metode tehnologice și organizatoriale.

În acest context, este esențială flexibilitatea în ceea ce privește: piața forței de muncă, răspunsul organizațional, dezvoltarea activităților economice (introducerea de noi produse sau servicii, utilizarea tehnologiei pentru a scădea costul unitar, investirea în cercetare și dezvoltare pentru a asigura aplicarea acestora cu succes în generarea produselor), în piețele de capital (adică piața funciară). "Renașterea" economică a zonelor urbane poate apărea în viitor (pe termen lung) dacă aceste zone pot furniza premise de dezvoltare atractive celor care doresc să investească în producerea de bunuri și servicii, și dacă vor prezenta flexibilitate în furnizarea de resurse, pentru a permite apariția comportamentului antreprenorial.

În această accepțiune a problemei, considerăm că politicile de dezvoltare trebuie să se adreseze simultan celor trei componente ale problemei și să aibă ca obiective: întărirea bazei economice, creșterea competitivității pe piața forței de muncă (mai ales pentru grupurile defavorizate), și îmbunătățirea condițiilor de locuit și de mediu. Atingerea sau abordarea izolată a celor trei obiective enunțate mai sus nu este suficientă pentru obținerea de soluții permanente sau pe termen lung, și, în același timp, mici victorii în atingerea de izolată a unuia din obiective pot fi ușor umbrite de consecințele neașteptate ale celorlalte, manifestate în degradarea circumstanțelor referitoare la acestea.

De aceea recomandăm formularea unui pachet de politici – obiective – măsuri strategice la stabilirea căruia să fie asumate următoarele considerente:

- 1) recunoașterea nevoii de a atinge o dezvoltare care să poată fi auto – susținută.
- 2) recunoașterea rolului îmbunătățirii condițiilor de mediu în vederea regenerării economice pe termen lung.
- 3) recunoașterea necesității de a echilibra nevoile părților afectate de proces;
- 4) recunoașterea rolului (relativ) pe care îl joacă atât sectorul privat cât și cel public în procesul dezvoltării economice.

Introducere

Începând cu anul 1990, sub impactul măsurilor de reformă economică și a procesului de privatizare, industria bucureșteană s-a aflat într-un proces continuu de restructurare spontană. Această restructurare spontană s-a manifestat în cadrul platformelor industriale din Municipiul București cu intensități și direcții diferite. Efectele s-au materializat în modificări substanțiale ale forței de muncă (număr) dar mai ales în gradul de încărcare a terenului cu locuri de muncă (densități) producându-se dezechilibre în structura de ocupare a terenurilor la nivelul municipiului. Datorită faptului că indicii de ocupare a terenului cu locuri de muncă în relație directă cu direcțiile, intențiile și posibilitățile de dezvoltare ale localității determină mărimea suprafețelor ocupate de activități productive și modul lor de amplasare, a fost necesară o investigație asupra indicilor actuali de ocupare a terenurilor cu locuri de muncă determinați de condițiile care au determinat formarea și dezvoltarea întreprinderilor (tehnologie, structura populației active) și compararea acestor indici cu cei similari din țări dezvoltate.

Concluziile studiilor și cercetărilor^[2] derulate pentru municipiul București ilustrează dificultățile pe care le au platformele industriale în adaptarea la schimbare, și care sunt generate de structura funcțională în primul rând dar și de mărimea întreprinderilor, după cum urmează:

În categoria platformelor cu potențial important de viabilitate sunt incluse 9 zone industriale, în cea mai mare parte concentrate spațial în jumătatea nordică a orașului (Barbu Văcărescu-Lacul Tei, Plevnei-Orhideelor, Pipera, Colentina, București Noi-Laromet, Chitila, Casa Presei Libere) la care se adaugă Panduri-Viilor în sud-vest și Obor în estul spațiului urban. Toate aceste platforme au ca particularitate comună descreșterile de salariați sub media înregistrată de întreaga industrie bucureșteană. Cu excepția platformelor Panaduri-Viilor și Obor care au în componență și întreprinderi mari, toate celelalte se caracterizează prin predominanța întreprinderilor de talie mică, care le avantajează evoluția și explică parțial performanțele economice ale acestora. Mai mult decât atât, 6 din cele 9 platforme incluse în această categorie sunt platforme de talie mică, cu mai puțin de 5000 de salariați. Celelalte elemente analizate își pun amprenta diferențiat asupra "punctajului" obținut de platformele industriale: Pipera este avantajată în plus de industriile "curate" (electrotehnică și electronică în principal) care fac parte din industriile de vârf, dinamice, purtătoare de progres și care reprezintă "poli de creștere" în cadrul economiei urbane; această specializare industrială a reprezentat un element de atractivitate pentru influxul de capital străin care s-a manifestat în înființarea a peste 10 societăți mixte la care participă cinci întreprinderi aparținând acestei platforme (ICE Felix, FEA, Pipera, Electronica). Tot profilul industrial a contribuit la includerea platformei Plevnei-Orhideelor în categoria celor cu potențial important de viabilitate, aceasta fiind specializată în industria alimentară, datorită predominanței întreprinderilor de acest tip (Spicul, Libertatea, Bere Grivița, Fabrica de țigarete). Având un rol strategic în economia urbană, industria alimentară s-a bucurat în ultimul timp de o conjunctură favorabilă, de o cerere constantă în creșterea care îi conferă o evoluție ascendentă. În cadrul acestei platforme, un rol pozitiv l-a jucat și procesul de privatizare stimulat de specificul sectorial al întreprinderilor, concretizat în cadrul celor două întreprinderi de panificație. Potențialul de atractivitate a reprezentat și unul din atuurile înregistrate de evoluția recentă a platformei Barbu Văcărescu-Lacul Tei (în cadrul căreia întreprinderea Automatica a prezentat interes pentru investitorii străini, participând la înființarea a două societăți mixte). Doar câteva din platformele analizate reprezintă și surse de poluare(București Noi-Laromet și Colentina prin întreprinderile metalurgice și Chitila prin fabrica de ceramică), cu efecte atenuate datorită localizării la limita spațiului urban. Printr-o poziție particulară se disting platformele Panduri-Viilor și Obor care nu întrucesc condițiile de mărime ce caracterizează platformele cu potențial important de viabilitate. Ambele fac parte din platformele mari ale Bucureștiului, cu peste 10 mii de salariați prima și cu peste 20 mii de salariați cea

de-a doua. Totuși, aceasta nu a reprezentat un handicap pentru evoluția platformelor, caracterizându-se prin descreșterile sub medie. La aceașta traiectorie pozitivă a contribuit pe de o parte diversificarea accentuată a industriei din platformele menționate, și cu impactul cel mai important, dinamica proceselor de privatizare și atractivitatea față de capitalul străin. Din 1994 și până în prezent, au fost privatizate 6 întreprinderi din cadrul platformei Pandun-Viilor (UCR, Inox, Industria Iutei, Finitex, Carmen, Trimond) și 5 aparținând platformei Obor (Romfelt, Mobilux, Prodplast, Vinalcool, IMI). În plus, câte trei întreprinderi, Electromagnetica, Hesper, Tubai din prima platformă și Stela, Imeco, Prodplast din cea de-a doua au reușit să atragă capital străin, mărindu-și coeficientul de viabilitate.

