

Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Arhitect-șef

Nr. 6336/02.03.2023

Ultima completare: 30946, 37764/ 21.09.2023

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **Ratiu Raluca**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 6336 din 15.02.2023, pentru avizare documentație P.U.D. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 23.02.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ FAVORABIL**

Nr. 201 din 05.10.2023

pentru **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru INFIINTARE PLANTATIE DE MUR SI ZMEUR, CONDITIONARE, PROCESARE SI VANZARE PRODUSE FINITE generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr.50319 UAT Bobalna;

**Inițiator:** Valea Olpretului Cooperativa Agricola

**Proiectant:** S.C. Linie Punct S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** Corina Moldovan

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD:** Amplasamentul este situat în localitatea Valcele, comuna Bobalna. Zona reglementată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară nr. 50319 UAT Bobalna. Suprafața totală studiată prin PUD este de 54544 mp.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

- teren situat parțial în intravilan și parțial în extravilan, în zona locuințe și funcțiuni complementare, UTR Lp;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare;
- regim maxim de înălțime: D+P+M, S+P+M;
- POT maxim - 30%;
- CUT maxim - 0,60;
- retragerea minimă față de aliniament – cu respectarea regimului de aliniere existent;
- retrageri minime față de limitele laterale – 0,60 m față de una dintre limite, respectiv, H/2 față de limita opusă dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retrageri minime față de limite posterioare – minim 5,00 m;

**Prevederi P.U.D propuse:**

- teren situat parțial în intravilan și parțial în extravilan în zona locuințe și funcțiuni complementare, UTR Lp;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuire și funcțiuni complementare;
- H propus = P;
- POT maxim = 30%; POT propus = 1,04%
- CUT maxim = 0,6; CUT propus = 0,010
- retragerea minimă față de aliniament – 30,25 m față de axul drumului;

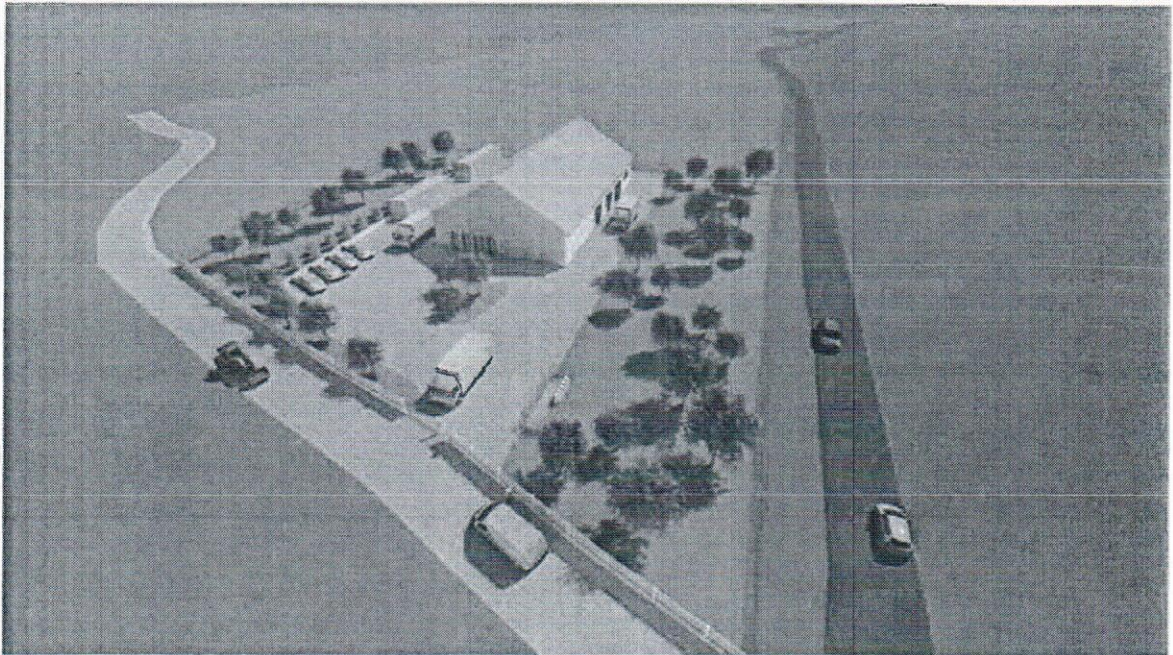


**KES BUSINESS**



## MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE  
DETALIU”





- extravilan;
- imobilul este proprietatea lui Daniel Marton- Zoltan, conform CF. nr. 50319 Bobalna. Se noteaza drept de superficie pe o durata de 30 de ani in favoarea Valea Olpretului Cooperativa Agricola.
- Zona de utilitati publice- a drumului judetean DJ 109B si a retelelor tehnico-edilitare;
- Regim economic:
- folosinta actuala faneata, conform CF nr. 50319 Bobalna;
- Conform PUG, teritoriul intravilanul cu o suprafata 34 874.22 mp in U.T.R Lp, functiunea dominanta de locuire F, functiuni complementare: prestari servicii, productie agricola, crestere animale; teritoriu extravilan;
- Regim tehnic:
- S-a emis CU 1147/2018 de catre Presedintele Consiliului Judetean Cluj, Lucrarile de construire se vor realiza pe terenul situat in intravilan, cu o suprafata de 34 874.22 mp;

## 2.2. Concluziile din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

- Studii de fundamentare întocmite :
  - Studiu topografic.
  - Studiu geotehnic.
  - Studiu procedura de evaluare a impactului asupra mediului.

