

VOLUM:

STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. – PARC LOGISTIC BADENI, Stabilire
zona functionala, Introducere teren in intravilan



Satul BADENI, Com. MOLDOVENESTI,
nr. F.N., judetul CLUJ – EXTRAVILAN

MEMORIU **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Denumirea lucrării: STUDIU DE OPORTUNITATE

P.U.Z. – PARC LOGISTIC BADENI, Stabilire zona functionala, **Introducere teren in intravilan**

Amplasament: **Comuna MOLDOVENESTI, satul BADENI, nr. F.N., - extravilan – judetul CLUJ**

Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI MOLDOVENESTI**
Comuna MOLDOVENESTI, satul MOLDOVENESTI, strada PRINCIPALA,
nr. 240, județul CLUJ

Proiectantul general: **S.C. IAR CONCEPT STUDIO S.R.L.**
Turda, Str. Intrarea Armatei, nr. 7, jud. Cluj

Data elaborării : aprilie, 2019

1.1. Obiectul Studiului de oportunitate

Solicitări ale temei program: tema program propune : **P.U.Z. – PARC LOGISTIC MOLDOVENESTI, Stabilire zona functionala, Introducere teren in intravilan**

Scopul fundamentarii documentatiei solicitate de catre **PRIMARIA COMUNEI MOLDOVENESTI** consta in **stabilirea unei zone fuctionale UTR I – PARC LOGISTIC BADENI-Subzona ACTIVITATI ECONOMICE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE si introducerea in intravilan a unei suprafete de 309 – 320 ha.**

Zona studiata are o suprafata de aproximativ 309 – 320 ha.

Terenul se afla in extravilanul satul Badeni, comuna Moldovenesti, judetul Cluj.

Accesul in zona studiata se va face de pe drumul de exploatare asfaltat ce intersecteaza E 81 in sensul giratoriu existent, de pe drumul comunal 82 asfaltat si de pe drumul de exploatare ce intersecteaza E81 la sud de Municipiul Turda (intersectie existenta).

1.2. Surse documentare

- Documentație pentru Certificat de Urbanism nr. 7 din 14.03.2019
- PUG comuna Moldovenesti, sat Badeni
- Documentație topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Comuna Moldovenesti este o comuna din judetul Cluj, situata în partea cea mai sudică a judetului; este înconjurata de comuna Călărași spre est, comuna Mihai-Viteazu spre nord, Iara si Petreștii de Jos spre vest, toate din judetul Cluj, si comunele Rimetea, Mirăslau și Unirea din

județul Alba. Ea grupează în teritoriul sau șase sate: Moldovenești, Plăiești, Bădeni, Stejeriș, Pietroasa, Podeni .

Comuna Moldovenesti este situată în zona de contact a munților Trascău cu Câmpia colinară a Turzii, pe valea râului Arieș; hotarul de vest al comunei este alcătuit de ultimele culmi spre nord ale munților Trascăului, culminând în apropierea satului Badeni în „Colții Trascaului” înalți de 1130m.

Accesul în zona studiată se va face de pe drumul de exploatare asfaltat ce intersectează E 81 în sensul giratoriu existent, de pe drumul comunal 82 asfaltat și de pe drumul de exploatare ce intersectează E81 la sud de Municipiul Turda (intersecție existentă).

Facilitati oferite investitorilor:

- *Legături rutiere facile cu municipiul TURDA, comuna MIHAI VITEAZU, comuna MOLDOVENESTI – 8 puncte de acces rutier în parcul propus*
- *Acces facil din E81 : 2 intersecții existente (nord și sud) și sens giratoriu cu E81 existent în zona centrală a parcului propus*
- *Amplasare în imediată vecinătate a celui mai complex nod de autostradă din România A3, A10 și DN1*
- *Acces facil de pe autostrada A3 și A10 – aproximativ 380 m*
- *Teren bun de fundare*
- *Panta mică a terenurilor- sistematizare ușoară*
- *Rețele rutiere interioare dimensionate corespunzător : drumuri secundare – profil 12 m, drumuri principale – profil 17 m*
- *Transport public în comun propus – minim 10 stații de autobuz în incinta parcului logistic*
- *Piste de biciclete propuse*
- *Trasee pietonale propuse*
- *Echipare edilitare corespunzătoare - extinderi de rețele propuse : apă-canal, energie electrică, gaz, fibră optică*
- *Indici urbanistici corespunzători parcurilor industriale : P.O.T. = 60 %, C.U.T. = 1,0 -1,1*

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Conform P.U.G. – Comuna Moldovenesti în vigoare, amplasamentul studiat este situat în extravilanul satului Badeni și parțial în intravilan, situat la est de E 81 ocupând o suprafață de 309 - 320 ha.