Platformele cu potențial modern de viabilitate sunt cele mai bine reprezentate numeric, concentrând 50% din numărul total al zonelor funcțional-urbane cu profil industrial. Componența acestei categorii este foarte diferențiată: din punct de vedere al taliei, platformele incluse se desfășoară pe tot ecartul de variație, de la cele mici cu mai puțin de 5 mii de salariați (Dudești-Mihai Bravu, Giulești-Constructorilor, Bucureștii Noi-Dacia, Bercei-Emil Racoviță) la cele mai mari platforme industriale cu 20-30 mii de salariați (Militari, Republica-Faur). Aceeași particularizare se remarcă și în cazul profilului sectorial, platformele aparținând tipului dominant de o ramură industrială (IOR-Electroaparataj, Dudești, Popești-Leordeni, Ghencea) sau celui diversificat (Militari, Republica-Faur, Mărășești, Jilava). Din punct de vedere al evoluției numărului de salariați, câteva din platformele incluse acestei categorii se caracterizează prin descreșteri sub medie. Acest element pozitiv însă a fost contra-balansat de ponderea mai mare a indicatorilor cu semnificație negativă: în unele cazuri a fost importantă poziția conflictuală a platformelor industriale cu zonele rezidențiale învecinate cauzată nu numai de localizarea specifică dar și de produsele cu impact asupra mediului realizate în cadrul acestora (Dudești-Mihai Bravu prin întreprinderile Miraj și Metalurgica, Ghencea prin Siderma și Munplast, Splaiul Unirii prin Timpuri Noi, Floros, Pionierul, Dâmbovița); în altele simptomatice a fost inerția evoluției recente manifestată prin inexistența procesului de privatizare, prin gradul scăzut de atractivitate față de capitalul străin, pasivitatea în fața conjuncturii economice în schimbare, așa cum este cazul platformelor Mărășești și IOR-Electroaparataj; în alte cazuri nefavorabile a fost specializarea sau dominanța unei ramuri industriale aflate în declin, a cărei evoluție descendentă și-a pus amprenta asupra ansamblului (platforma Bercei-Emil Racoviță). Potențialul moderat de viabilitate a fost justificat în cea mai mare parte a cazurilor prin descreșterile peste medie a volumului forței de muncă, care au afectat platformele Bucureștii Noi-Dacia, Giulești-Constructorilor, Dudești, Jilava, Republica-Faur. S-au adăugat în mod diferențiat alte caracteristici cu semnificație negativă: toate exemplele citate reprezintă platforme în producția cărora produsele cu impact asupra mediului dețin ponderi importante (platformele sunt dominate de întreprinderi chimice, constructoare de mașini, metalurgice, de materiale de construcție); toate aceste cazuri se caracterizează prin ritmuri lente de privatizare și posibilități reduse de restructurare și adaptare; dominanța în unele din aceste platforme industriale a întreprinderilor de talie mare, mai ales în cele situate în partea de est a Bucureștiului, greu de administrat și eficientizat, evitate de întreprinzătorii particulari; situația economică falimentară a unora din întreprinderile componente, Republica și Faur consemnate pe lista unităților industriale cu cele mai mari datorii, generatoare de blocaje financiare, deci de disfuncționalități care se transmit și asupra altor întreprinderi incluse în cadrul aceluiași sistem de relații industriale. Din punct de vedere al distribuției spațiale, cea mai densă concentrare de platforme industriale cu potențial moderat de viabilitate se distinge în estul orașului care în perspectiva dezvoltării de lungă durată prezintă vulnerabilitatea economică și fragilitatea socială (Republica-Faur, Dudești, IOR-Electroaparataj).

Trei platforme industriale au potențial redus de viabilitate. Aceste platforme diferențiate ca talie, dar cu aceeași slabă reacție față de contextul în care evoluează sunt cele din Giulești, IMGB și Rocar. Trăsătura comună tuturor este legată de specializarea industrială sau dominanța construcțiilor de mașini, care se distinge ca fiind ramura industrială aflată în plină criză structurală și funcțională la nivelul industriei bucureștene. Din cei 168342 de salariați pe care i-a pierdut industria bucureșteană în intervalul 1990-1995, 124912 salariați provin de la întreprinderile constructoare de mașini. Cele trei platforme industriale sunt specializate în producerea utilajelor și echipamentelor (Giulești, IMGB) și a mijloacelor de transport rutier (Rocar), adică tocmai în subramurile cu cel mai accentuat declin. În structura producției totale industriale, ponderea mașinilor și echipamentelor ca și a mijloacelor de transport rutier s-a redus la jumătate (de la 14,2% la 7,2% în cazul primeia și de la 2,9% la 1,5% în cazul celei de-a doua). Platforma Rocar prin întreprinderea omonimă este principala producătoare de autobuze și troleibuze. Producția industrială a scăzut dramatic: de la 1186 de autobuze în 1990 la 452 în 1995 și de la 141 de troleibuze la 80 de bucăți la sfârșitul perioadei analizate. Specializarea în producerea de utilaje chimice pentru care cererea s-a redus substanțial și de echipamente feroviare care se adresează de asemenea unui sector economic aflat în dificultate, accentuează caracterul de vulnerabilitate în cazul platformei Giulești. Pierderea piețelor de desfacere tradiționale, decalajul tehnologic, structura sortimentală inadecvată cererii noilor parteneri, randamentul scăzut sunt elemente care converg spre definirea unei conjuncturi nefavorabile pentru evoluția acestor platforme. Primul efect a fost resimțit la nivelul forței de muncă, care s-a redus cu ponderi care depășesc media, antrenând până la 50% din personal în toate cele trei cazuri. Această tendință puternic descendentă nu a putut fi atenuată nici în urma procesului de descentralizare productivă experimentată de uzina IMGB, menită să reducă handicapul de talie și să eficientizeze administrarea producției și a forței de muncă. Schimbările funcționale și structurale au fost minime în cazul celorlalte două platforme industriale, deși întreprinderea Rocar a reușit să atragă interesul unei firme italiene cu care a înființat societatea mixtă Rocar Unicocea, dar care nu a avut efecte pozitive asupra evoluției întreprinderii-mamă. În plus toate cele trei platforme influențează negativ, prin produsele lor, calitatea mediului geografic.

Evoluția domeniilor de activitate în cadrul zonelor industriale selectate

Indici caracteristici și date de bilanț

BUCUREȘTI

Indici caracteristici și date de bilanț pentru platformele industriale București

Întreprinderea	Salariați '98	Suprafața totală a incintei	Densitate Locuri de muncă/ha	CUT	POT %
Platforma Obor					
Antrefrig		71212	0	0,71	84
Frigotehnica	108	20688	52,2	0,53	97
Mobilux	702				
Promec	248	18602	133,3	1,28	40
Izolatorul	212	22964	92,3		
Sucuri	329	64481	51,0		
Vinalcool	300	54000	55,6	0,6	60
Imeco	17			2,01	26
Total	1916	251947	76,0		
Platforma Colentina					
Helitube	461	90000	51,2	0,53	75
Total	461	90000	51,2		
Platforma Militari					
Victoria	535	70391	76,0	0,37	68
Urbis	1996	67675	294,9	0,41	39
Mod Conf	1943				
Spicul	928	25984	357,1	0,88	91
ConfexStyle	600				
Triconf	1025	15752	650,7	1,15	81
AMA	44	1036	424,7	0,81	42
Modstar	197	3627	543,1	0,41	
Firos	888	43123	205,9	0,82	95
Setum	326	46400	70,3	0,59	96
Legume fructe	250	43159	57,9	0,36	89
Cesarom	1885	119780	157,4	0,66	82
Stilconf	600	12649	474,3	0,69	41
Frigocom	162	32127	50,4	0,41	38
UMEB	1244	169714	73,3	1,02	93
Electrotehnica	629	43743	143,8	0,98	94
Condor	712	4004	1778,2	0,56	33
Total	13964	699164	199,7		
Platforma Plevnei-Orhideelor					
Fca Tigarete	1032	68104	151,5	1,1	31
IFMA	937	56000	167,3	0,48	
Grivita	341	28468	119,8	0,5	52
Libertatea		14137		0,64	90
Plevnei	1040	47318	219,8	0,94	37
Griro	1134	126206	89,9	0,91	91
Textila	200	62000	32,3	0,7	50
At. CFR	2963	153552	193,0	0,62	92
Semanatoarea	1663	367015	45,3	0,49	43
Total	9310	922800	100,9		
Platforma Panduri Viilor					
Fapiro	233	14405	161,7	0,59	96
Muntenia	650	60420	107,6	0,62	20
Tes reunite	533				
Carmen	360	9000	400,0	0,28	
Trimond	1017	18288	556,1	1,19	54
Chibro		34500	0,0	0,45	38
Bere Rahova	250	34203	73,1		
Hesper	503	16364	307,4	1,25	98
Fca timbre	224	7714	290,4	0,56	46
Inox	389	20121	193,3	0,65	
Iuta	368	150000	24,5	0,01	10

Vulcan	3482	215387	161.7	0.6	88
Electromagnetica	3453	50095	689.3		91
Ventilatorul	600	53391	112.4	0.73	56
Total	12062	683888	176.4		
Platforma Duesti					
Chimopar	992	365568	27.1	0.45	89
Anticorosiv	669	166509	40.2	0.52	
ICOA	325	53391	60.9	0.5	
Sicomed	2575	408603	63.0	0.23	16
Total	4561	994071	45.9		
Platforma Pipera					
IEMI	850	52000	163.5	0.73	
ICE Felix	480	66214	72.5	0.7	78
Feper	245	27000	90.7	1	49
FEA	500	100000	50.0		
Rom Control	25	5216	47.9		
Electronica	820	18000	455.6	0.7	
Pipera	1285	278975	46.1	0.43	86
Conect	849	43200	196.5	0.6	54
Total	5054	590605	85.6		
Platforma Stefan cel Mare					
Biofarm	110	2485	442.7	0.54	
Romcartexim	150	7079	211.9		
Dambovita	714	28817	247.8	1.18	43
Frottierex	240	24500	98.0		
URAC	3026	105000	288.2		
Total	4240	167881	252.6		
Platforma Popesti Leordeni					
Giina	376	166512	22.6	0.48	70
Danubiana	3000	160000	187.5		
Viscofil	189	215082	8.8	0.52	77
Total	3565	541594	65.8		
Platforma IMGB					
Univers SDV	281	22738	123.6	0.54	51
General Turbo	988	192849	51.2	0.63	83
Kvaerner IMG		804209	0.0		
Castumag	418	99680	41.9	0.46	82
Upetrolam	490	43000	114.0	0.6	
K FECNE	690	25000	276.0	0.98	92
UMUC	1048	161427	64.9	0.52	49
Total	3915	1348903	29.0		
Platforma Republica Faur					
Romus	12	23000	5.2	0.71	100
T. A. S.	53	4260	124.4	0.94	1
Titan MG	711	38500	184.7	0.85	1
Ind. Bumbac	266	20130	132.1	1.4	74
Faur	5692	911603	62.4	0.63	87
Stiteh	678	26567	265.2	0.62	48
ICMA	358	35969	99.5	0.66	95
Titan EN	177				
Republica	2332	348653	66.9	0.7	92
Titan MU	214	32451	65.9	0.57	
Titan CP	96	8000	120.0	0.5	50
Antilopa	2690	76059	353.7		
Titan A	23	2499	92.0	0.29	
Total	13302	1526691	87.1		
Platforma Splai Abator					
Dambovita	1864	44797	416.1	1.3	62
Borangicul	126	18859	66.8	0.83	81
Flaros	1318	25025	526.7	1.54	56
Crinul	558	18238	306.0	0.39	
Pionierul	1908	11471	1663.3	0.84	
Biofarm	590	10248	575.7	0.6	99
Total	6364	128638	494.7		
Platforma Duesti Mihai Bravu					
Metalurgica	233	30170	77.2		
Atric	321	16716	192.0	1.5	57
Miraj	283	31387	90.2	0.91	83
Select	140	8784	159.4	1.09	70
Total	977	87057	112.2		
Platforma Progresul					
Gumoflex	766	104000	73.7	0.75	56
Progresul	302	177542	17.0	0.68	64
Giruetă	454	104588	43.4	0.48	36
Pielorex	228	57948	39.3	0.98	98
Bumbacaria	160	78000	20.5	1.2	
Total	1910	522078	36.6		

Indici caracteristici și date de bilanț pentru activități productive pe sectoare București

Suprafete teren activitati

Densitati locuri munca 1998

	primar	secundar	tertiar	primar	secundar	tertiar
	ha	ha	ha	locuri munca/ha	locuri munca/ha	locuri munca/ha
sector 1	1852	376	348	4,4	166,3	458,3
sector 2		316	1282		234,0	73,3
sector 3	555	884	666	4,5	91,8	127,8
sector 4	737	309	372	4,1	129,4	112,5
sector 5	831	250	435	2,8	140,9	135,9
sector 6	909	501	244	3,6	102,1	226,7
Bucuresti	4884	2636	3347	5,5	130,5	147,9

CLUJ-NAPOCA^[3]

Iată care erau indicii de ocupare a terenului pentru municipiul Cluj-Napoca în anul 1998

Indici caracteristici și date de bilanț pentru activități productive pe cartiere Cluj-Napoca

Suprafete teren activitati

Densitati locuri munca 1998

CARTIER	primar	secundar	tertiar	Nr. sal. / ha medie	Nr. sal. / ha secundar	Nr. sal. / ha tertiar
	ha	ha	ha			
A. Muresanu	0	0	8127	28,30		28,30
A. Vlaicu	0	175887	37484	94,11	106,60	35,48
Baciu	0	203988	374674	51,86	74,51	39,53
Centru	0	212747	871702	60,86	146,94	39,85
D. Rotund	0	84206	232033	125,25	127,07	124,59
Gheorghieni	0	140757	28937	88,91	101,59	22,65
Grigorescu	0	0	766	274,15		274,15
Gruia	0	0	31690	15,78		15,78
Horea	0	9033	12283	684,46	311,08	959,05
Iris	0	352120	32908	200,89	190,28	314,51
Manastur	0	98580	5598	100,12	83,38	394,78
Marasti	0	441617	240818	190,86	167,36	233,95
Plopilor	0	0	1172	4530,72		4530,72
Somes Nord	0	758447	190730	87,57	65,01	177,27
Somes Sud	0	870533	757296	121,09	185,62	46,92
Someseni	233100	499699	443867	32,40	45,31	34,88
Zorilor	0	0	1112	44,96		44,96
TOTAL	233100	3847614	3269197	99,03	123,63	77,14

Indici caracteristici și date de bilanț pentru profilul activității productive pe cartiere Cluj-Napoca

Profil	nr sal /ha	POT %
Abrazivi	109,38	53%
Activitate de birou	108,50	32%
Activitate sportiva	15,78	15%
Activitati de constructii montaj si instalatii frigorifice si reparatii	200,00	3%
Alimentatie publica	118,28	100%
Alimentatie publica	123,20	97%
Ambalare mobilier	430,72	30%
At.mecanic	0,00	36%
ATM cu prod.ind.pt.agric.si ind.alim.	39,81	49%
Autogara 1	0,00	4%
Autogara 2	0,00	9%
Baza sportiva	0,00	1%
Birouri	1194,03	100%
Birouri cu specific administrativ	277,78	47%
Birouri sediu central	693,15	99%
Camin nefamilisti	0,00	68%
Cariere	0,00	86%
Carmelaj, hlva, rahat, expandate, CO2, specialitati de ciocolata	307,48	49%
Cazare, alim publica	146,50	36%
Cercetare proiectare în metalurgie	261,55	36%
Cercetare si proiectare	145,05	43%
Cercetare si prospectiuni geologice	1566,31	36%
Cercetare-proiectare	756,35	45%
Cioplitorie	0,00	78%
Ciuperarie 300t/an	0,00	0%
Colectare si con.piei brute si lana nespalata	65,53	37%
Colectarea si valorificarea mat.refolosibile feroase si neferoase din activ.ind si populatie	54,73	0%
Comercializare benzine, motorine, uleiuri, bitumuri, petrol	19,29	23%
Comercializare benzine, motorine, uleiuri, bitumuri, petrol	5,19	23%
Comercializare si fabricare produse panific si patiserie	432,18	100%
Comert	142,95	49%
Comert	192,31	100%
Comert	217,39	100%
Comert	120,69	100%
Comert	136,19	100%
Comert	0,00	100%
Comert	113,15	100%
Comert	388,28	60%
Comert	238,10	100%
Comert	101,69	100%
Comert	44,69	100%
Comert	51,45	100%
Comert	128,65	100%
Comert	260,12	100%
Comert	12,03	25%
Comert	12,38	30%
Comert	48,05	60%
Comert	102,89	53%
Comert	61,84	47%
Comert	44,96	100%
Comert, alimentatie publica	19,50	100%
Condiționare si ambalare seminte 2500 to/an	11,94	110%
Conf.metalice bobinaj	96,70	69%