În zona studiată există mai multe PUZ-uri avizate, care vor fi corelate și înglobate în prezentul studiu.

Din punct de vedere juridic terenul studiat este în mare parte format din proprietăți private, caile de acces existente în zona fiind situate în domeniul public.

2.2.2. Proprietari asupra imobilului

Terenul este situat în extravilanul localității Badeni și parțial în intravilanul localității, comuna MOLDOVENESTI, județul Cluj.

Terenul studiat este în mare parte format din proprietăți private, caile de acces existente în zona fiind situate în domeniul public.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologia

Comuna Moldovenesti este situata in partea de sud-est a judetului Cluj, la limita vestica a Campiei Transilvaniei, in cadrul depresiunii Turda-Campia Turzii, formata pe cursul mijlociu si inferior al Ariesului. Perimetrul cercetat este situat in treimea inferioara a unui versant cu expozitie N-NV-ica a unui deal piemontan la contactul cu terasele inalte ale Ariesului. (conform studiu geotehnic).

Structura sa morfogenetică contine formațiuni piemontane, care au fost intens erodate policiclic și transportate de rețeaua hidrografică inițială și adaptată ulterior Ariesului.

Structura geologică

Din punct de vedere tectonic teritoriul cercetat (conf.studiu geo.) apartine zonei mobile – Depresiunea Turda, situata la contactul cu Muntii Trascaului.

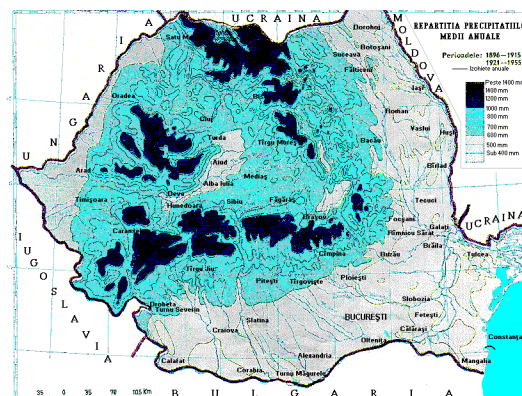
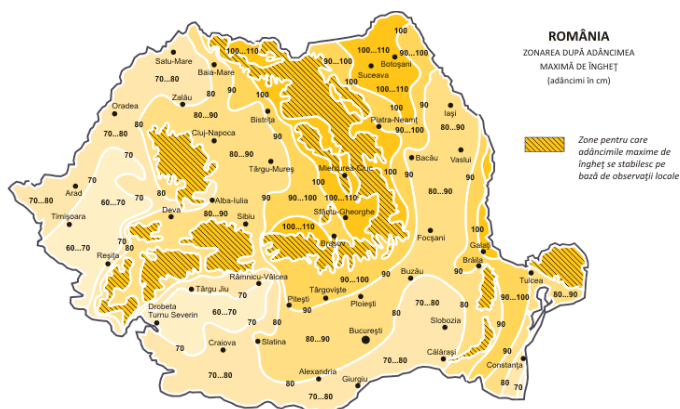
Depresiunea este modelata in formatiuni sedimentare; structura petrografica a teraselor include nisip, pietris si lut , iar la contactul terasa-versant apar si luturi grele.

Clima

Clima regiunii este de tip temperat - continental, caracterizată prin primăveri timpurii și toamne lungi, temperatura medie anuală fiind de + 8,6° C.

Caracteristicile circulatiei atmosferice locale sunt trădate de mișcarea descendentă a aerului și apariția foehnului, ceea ce provoacă temperaturi mai ridicate decât ale regiunilor înconjurătoare, nebulozitate și precipitații mai reduse.

Apropierea muntilor Trascaului precum si procesele foehnice explica cantitatile reduse de precipitatii din zona (sub 600 mm anual).