Conf.metalice, instalatii aferente constructiilor; transport, statie betoane, depozitare, tâmplarie	60,77	24%
Confecții 264000buc/an	997,97	54%
Confecții me, marochinarie, morarit si panificatie	0,00	76%
Confecții metal; confecții lemn; activitate comerciala; materiale constr. instalatii	60,60	32%
Confecții sportive sistem lohn	192,68	64%
Confecții textile femei 12000 buc/an	5354,11	100%
Constructii	401,26	58%
Constructii	61,87	78%
Constructii de masini, piese de schimb pt.tractor, piese de schimb pt.masini agricole, masini si utilaje agricole	125,49	62%
Constructii metalice, cazane pt.încalzit locuinte, boliere, rezervoare de combustibil, vase de expansiune si alte lucrari cu specific de constructii metalice	600,00	100%
Constructii montaj	155,16	48%
Constructii si instalatii , betoane 25000mc/an, pref.2000mc/an	128,39	7%
Consultanta tehnica	28,30	16%
Coop. Igiena; Spalatorie, frizerie, reprezennta depozit en-gros SC "CLASIMOD" SRL	723,47	100%
Corpuri de iluminat pt.uz casnic pt.interior si exterior; masini de tâmplarie; balante, confecții metalice la cerere si pt.ambient; obiecte de podoaba; aparate de joasa tensiune	79,28	60%
Depozit materiale, dep.psticide, atelier mecanic	20,95	55%
Depozitare prod.conserve	35,67	0%
Depozitari	0,00	52%
Depozitari	274,15	100%
Depozitari	156,97	38%
Depozitari	0,00	20%
Distilerie	0,00	58%
Executare de fete încaltaminte 479.615 perechi pe an	0,00	0%
Exploatare; reparatii utilaje de cale	789,62	59%
Fabrica de caramida	0,00	82%
Fabricarea cazanelor de încalzire; centrale termice, turbine de abur, dispozitive electrice pt.încalzit vagoane CFR, cercetare, proiectare, pompe dozatoare	149,92	31%
Fabricarea pastelor fainoase lungi (spagheti, macaroane)	157,91	25%
F-ca de Gheata	0,00	0%
Indsutrie, transport amrfa, service auto, comert piese auto	58,45	24%
Instalatii în constr.	89,01	38%
Îmbuteliere	0,00	69%
Încarcat stingatoare; depozitare si valorificare produse	18,78	24%
Întretinere si reparatii drumuri, poduri	389,43	28%
Întretinere si reparatii drumuri, poduri; întretinere si reparatii masini si utilaje drumuri	222,49	45%
Întretinere, reparatii lucrari de îmbunatatire funciare, exploatare	463,19	29%
Lucrari energetice	223,73	44%
Macinare cereale	222,93	56%
Magazia tehnica	37,31	46%
Magazin de desfacere art. nealimentare	1666,67	100%
Magazin de desfacere; reprezentanta SC INTEREXPO SRL TG-SECUIESC	384,62	100%
Masini textile, masini pt.prelucr.lemn si ind.metalurgica, masini unelte, confecții metalice	117,64	68%
Masini unelte, utilaje instalatii mecanice si hidraulice, piese de schimb diverse	77,90	71%
Microproductie	138,30	47%
Organizare constructii montaj	0,00	55%
Ornamente de sticla pentru craciun	1445,31	53%
Ornamente de sticla, ornamente si jucarii din mase plastice	796,91	50%
Parc auto	0,00	3%
Piese auto, magneti turnati, prod.fer.si nef.	177,02	50%
Piese de schimb, reparatii la instalatii de cale ferata (C.T.TTR)	#DIV/0!	#VALUE!
Piese forjate si matritate din otel si fonta	34,54	146%
Piese schimb auto	46,84	31%
Pigmenti ceramici, prefabricate din ipsos, ceramica tehnica	61,19	37%
Poligon prefabricate	0,00	29%
Pref.beton conf.metalice	120,71	35%
Prelucrare lapte	170,67	48%
Prelucrare mase plastice	114,93	40%
Prelucrare mase plastice	114,93	40%
Prelucrare plante emdicinale, extracte pe baza de plante concentrate si siropuri naturale, ambalari ceaiuri	74,15	44%
Prelucrari mecanice, acoperiri metalice	220,04	84%
Prelucrari metalice	#DIV/0!	#DIV/0!
Preparare, transport si distribtie energie termica 975 Gcal/h	26,50	30%
Prest.servicii	#DIV/0!	#DIV/0!
Prest.servicii pielarie încaltaminte, marochinarie	206,16	38%
Prest.servicii, pielarie încaltaminte, marochinarie	206,16	38%
Prestari de servicii catre populatie- atelier mecanic - spalatorie autor	30,31	23%
Prestari geamuri	625,00	100%
Prestari servicii în constr, transp.	40,99	42%
Prestari servicii	88,59	31%
Prestari servicii	12,64	1%
Prestari servicii	45,94	24%
Prestari servicii	169,61	12%
Prestari servicii	12,64	1%
Prestari servicii în domeniul foto	851,43	100%
Prestari servicii în domeniul foto	808,19	100%
Prestari servicii în domeniul foto	933,92	100%
Prestari servicii în domeniul foto	745,99	100%
Prestari servicii în domeniul optica	253,16	100%

Prestari servicii in domeniul optica; cabinet oftamologic	576,92	100%
Prestari servicii in domeniul optica; cabinet oftamologic	1448,38	100%
Prestari servicii in domeniul optica; cabinet oftamologic	576,92	100%
Prestari servicii pentru populatie	909,27	0%
Prestari servicii pentru populatie	909,27	0%
Prestari servicii: constructii, ascensoare, transport, proiectare constructii, vanzari locuinte, comert	324,30	46%
Prestari servicii: geamuri si oglinzi, pictori firme	21,34	100%
Prestari servicii; reparatii si comercializare ceasuri	2586,21	100%
Prod.ceramica fina pentru constr.	146,21	57%
Prod.incalt. mobilier, textile, mat	213,10	29%
Prod.incaltaminte 20000per./zi	292,22	46%
Prod.masini si piese de schimb	127,07	61%
Prod.mobilier si jucarii	315,18	40%
Prod.pestes	38,62	40%
Prod.piese auto reparatii auto	138,38	58%
Prod.poligrafica	240,77	36%
Prod.Portelanuri	400,91	63%
Prod.si depo.mat.constr.	0,00	38%
Prod.si prelucrare carne	0,00	96%
Prod.utilaj alim.si frigorific	153,08	51%
Produce produse de: uz casnic, uz gospodaresc, administrativ si articole de vanatoare	79,16	35%
Produce produse de: uz casnic, uz gospodaresc, administrativ si articole de vanatoare	79,16	35%
Produce: nisip natural de feleac; caolin ceramic uscat; nisip uscat; bentonita 7500 TO/AN masa de stampare acida 43.000 TO/AN; praf de curatat; nisip brut caolinos de Popesti si Sumurduc	90,70	24%
Producere si valorificare semintelor de legume, material saditor si floral	33,50	84%
Producerea si comercializarea produselor cosmetice si chimico-casnice din mase plastice si aluminiu	542,56	86%
Producerea si comercializarea produselor cosmetice si chimico-casnice din mase plastice si aluminiu	542,56	86%
Producerea si imbutelierea berii si racoritoarelor; imbutelierea bauturilor alcoolice, bere 10000 t/an	106,76	20%
Productie cernelii	982,32	100%
Productie de robinete industriale	0,00	64%
Productie mobila	150,98	41%
Productie nutreturi	28,75	272%
Productie pensule	741,61	66%
Productie tricotaje 4000 buc. tricotaje/luna	442,42	33%
Productie tricotaje, incaltaminte	1526,60	100%
Productie utilaj energetic	189,03	70%
Product-si imbuteliere alcool	0,00	53%
Produse din lemn	86,05	17%
Produse din portelan 5544 to/an	372,97	60%
Produse farmaceutice	99,69	38%
Produse panific.	359,71	31%
Produse panificatie	81,38	21%
Produse panificatie	501,25	66%
Produse panificatie	569,68	77%
Produse panificatie	255,62	66%
Produse panificatie	171,93	39%
Produse panificatie	111,40	33%
Produse panificatie	557,51	53%
Produse papetarie	234,76	61%
Produse stomatologice; produse chimice de mic tonaj	283,88	61%
Proiectare, uzinare, montaj, asistenta tehnica	453,63	77%
Realizare imbracaminte copii	655,77	56%
Rep.Utilaje si Masini agricole	68,00	20%
Rep.Utilaje si mijl transport	92,13	45%
Reparatii masini agricole	54,89	31%
Reparatii si intretinere autoturisme; reparatii mecanice, reparatii electrice, tinichigerie si vopsitorie la autoturisme de productie romaneasca	114,44	51%
Reprezentanta TOSHIBA	2083,33	100%
Revizii si reparatii locomotive	173,12	36%
Revizuire tehnica; reparatii pregatire tehnica vagoane calatori si marfa	245,33	33%
Sacrific. Animale prelucrarea carni	482,76	66%
Santier constr.	0,00	11%
Santier instalatii	0,00	39%
Santier sediu	334,37	15%
Sectia ulei	0,00	35%
Sectie productie	0,00	65%
Sediu Administrativ	1326,70	60%
Sediu birouri, proiectare, prod.marfa 60.000 lei/an	350,00	93%
Sediu central	829,55	65%
Sediu central - Constructii	4530,72	70%
Sediu central rep.mat.feroviar si auto	128,80	44%
Sediu district magazine materiale pentru sectia C.T.A.	500,00	100%
Sediul cu activitate de conducere si coordonare a subunitatilor aflate in subordine	3020,13	76%
Service auto, scoala soferi, transp.comert	123,33	62%
Servicii pt.utilaje comerciale de tip frigorific si nefrigorific; aparate de masura si control (A.M.C.); comert specializat pt.instalatii frigorifice	36,46	46%
Servicii, reparatii auto, conf.metalice	83,35	45%
Sticlari menaj	284,41	38%
Transp. reziduri menajere, stradale si ind	375,12	32%
Transp. reziduri menajere, stradale si ind	375,12	32%
Transp. reziduri menajere, stradale si ind	375,12	32%
Transp.distrib.en.electrica (sediu central)	62,73	12%
Transp.persoane	165,64	21%

Transport, scoala soferi, rep auto, comert	58,21	16%
Unicate serie mica, utilaj metalurgic, prese, turbine, piese de schimb, prestari diferite; utilaj metalurgic 1420/ ; utilaj de formare plastica 125 MN; turbine 25 MW; piese de schimb 325 mil./lei	91,87	80%

ROMÂNIA 1974-1989

Legea fondului funciar nr.54/1974 prevede următorii indici de ocupare a terenului și de încărcare cu locuri de muncă pentru activități productive:

INDICI SINTETICI
cuprinzând gradul de ocupare a terenurilor cu
obiective de investiții productive și neproductive,
precum și de producție

Nr. crt.	1.1 Ministerul	Denumirea obiectivului	Gradul de ocupare a terenurilor %
0	1	2	3
1.	Ministerul Economiei și Materialelor de Construcții	a. Fabrici pentru industria lemnului: - fabrici de cherestea - fabrici de placaje - fabrici de PFL - fabrici de PAL - fabrici de mobilă - fabrici de hârtie, celuloză sau confecții	81-86 83-87 80-89 85-89 83-90 82-85
		b. Industria materialelor de construcții: - fabrica de ciment și var - fabrici de azbociment - fabrici de ceramică - fabrici de geamuri - fabrici de materiale izolatoare - fabrici de prelucrare a maselor plastice pentru construcții - fabrici de prefabricate - industria produselor de balastieră - uzine de utilaje și piese de schimb	82 85 82-90 82 82 80 82-83 82 82
2.	Ministerul Aprovizionării și Controlul Gospodării Fondurilor Fixe	- depozite și platforme	90-95
3.	Ministrul Agriculturii, Industriei Alimentare și Apelor	Spații construite %	Spații de producție cultivate %
	a. Construcții zootehnice	80	10
	- ferme de 600-1000 vaci	70	20
	- ferme îngrășătorii tineret taurin	60	32
	- ferme îngrășătorii porci	60	30
	- ferme creștere ovine	50	37
	- ferme găini ouătoare	50	40
	- ferme găini reproducție	70	20
	- ferme pui carne	90	5
	- silozuri de cereale	80	10
	- fabrici de nutrețuri combinate	75	15
	- stații de uscat furaje verzi		
	b. Industria alimentară		
	- fabrici de zahăr		85-90
	- fabrici de ulei		85-90
	- fabrici de bere		85-90
	- centre de depozitare și condiționat vin		85-90
	- abatoare		85-90
	- complexe de morărit și panificație		85-90
	- mori de porumb		85-90
	- fabrici de pâine		85-90
	- antrepozite frigorifice		85-90
	- fabrici de conserve de legume și fructe, struguri, etc.		
	- secții de pastă de tomate		85-90
	- fabrici de produse lactate		85-90
	- fabrici de lapte praf		85-90
	c. Construcții hortiviticole:		
	- complexe de sere		80-83
	- solarii		80-85
	- depozite pentru condiționarea și valorificarea legumelor și fructelor		82-84
	d. Îmbunătățiri funciare:		
	- lucrări de îmbunătățiri funciare		96-99
	- sedii de secție și cantoane		89-90
4.	Uniunea Centrală a Cooperativelor Meșteșugărești	- ateliere diverse - spălătorii, curățătorii, vopsitorii - depozite de materiale - complexe de deservire	84-86 86 85 90
5.	Ministerul Comerțului Interior	- depozite alimentare și nealimentare - depozite de ambalaje	85-86 88-94
6.	Ministrul Industriei Metalurgice	- uzine siderurgice - fabrici de produse refractare - uzine metalurgice extractive și de prelucrare a metalelor neferoase - baze de prelucrare a deșeurilor metalice - baze de aprovizionare	75-80 80 80 85 85