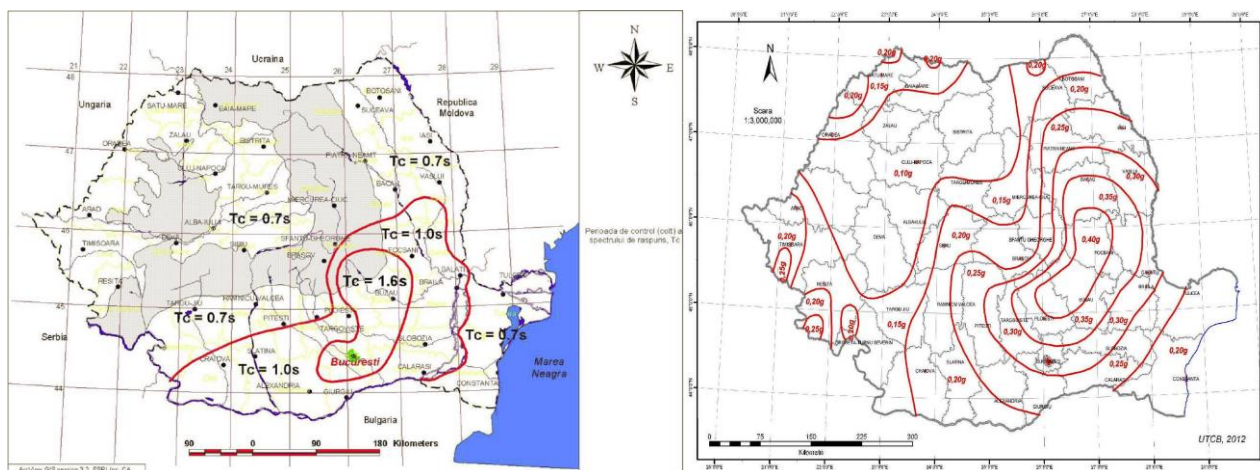
Hidrografia

Rețeaua hidrografica din depresiune este parte din bazinul hidrografic al raului Aries.

Cel mai apropiat curs de apa de amplasamentul studiat este paraul Badeni situat la cca.2,0 km V de amplasament, afluent al raului Aries. Nivelul hidrostatic in zona ocileaza in functie de frecventa si densitatea precipitatilor.

Neotectonica

Pe harta zonării seismice a teritoriului României (Stas 11100/1-91), unde sunt redată intensitățile seismice exprimate în grade de intensitate MSK (între 6 și 9 grade), teritoriul comunei Moldovenesti este încadrat zonelor cu risc seismic relativ scăzut (un cutremur de 7° MSK la minim 50 de ani) , $k_s=0,10$ și $T_c=0,7$ sec. Zona de calcul seismic F , $a_g=0,10g$.



Adâncimea maximă de îngheț

Comuna Moldovenesti este situata într-o zona cu clima este de tip temperat – continental, specifica regiunilor de deal ; conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet in Bazinul Transilvaniei este de 0,90 m de la nivelul terenului.

Circulația

Terenul luat in studiu se afla in extravilanul comunei Moldovenesti, sat Badeni si este amplasat fata de principalele cai rutiere astfel:

- Pe latura estica a E81 si partial pe latura vestica;
- La nord de drumul comunal 82 (asfaltat);
- La est de autostrada A 10, la aproximativ 380 m de nod iesire autostrada
- La sud-est de autostrada A 3, la aproximativ 380 m de nod iesire autostrada
- La nord si sud de drumul de exploatare ce traverseaza amplasamentul de la vest la est din giratoriul situat E 81.

Accesul in zona studiata se va face de pe drumul de exploatare asfaltat ce intersecteaza E 81 in sensul giratoriu existent, de pe drumul comunal 82 asfaltat si de pe drumul de exploatare ce intersecteaza E81 la sud de Municipiul Turda (intersectie existenta).

Drumurile amenajate în zona sunt :

- drumul communal DC 82, acesta fiind asfaltat
- drumul european E81 asfaltat
- drumul de exploatare din zona centrala a parcului propus (intersectie cu sens giratoriu cu DN1)
- drum de exploatare la vest (continuare a str. Garii - UAT Mihai Viteazu) asfaltat
- drum de exploatare la nord – partial asfaltat

- celelalte drumuri fiind - drumuri de exploatare agricola de pământ sau pietruite.

Zona studiata este amplasata la vest de drumul european E81, accesul in zona studiata se va face de pe drumul de exploatare asfaltat ce intersecteaza E 81 in sensul giratoriu existent, de pe drumul comunal 82 asfaltat si de pe drumul de exploatare ce intersecteaza E81 la sud de Municipiul Turda (intersectie existenta).

Traficul din zonă este moderat pe drumul communal, redus pe cele de exploatare si intens pe drumul national DN1 (E81).

Ocuparea terenurilor

Terenul propus a fi studiat este situat in extravilanul localitatii BADENI si partial in intravilan, la vest de E81 ocupand o suprafata de 309 -320 ha.