7.	Ministerul Educației și Învățământului	<ul style="list-style-type: none"> - școli generale - licee - grădinițe – creșe - școli profesionale - licee de specialitate 	<ul style="list-style-type: none"> 80-85 82-84 80 80-82 80-83
8.	Ministerul Construcțiilor Industriale	<ul style="list-style-type: none"> - baze de producție - ateliere de prefabricate - stații de sortare a agregatelor - ateliere de utilaje, piese de schimb, confecții și tâmplărie metalică - stații de întreținere și reparații - tabere de cazare 	<ul style="list-style-type: none"> 82 80 85 82-85 85 60-70
9.	Ministerul Minelor, Petrolului și Geologiei	<p>a. Sectorul de minerit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incinte miniere de extracție sau (și) de preparație pentru cărbuni, neferoase și nemetalifere - haldă, iaz de decantare, stații de captare, tratare a apei, epurare, rezervoare, etc. - depozite de suprafață, funiculare, trasee de benzi transportatoare, cariere 	<ul style="list-style-type: none"> 70-80 90-100 100
		<p>b. Sectorul de petrol și gaze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instalații pentru forajul sondelor - instalații pentru punerea în producție a sondelor de mare adâncime - parcuri de separatoare pentru țigeli, gaze și apă - depozite de țigeli și stații de tratare - instalații de degazolinare - stații de uscare a gazelor - stații de compresoare - instalații pentru epurarea apelor reziduale - stații pentru injectarea apelor în zăcămint - distribuitoare de injecție - baterii de cazane - posturi de transformare 	<ul style="list-style-type: none"> 50-80 75-86 58-67 39-44 57-65 30-58 55-86 28-48 45-71 65-81 37-61 77-90
		<p>c. Sectorul geologic</p> <ul style="list-style-type: none"> - lucrări de seismometrie - lucrări de electrometrie - foraje cu sondeze - foraje cu sonde - galerii - puțuri - incinte de acces - depozite pentru materii explozive - conducte de transport - grupuri social - administrative 	<ul style="list-style-type: none"> 100 10 70-81 60-75 66-72 65-81 33-41 17 100 65-70
10.	Ministerul Industriei Chimice	<ul style="list-style-type: none"> - instalații de fibre polinitrilacrilice, de fire și fibre poliesterice și poliamidice - fabrici de medicamente - uzine de lacuri, vopsele, rășini, cerneluri, anvelope și pentru prelucrarea maselor plastice - fabrici de sinteze organice - industria chimiei anorganice și îngrășămintelor (uzine și combinate de îngrășăminte de azot, fosfor, potasiu, sodă etc.) - industria chimică organică de bază și petrochimică (piroliză, acrilonitril, grup CIAN, polietilenă, oxid etilenă și glicoli, etilbenzen, stiren, polimer și copolimeri, prometrin, complex cauciuc, poliizoprenic, produse clorosodice, electroliză, instalații tiocoli etc.) - rafinării – carburanți - carburanți și prelucrare - depozite - stații îmbuteliere gaze - stații PECO 	<ul style="list-style-type: none"> 82-85 80 78-85 75-78 73-97 76-86 69-72 78-82 70-83 74-76 80
11.	Ministrul Industriei Construcțiilor de Mașini Grele și Ministrul Industriei Construcțiilor de Mașini – Unelte și Electrotehnicii	<ul style="list-style-type: none"> - utilaje tehnologice - construcții de agregate și utilaje mecanice - construcții metalice și cazangerie - mecanică fină - autovehicule, mașini agricole - construcții navale - produse metalice - material rulant și accesorii - electrotehnice - baze de aprovizionare și desfacere - electrotehnică 	<ul style="list-style-type: none"> 75 75-85 75-80 80-85 75-80 70-80 75-80 75-80 80-85 80-90 80-90
12.	Ministerul Industriei Ușoare	<ul style="list-style-type: none"> - fabrici de tricotate și confecții, încălțăminte, porțelan sticlă și tăbăcării - filaturi și țesătorii, fabrici de articole de cauciuc casnice și de piese de schimb - topitorii de in și cânepă 	<ul style="list-style-type: none"> 85 90 60-75
13.	Uniunea Centrală a Cooperativelor de Consum	<ul style="list-style-type: none"> - magazine sătești, complexe comerciale, restaurante și unități prestări servicii - unități turistice - brutării și depozite mărfuri 	<ul style="list-style-type: none"> 85 70 80-85
14.	Consiliul Culturii și Educației Socialiste	<ul style="list-style-type: none"> - cămine culturale - case de cultură - teatre, cinematografe, biblioteci 	<ul style="list-style-type: none"> 80-85 75-80 80-85
15.	Comitetul pentru Problemele Consiliilor Populare	<p>a. Construcții:</p> <ul style="list-style-type: none"> - baze de producție, ateliere și poligoane de prefabricate, de confecții și tâmplărie metalică, de utilaje și piese de schimb - stații de sortare a agregatelor de întreținere și repartiții 	<ul style="list-style-type: none"> 80 85
		<p>b. Gospodărie comunală:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stații de tratare a apei potabile - rezervoare pentru înmagazinarea apei - stații orașenești de epurare a apelor uzate - baze de exploatare, întreținere și parcare pentru autovehicule 	<ul style="list-style-type: none"> 80-85 80-85 80 80
		<p>c. Industria locală:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fabrici de pâine, moară de porumb - moară de grâu, unități de îmbuteliat ape minerale - unități de băuturi răcoritoare - fabrici de gheață - fabrici de CO₂ - fabrici de ceramică brută - stații de sortare agregate - stații auto – service, spălătorii și curățătorii chimice 	<ul style="list-style-type: none"> 80-81 80-82 82-84 83-85 84-86 82-90 82-85

		- restul de obiective ale industriei locale	85 83-87
		d. Drumuri (lucrări sau construcții anexe aferente drumurilor publice): - cantoane, stații de întreținere a drumurilor - sedii de brigăzi complexe și baze de dezapezire - stații sau ateliere de întreținere pentru utilaje, stații de concasare, sortare și spălare a agregatelor - stații de preparare a betonului de ciment – minim - stații de preparare a amestecurilor asfaltice – minim - ateliere și poligoane de prefabricate	80 85 80-85 85 75 80-85
16.	Ministerul Sănătății	- dispensare - policlinici - spitale - centre stomatologice - creșe - oficii farmaceutice - creșe + grădinițe rurale	84-85 85 85 84-85 85 85 85
17.	Ministrul Transporturilor și Telecomunicațiilor	- stații de întreținere auto - autogări - stații intermediare de c.f. - stații tehnice de c.f. - triaje de cale ferată - depouri de locomotive - puncte de echipare locomotive, ateliere, ST, L, MAC, SUC - grupă tehnică vagoane de călători, reviziile de vagoane - stații spălare vagoane, ateliere de zonă - dezvoltarea uzinelor mecanice de material rulant și a uzinelor de impregnat existente	80 90 75 80 85 70 65 75 70 80
18.	Ministerul Energiei Electrice	- centrale electrice - organizări de șantier	80-85 80-85

- La suprafața necesară pentru obiective industriale se adaugă, de la caz la caz, suprafețe de teren pentru:

- amplasarea unor obiective industriale care nu se cunosc la data elaborării proiectului de sistematizare, dar pentru care există elemente de bază cărora se justifică rezervarea terenului în zonă;
- rețeaua de deservire feroviară și rutieră cu parcajele necesare;
- rețeaua de canale și porturi industriale, dacă este cazul;
- unitățile auxiliare și de deservire care sunt necesare pentru unitățile de producție din zonă;
- dotările social – culturale, administrative, comerciale, de învățământ și altele, în raport cu necesitățile zonei industriale, dacă amplasarea acestora în zonă este justificată și nu pot fi rezolvate în cadrul zonei de locuit;
- zone de protecție sanitară în interiorul zonei industriale, dacă este cazul, sau în afară către zona de locuit, dacă aceasta este în apropiere.

- Numărul personalului muncitor care lucrează în zona industrială este necesar a fi cunoscut pentru determinarea capacității dotărilor social – culturale, rezolvarea transportului personalului la locul de muncă și determinarea numărului de apartamente necesar pentru cazarea personalului (pentru cei ce vin din alte localități, deoarece pentru navetiști și cei din localitate trebuie soluționată problema transportului).

- În lipsa unor modalități mai precise de stabilire a numărului personalului muncitor care lucrează în zona industrială se pot utiliza indicii orientativi de densitate a personalului muncitor pe hectar în raport cu natura industriei respective (tabel 2).

- Numărul personalului muncitor dintr-o zonă industrială nu ar trebui să fie mai mare de 25.000-30.000 persoane, în special datorită necesității rezolvării corespunzătoare a transportului în comun.

Întreprinderea	Numărul personalului pe un ha teren
Turnătorii de fontă	75-150
Turnătorii de metale neferoase	250-500
Fabrici de strunguri	100-180
Fabrici de construcții metalice	100-150
Fabrici de mașini agricole	80-120
Fabrici de mașini pentru fileturi	160-200
Ateliere de vagoane de căi ferate	100-150
Ateliere de locomotive	100-150
Fabrici de motoare cu explozie	100-200
Fabrici de cazane	100-150
Fabrici de motoare electrice	100-200
Fabrici de aparate electrice	250-500
Fabrici de acumuloare	80-120
Șantiere navale maritime	125-250
Șantiere navale fluviale	100-200
Centrale electrice de 50-30 kw	50-100
Fabrici de cabluri	100-200
Fabrici de parate de radio	800-1500
Fabrici de instrumente chirurgicale	300-450
Fabrici de rulmenți cu bile	100-150
Fabrici de ciment	30-50
Fabrici de cărămidă	30-50
Fabrici de geamuri	30-60
Fabrici de sticlă tehnică	200-300
Fabrici de sticlă de menaj	300-500
Fabrici de cherestea	40-60
Fabrici de tâmplărie de construcții	100-200
Fabrici de mobilă	250-500
Fabrici de celuloză	15-30
Fabrici de hârtie	100-150
Ateliere poligrafice	250-400
Filaturi	30-50
Țesătorii de bumbac, lână, in	30-50
Fabrici de confecții	1000-1500
Țăbăcării pentru talpă	60-100
Țăbăcării pentru piele	150-200
Fabrici de încălțăminte	500-1000
Fabrici de compuși de azot	30-50
Fabrici de lacuri și vopsele	250-400
Mori și silozuri de cereale	25-50
Fabrici de zahăr	30-45
Fabrici de amidon	40-60
Combinat de carne	200-400
Fabrici de prelucrare a cărnii	100-150
Fabrici de prelucrare a peștelui	300-450
Fabrici de produse lactate	50-100
Fabrici de bere	60-120
Fabrici de pâine	150-200