Categoria de folosinta a terenurilor ce ocupă zona studiată este de „arabil” si pe zonele de intravilan „curti – constructii”.

Pe terenurile situate in extravilan nu exista constructii, iar pe cele introduce in intravilan prin PUZ-uri avizate anterior prezentului studiu exista constructii.

Vecinatati:

- pe latura nordica : proprietati private – teren arabil si fonduri construite - comuna MIHAI VITEAZU;
- pe latura vestica : proprietati private – teren arabil – comuna MOLDOVENESTI, comuna MIHAI VITEAZU;
- pe latura sudica : proprietati private – teren arabil – comuna MOLDOVENESTI;
- pe latura estica : drum national DN1 (E81), nod autostrada A3, A10, autostrada A10, fond construit (depozit Kaufland), teren arabil – comuna MIHAI VITEAZU, COMUNA CALARASI;

Indici teritoriali existenti:

Teren extravilan :

Regim de inaltime: -

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. = $(S_c/S_t)\% = 0,00\%$

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = $(S_d/S_t) = 0,00$

Teren intravilan :

Regim de inaltime: - P+1E

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. = $(S_c/S_t)\% = 14\% - 50\%$

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = $(S_d/S_t) = 0,14 - 1$

În zonă nu sunt servicii .

Echiparea edilitară

Rețelele edilitare existente in zona sunt : rețele energie electrica – linii de inalta tensiune, tensiune medie si tensiune joasa, rețele distributie gaz, rețele alimentare cu apa, canal de irigatii.

Se vor propune trasee noi pentru extinderea si dimensionarea corecta a rețelelor edilitare : apa-canal, energie electrica, gaz, fibra optica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Principalele activitati specifice comunei Moldovenesti sunt agricultura si izolat activitati economice industriale.

Descrierea lucrării :

Planul Urbanistic Zonal va studia zona situata la vest de E81, aproximativ 1 km est din axul E 81.

Caracterul general al subzonei studiate va fi economic industrial si depozitare – PARC LOGISTIC.

Se propune dezvoltarea parcului industrial pe o suprafata de 309-320 ha, situate adiacent pe directia nord-sud a drumului European E81, pe latura vestica a acestuia si o parte pe latura estica.

Pe partea vestica a DN1 se propune reglementarea zonei pentru a crea un mediu propice activitatilor economice industrial si de depozitare, incluzand si zone de alimentatie publica, birouri si servicii ce imbunatatesc functionarea parcului industrial.

Pe latura estica a DN1 se va amenaja o piata agro - alimentara pentru a veni in ajutorul producatorilor din domeniu agricol care isi desfasoara activitatea in comuna MOLDOVENESTI si zonele limitrofe.

La faza P.U.Z. se vor corela toate PUZ-urile aprobate in zona.

Se vor face propuneri de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se vor stabili functiuni premise, suprafete minime parcele construibile, procente de ocupare ale terenului POT si coeficienti de utilizare a terenului CUT, spatii verzi, etc.

Se vor studia traseele viitoarelor extinderi ale retelelor edilitare.

Elementele de infrastructura edilitara majora pot fi amplasate in conformitate cu cadrul normative in vigoare cu conditia disponibilitatii acestora exclusive in subteran.

Se vor propune noi drumuri de legatura, cat si reglementarea celor existente.

Se vor propune piste de biciclete si trasee pietonale.

Se va studia dezvoltarea transportului public in zona.

Zonele destinate opririi/parcarii/stationarii nu se vor amplasa in interiorul culoarelor arterelor de circulatie ci adiacent sau in vecinatatea eventualelor noduri de circulatie.

Solutia propusa va urmari corelarea cu reglementarile documentatiilor de urbanism deja aprobate in zona studiata.

3.2. Valorificarea cadrului natural

- Se vor amenaja drumuri de legatura : drumuri principale profil 17 m si drumuri secundare profil 12 m
- Se vor amenaja piste biciclete, aleei pietonale
- Se vor amenaja statii autobus minim 10, cu o distanta de maxim 1 km intre ele
- Se vor moderniza drumurile existente
- Se vor amenaja alee in interiorul parcelei, parcari pentru angajati, parcari utilaje, parcari autovehicule transport, rampe betonate, etc
- terenul din zona studiată prezintă pantă mica
- Se vor amenaja spatii verzi – **minim 20 %**