ELVETIA PROPUNERI NEUCHATEL 1994 - OBIECTIVELE AMENAJARII PLANULUI DIRECTOR												
prima estimare a potențialului constructibil	suprafete de teren libere (ha)	suprafata bruta planseu uil (ha)	ADC (spu=60% din ADC)	CUT	locuri de munca		total	locuri de munca	locuitorii/ha	teren/loc	%locuri munca	
					sector secundar	sector terțiar					sector secundar	sector terțiar
poli de dezvoltare strategica in sit urban	15	29	48	3	300	3000	3300	220	213	47	9%	91%
poli de dezvoltare in afara sitului urban	9	9	15	2	400	0	400	44	67	150	100%	0
sector industrial, artizanal, comercial si administrativ	4	13	22	5	600	1500	2100	525	0	0	29%	71%
proiecte, proiecte avizate si alte terenuri libere	46	39	65	1	400	2800	3200	70	115	87	13%	87%
total general	74	90	150	2	1700	7300	9000	122	123	81	19%	81%

Elvetia^[4]rezultatele analizei a 70 de zone^[5]

zone tipice de activitati	inaltimea medie a cladirii (m)			indice de ocupare - %		
	1975	1985	1990	1975	1985	1990
localizari in apropierea aeroporturilor						
- zona densa (Zurich)	10,8	9,9	9,8	20	30	30
- zona mai putin densa (Geneva)	8,5	7,8	9,1	20	20	30
noi zone de expansiune pentru industrie si comert de gros						
- zone recente	8,8	8,3	8,6	10	20	20
- zone densificate langa intersecta unor drumuri principale	9,3	9,2	9	30	30	40
marea aglomeratie Zurich-Zoug-Lucerne						
- zona in plina crestere	6	9,8	12,4	20	30	30
- densificare interioara	11,4	12	12	30	30	30
banlieu-ri ale marilor orase						
- zona cu presiune redusa dar oferind terenuri intinse	7,2	7,3	8	10	10	20
- zone in care centrele comerciale sunt dominante	9,1	8,9	8,9	20	30	30
- industrie de la periferia unei localitati	10,9	10,75		20	30	
localizari ale industriilor traditionale (intreprinderi mari)						
- industrie chimica	20,9	22	21,4	40	40	40
- industrie in mutatie (industrie electrica)	12	12,1	12,9	50	50	50
- zona deja restructurata	10,4	9,9	10,1	40	40	50
localizari ale industriilor de baza de importanta nationala						
- fabrici de hirtie	12,1	12,1	12	30	30	30

- fabrici de ciment	16,9	16,8	16,8			
centre de localitati						
- centru dominat de activitati bancare si de asigurari	24,3	24,4	24,4	50	60	60
- centru istoric dominat de comert de detaliu, hoteluri , restaurante	16,6	16,7	16,7	40	40	40
- cartier de locuit apropiat de centru continind servicii	18,3	18,3		0,5	0,5	
localizari de servicii de baza de importanta nationala						
- clinici universitare	15,1	16,6	16,5	30	40	40
- alt ansamblu spitalicesc				231		
regiuni in restructurare (zone relativ mici in declin)						
- in restructurare	7,3	7,3	7,3	40	40	40
- in restructurare	9,2	9,2	9,2	30	30	30
spatii frontaliere						
- industrie textila	5	4,9	4,9	0,6	0,6	0,6
- industrie textila	6,1	5,8		30	40	
mic artizanat rural						
- artizanat si comert relativ dens	7,1	6,9	6,9	20	30	30
- artizanat si comert putin dens si locuinte	8,5	8,5	8,5	20	20	20
localitati turistice						
- statiune traditionala montana	11,7	11,7	11,9	50	50	50
- statiune pe malul unui lac	8,5	8,8	8,8	30	30	30

Elvetia

Sol et economie - Dr. Rudolf Burkhalter, Aarproiect, Bern, Office federal de l'aménagement du territoire, Berne, avril 1993

zone tipice de activitati					
localizari in apropierea aeroporturilor	locuri de munca/ha.	mc. cladire	pe persoana ocupata		
- zona densa (Zurich)	1975	1985	1975	1985	1990
- zona mai putin densa (Geneva)					
noi zone de expansiune pentru industrie si comert de gros	69	93			
- zone recente	12	50			
- zone densificate langa intersecta unor drumuri principale					
marea aglomeratie Zurich-Zoug-Lucerne	10	25	1013	538	
- zona in plina crestere	35	73	830	412	
- densificare interioara					
banlieu-ri ale marilor orase	20	83			
- zona cu presiune redusa dar oferind terenuri intinse	62	126			
- zone in care centrele comerciale sunt dominante					
- industrie de la periferia unei localitati	7	11			
localizari ale industriilor traditionale (intreprinderi mari)	54	63			
- industrie chimica	28	63			
- industrie in mutatie (industrie electrice)					
- zona deja restructurata	2,93	285			
localizari ale industriilor de baza de importanta nationala	417	309			
- fabrici de hartie	61	90			
- fabrici de ciment					
centre de localitati	56	104			
- centru dominat de activitati bancare si de asigurari	8	27			
- centru istoric dominat de comert de detalii, hoteluri, restaurante					
- cartier de locuit apropiat de centru continind servicii	864	1322			
localizari de servicii de baza de importanta nationala	226	339			
- clinici universitare	218	339			
- alt ansamblu spitalicesc					
regiuni in restructurare (zone relativ mici in declin)	247	263			
- in restructurare	797				
spatii frontaliere	102	126			
- industrie textila	247	1,82			
- industrie textila					
mic artizanat rural	137	273	206	107	
- artizanat si comert relativ dens	153	313	125	66	
- artizanat si comert putin dens si locuinte					
localitati turistice	42	51			
- statiune traditionala montana	21	24			
- statiune pe malul unui lac					
	124	170			
	53	72			

S.U.A.

Business and Industrial Park Development Handbook the Urban Land Institute, Washington, D.C., 1998

	Braker Center	Carlsbad Research Center	Chippewa County Air Industrial Park
	Austin	Carlsbad	Kincheleo
	Texas	California	Michigan
	activitati productive cu tehnologie de varf	parc cercetare, dezvoltare la 40 mile nord de San Diego și 3 mile vest de O. Pacific, deservit de aeroportul Palomar, 2 mile de Interstate 5	ha/m/mp
	construcții care oferă flexibilitate în utilizare	combina activități tehnologice de varf cu cele industriale și cuprinde birouri, densitate redusă	ha/m/mp
	centre de servicii (birouri, depozitare, cercetare - dezvoltare)	centre de servicii (birouri, depozitare, cercetare - dezvoltare)	ha/m/mp
	depozitare	depozitare	ha/m/mp
	spații de prezentare	spații de prezentare	ha/m/mp
Faze de construcție	3,00	5,00	
Suprafața totală (HA) din care	78,1	77,17	560,00
			226,63
			1.850,00
			748,68
	Suprafața Locuinte multifamiliale (acri)	11,3	11,20
			1.383,00
			559,69
	Suprafața comert	2	2,00
			2.871,00
			1.161,86
	Suprafața activități parc industrial (acri) din care	64,7	63,97
			579,00
			234,32
			62,73
	Tehnologie înaltă și Cercetare Dezvoltare (acri)	45,3	44,78
			336,00
			135,98
			155,00
	Depozitare, distribuție	9,7	9,60
			33,60
			13,60
			55,00
			22,26
	Expoziții și depozitare	6	6,00
			0,00
			0,00
	Industrie și servicii, birouri	1,6	1,60
			72,80
			29,46
			0,00
	Birouri		117,60
			47,59
			3,00
			1,21
	Circulații și spații deschise		35%
			0,00
	Spații plantate	15% și primii 10 feet ai fiecărui lot	15% și primii 3m
			0,00
	Correcțional facility Școală corecție		
			117,00
			47,35
	Correcțional facility Școală corecție		
			90,00
			36,42
	Fabrică muniție		
			64,00
			25,90
	Industrie grea		
			105,00
			42,49
	Industrie manufacturieră ușoară		
			35,00
			14,16
	Servicii de personal și profesionale (medicale, financiare, juridice)		
			12,00
			4,86
	Comerț		
			5,00
			2,02
	Hotel		
			2,00
			0,81
	S construită desfășurată brută spații industriale (ha) din care	18,58	18,40
			520.000,00
			4,83
			1.181.217,00
			10,97
	Tehnologie înaltă și Cercetare Dezvoltare (acri)	13	12,94
			13.988,00
			0,13
	Depozitare, distribuție	4,36	4,32
			16.687,00
			0,16
	Expoziții și depozitare	1,22	1,22
			0,00
			0,00
	Industrie și servicii, birouri	0,09	0,09
			0,00
	Industrie grea		
			560.672,00
			5,21
	Industrie manufacturieră ușoară		
			381.288,00
			3,54
	Birouri		
			31.113,00
			0,29
	Servicii de personal și profesionale (medicale, financiare, juridice)		
			117.170,00
			1,09
	Comerț		
			36.567,00
			0,34
	Hotel		
			23.732,00
			0,22

	Suprafața comert (ha)		0.27 la 0.46						
	Parcaje nr. Locuri per 1000 mp	Tehnologie înaltă și Cercetare Dezvoltare (agri)	43.06	1.60					
		Depozitare, distribuție	Între 16 și 21	0.5 la 0.8				9.17	
		Expoziții și depozitare	Între 29 și 32	1.08 la 1.2					
		Industrie și servicii, birouri							
	Mărimea medie a parcelelor	Tehnologie înaltă și Cercetare Dezvoltare (ha)	1.6	1.60	2.30		0.93	77.50	31.36
		Depozitare, distribuție	2.4	2.40					
		Expoziții și depozitare	2	2.00					
		Industrie și servicii, birouri						0.00	
		Comert	2	2.00					
		Locuințe multifamiliale	11.3	11.20					
		Correctional facility Școală corecție plus fabrică de muniție						103.50	41.89
		Industrie grea						5.53	2.24
		Industrie manufacturieră ușoară						2.19	0.89
		Birouri						1.00	0.40
		Servicii de personal și profesionale (medicale, financiare, juridice)							1.20
		Comert							0.49
		Hotel						1.67	0.67
								2.00	0.81
	S construită desfășurată brută uzuală (medie) a unei clădiri (ha) din care	Tehnologie înaltă și Cercetare Dezvoltare	0.46	19.991.60				13.988.00	0.13
		Depozitare, distribuție	0.46 la 0.65	19991 la 27987				2.383.86	0.02
		Expoziții și depozitare	0.27	11.994.96					
		Industrie și servicii, birouri			1.500.00		607.04		
		Comert							
		Locuințe multifamiliale							
		Correctional facility Școală corecție plus fabrică de muniție							
		Industrie grea						1.666.82	0.02
		Industrie manufacturieră ușoară						23.830.50	0.22
		Birouri						10.371.00	0.10
		Servicii de personal și profesionale (medicale, financiare, juridice)							11.717.00
		Comert						12.189.00	0.11
		Hotel						23.732.00	0.22
	Retrageri (foot)	străzi principale			30,00		9,14		
		străzi secundare			20,00		6,10		
	POT maxim				50,00%		50,00%		
	Regim H (ft)				35		10,67		
		Cercetare dezvoltare, act. Manufacturiere, asamblare, testare, depozitare		12 la 16		4 la 5			
	FAR feet per acru max.				35,00				
	CUT volumetric mc per mp				2.42		2.42		
	Număr salariați				1.150		1.150	1.168.00	1.168.00
		Tehnologie înaltă și Cercetare Dezvoltare							
		Depozitare, distribuție						26.00	26.00
		Expoziții și depozitare							
		Industrie și servicii, birouri							
		Comert							
		Locuințe multifamiliale							
		Correctional facility Școală corecție plus fabrică de muniție							
		Industrie grea							
		Industrie manufacturieră ușoară						307.00	307.00
		Birouri						225.00	225.00
		Servicii de personal și profesionale (medicale, financiare, juridice)							72.00
		Comert							
		Hotel plus comert						10.00	10.00
		Guvernamental (administrație)						515.00	515.00

Ordonanța de Zoning (ZONING ORDINANCES)

Indici de ocupare a terenurilor destinate activităților productive

Suprafața minimă a lotului mp	Deschidere minimă m	Deschidere pe latura cu accesul principal m	Retragere minimă la stradă m	Retrageri laterale minime m	Retrageri minime spate m	Înălțime maximă m	POT maxim
8,360	6,10	61	15,25 / 18,30 ^[6]	9,15	9,15	9,15	25%

AUSTRALIA

Studiul comparativ privind utilizarea terenurilor din Australia de vest arată că suprafața construită totală ocupată a crescut în regiune cu 12% între 1993 și 1997. Între 1990 și 1993, suprafața ocupată în regiune a crescut cu 797,672 m² (10%), în timp ce modificarea ponderii suprafețelor neocupate a fost în perioada redusă în perioada 1993 - 1997, crescând cu 5,018 m² sau 0.5%. Aceste evoluții arată o mai mare încredere în economie și faptul că spațiile sunt ocupate mult mai rapid indică faptul că noi afaceri sunt pornite și că întreprinderile își extind activitatea. Se mai înregistrează o creștere a suprafeței alocate unui salariat din industrie în același interval 1993 - 1997 cu 8.9% la o încărcare medie de 115 salariați/ha și de 95 salariați/ha pentru un salariat din industrie.

[1] Premise de dezvoltare a aglomerației urbane (zona metropolitană București), Urban Design 1999

[2]

1. Analiza potențialului și a structurilor economice din Municipiul București, elaborator Eco – Soft Consult, beneficiar Urban Design, martie 2000;
2. Studiu privind reabilitarea zonelor industriale destructurate ale Municipiului București – Sinteză, elaborator Academia Română – Institutul de Economie Națională, beneficiar Urban Design, martie 2000;
3. Potențialul demografic – evoluții ale structurilor demografice, Urban Design, ianuarie 2000;
4. Estimări ale potențialului economic. Premise de dezvoltare a aglomerației urbane Zona Metropolitană București, Urban Design, 1999;
5. Estimări ale potențialului demografic Distribuția spațială a principalelor fenomene demografice pentru Municipiul București, Urban Design, 1999;
6. Aspecte demografice în Municipiul București, Urban Design, 1999;
7. Caracteristici ale evoluțiilor economice în Municipiul București – Sinteză studiilor realizate între 1994 – 1999 sub coordonarea Centrului de Proiectare Urbană a Municipiului București, Urban Design, 1999;
8. Sinteză din studii și chestionarea privind dezvoltarea activităților economice în raport cu relațiile spațiale ale platformelor industriale, Universitatea din București, Facultatea de Geografie, catedra de geografie Umană și Economică, Arhitect Intelsoft, București, 2000;
9. Studiu privind reabilitarea zonelor industriale destructurate ale Municipiului București. Analiza economică a zonelor industriale, Academia Română, Institutul de Economie Națională, București 1998;
10. Evoluția spațio – temporală, caracteristicile structurale și funcționale ale zonelor industriale din Municipiul București, Universitatea București, Facultatea de Geografie, Catedra de Geografie Umană și Economică, București, 1999;
11. Studiu privind reabilitarea zonelor industriale destructurate ale Municipiului București, studii de caz, academia Română, Institutul de Economie Națională, București, 1998;
12. Direcții, sensuri și intensități de dezvoltare a Municipiului București, Centrul de proiectare Urbană al Municipiului București, 1997.
13. Academia Română, Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare ROMÂNIA 2020, Editura CONSPRESS, București 1998.
14. Plan de dezvoltare al regiunii București Ilfov, Agenția pentru dezvoltare regională, București Ilfov, 25 octombrie 1999.

[3] PUG Municipiul Cluj-Napoca, Urban Design, 1998

[4] Sol et economie - Dr. Rudolf Burkhalter, Aarproiect, Bern, Office federal de l'aménagement du territoire, Berne, avril 1993

[5] Prof. Dr. arh. Doina Cristea, Universitatea de Arhitectură și urbanism, Ion Mincu, București

[6] 15,24m (50 ft) la zonele industriale limitate funcțional prin utilizările care sunt permise (depozitare și servicii de vânzare en-gros a substanțelor care nu sunt toxice și nu prezintă pericol de contaminare a mediului, industrie mică și unități de asamblare, unități de cercetare- dezvoltare, birouri profesionale sau de afaceri, bănci, firme de arhitectură, proiectare, centre de operare pe calculator, spații pentru recreere, servicii de gospodărie comunală) și 18,29m (60 ft) pentru zonele în care sunt amplasate preponderent spații de producție.

[7] Ministry for Planning Australia, Industrial Land Use Survey 1997