3.3. Modernizarea circulației

- În vederea implementării investiției :
 - se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul comunal DC 82
 - se vor amenaja accesele la parcul logistic din drumul de exploatare situați la nord (limita cu UAT Mihai Viteazu)
 - se va amenaja accesul la parcul logistic din drumul de exploatare asfaltat situat la vest (continuare a str. Garii - UAT Mihai Viteazu)
 - se va drumul de exploatare asfaltat din zona centrală a parcului care face legătura cu DN1 prin sensul giratoriu existent – profil drum propus 17 m
 - se vor moderniza drumurile de exploatare existente și se vor propune drumuri noi, fiind grupate în două categorii de drum :
 - **Drumuri principale** – profil 17 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; spațiu verde 1m/ sens; pista biciclisti 1,5m/ sens; alee pietonală 1,5 m/ sens
 - **Drumuri secundare** – profil 12 m : carosabil 3,5 m/ sens; acostament 1m/ sens; alee pietonală 1,5 m/ sens

Căile de acces și de legătură dintre construcțiile propuse, în incintă, vor fi pietruite și betonate.

3.4. Echipare edilitară

În prezent, rețele edilitare existente în zona sunt : rețele energie electrică, rețele distribuție gaz, rețele alimentare cu apă.

Se propune extinderea și modernizarea rețelelor edilitare, urmărindu-se traseele drumurilor propuse.

Zona studiată va fi dotată cu rețele de : apă – canal, energie electrică, gaz, telecomunicații.

3.5. Consecințe economice și sociale

Investiția propusă contribuie major la dezvoltarea economică a localității, alături de celelalte investiții din zonă.

3.6. Modul de integrare în zonă

Zona în care se propune a fi realizat Parcul Logistic BADENI este predominată de terenuri agricole și zone de depozitare și industriale.

Investiția urmărește cerințele și tendințele de dezvoltare prezente în zonă, fiind situată în vecinătatea unor magistrale rutiere importante : Autostrada A3, Autostrada A10, Drumul european E81.

3.7. Metode de informare și de consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Informarea populației se va face în toate fazele Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

– publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011

– dat în baza art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 și art. 13 alin. 6 din HG 1631/2009

3.8. Categoriile de costuri ce vor intra in atributia initiatorului prezentului studiu-Primaria Comunei MOLDVENESTI sunt :

- proiectare si amenajare transport public
- amenajare – modernizare si intretinere drumuri secundare si principale
- toate amenajarile si echipamentele necesare investitiei amplasate in domeniul public
- cheltuieli de proiectare - urbanism
- cheltuieli proiectare extindere retele edilitare
- cheltuieli proiectare drumuri
- cheltuieli avizare, chetuieli informare populatie implicata

3.9. Categoriile de costuri ce vor intra in atributia beneficiarilor privati sunt :

- amenajare acces la parcele
- toate amenajarile si echipamentele necesare investitiei amplasate in interiorul parcelei
- cheltuieli de proiectare, avizare, organizare de santier, etc ale obiectivelor propuse
- cheltuieli exploatare
- cedare teren pentru regularizarea drumurilor propuse

Investitiile propuse avand caracter economic industrial si de depozitare, in momentul finalizarii va genera un numar mare de locuri de munca – minim 500 locuri.

3.10. Date tehnice

- Principalele funcțiuni propuse ale zonei vor fi : Activitati economice industriale si de depozitare
PARC LOGISTIC BADENI
- Zona studiata de PUZ = 309-320 ha
- UAT Moldovenesti
- Sat Badeni

Bilanțul suprafețelor propuse / parcela :

- Parcela construibila : suprafata minima – 2500 mp (cele de pe randul ingust)
 - Front minim la strada : 20 m (cele de pe randul ingust)
 -
 - Parcela construibila : suprafata minima – 4000 mp
 - Front minim la strada : 25 m
- Spatii verzi amenajate in incinta : minim 20 %

Retragere fata de aliniament : Constructiile vor fi retrase cu minim 6 m fata de limita de proprietate de la strada de acces

Retrageri fata de limitele laterale : $H/2$ dar nu mai putin de 3 m

Retrageri fatade limita posterioara : minim 5 m

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D = H$. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu

asigură iluminarea naturală a unor încăperi care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Regim de inaltime maxim admis : P+4 , max. 35 m

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. maxim = (Sc/St)% = 60 %

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. = (Sd/St) = 1,2

3.11. Lucrari de refacere a mediului

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Obiectivul propus este în beneficiul localității si asigură dezvoltarea durabilă a zonei.

Întocmit,
Arh. Robert Iozsa