## 3. Situatia existenta:

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat in Com Bobalna, Sat Valcelele, jud. Cluj, cad.50319 Bobalna.

Amplasamentul lucrării este situat in Sud Estul Sat Valcelele, in apropierea a drumului judetean DJ 109B limita in partea de Est. Din DJ 109B se extinde un drum secundar neamenajat de unde se face accesul secundar pe proprietate, cel principal se face direct din DJ 109B.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietate private a beneficiarului, are o suprafata de 54 544 mp, conform situatiei de Carte Funciara numarul 50319 Bobalna.

Lotul de teren are o forma neregulata, relativ drepunghiulara, cu o orientare Nord- Vest spre Sud-Est, cu o retragere in partea de nord Est si se invecineaza cu:

- Nord proprietate privata;
- Vest proprietate privata extravilan;
- Sud drum neamenajat;
- Est drumul judetean DJ 109B.

In zona, cea mai apropiata constructie este amplasata la o distanta mai mare de 70 m fata de coltul cladirii propuse: imobil de locut, regim de inaltime P, in timp ce parcela invecinata de peste drum exista o constructie imobil de locut, regim de inaltime P, distanta fiind mai mare de 80 m.

Terenul analizat este liber de constructii, cu categoria de folosinta faneata.



**KES BUSINESS**



## 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	<b>ELABORARE PUD si INFIINTARE PLANTATIE DE MUR SI ZMEUR, CONDITIONARE, PROCESARE SI VANZARE PRODUSE FINITE</b>
Beneficiar:	Valea Olpretului Cooperativa Agricola
Amplasament:	Com Bobalna, Sat Valcelele, jud. Cluj, cad.50319
Proiect nr.:	226/2022
Data elaborarii:	26.05.2022
Faza:	P.U.D.
Proiectant general:	KES BUSINESS SRL, arh. stg. urb. Raluca Ratiu
Proiectant de specialitate:	Linie Punct SRL, arh. urb. Corina Moldovan

### 1.2. Obiectul lucrarii:

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea construirii unei Hale pentru conditionare, procesare si vanzare produse finite cu regim de inaltime P si amenajari exterioare, imprejmuire si bransamente utilitati in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Cluj.

Beneficiarul, Valea Olpretului Cooperativa Agricola, a solicitat realizarea lucrarilor in baza Extrasului de Carte Funciara nr. 50319, cu nr. Cad 50319, al terenului proprietatea privata situat in Com Bobalna, Sat Valcelele, jud. Cluj.

Parcela studiata are o suprafata de 54 544 mp, se afla partial in intravilanul loc. Valcelele, cu o suprafata de 34 874.22 mp, destinatia stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: "zona de locuinte si functiuni complementare", in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Documentatia a fost elaborata pe suport topografic vizat de OCPI.

## 2. Incadrarea in zona:

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al comuna Bobalna, amplasamentul este inclus conform CU nr. 284 din 02.04.2020 partial in intravilanul satului Valcelele comuna Bobalna, cu o suprafata de 34 874.22 mp si partial in extravilan.

Pentru parcela studiata s-a emis un Certificat de urbanism nr. 284 din 02.04.2020 in scopul INFIINTARE PLANTATIE DE MUR SI ZMEUR, CONDITIONARE, PROCESARE SI VANZARE PRODUSE FINITE .

- Regim juridic:

- amplasamentul este inclus conform CU nr. 284 din 02.04.2020 partial in intravilanul satului Valcelele comuna Bobalna, cu o suprafata de 34 874.22 mp si partial in



**KES BUSINESS**



Amplasamentul conform CU nr. 284 din 02.04.2020 se afla partial in intravilanul loc. Valcelele, cu o suprafata de 34 874.22 mp, destinatia stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: "zona de locuinte si functiuni complementare".

Imprejmuirea propusa este amplasata in asa fel incat sa respecte suprafata terenului (cu fundatie excentrica spre parcela analizata) retrasa spre limita sudica la limita de proprietate cu drumul neamenajat, aici imprejmuirea s-a retras pentru a crea o zona de protectie pentru pietonii care ajung la intersectia drumului de acces propus spre modernizare cu DJ 109B. Imprejmuirea propusa se realizeaza pe parcela beneficiarului, va fi amenajata doar o portiune mica din ea unde se va aplasa hala si zona de circulatie aferenta, imprejmuirea va avea rol de securitate impotriva daunatorilor.

Parcela studiata este delimitata de parcelele vecine pe laturile de Nord-Vest, Vest, iar pe latura Sud-Est este delimitata de drumul judetean DJ 109B, in timp ce pe latura Sudica se realizeaza accesul auto si pietonal direct din drumul de acces propus spre modernizare cu o ampriza totala de 6 m astfel: 2 benzi de 2.5 m pe sens si 1 trotuar de 1m pe latura nordica a drumului.

De asemenea, pentru a putea asigura accesul autocamioanelor si al autovehiculelor cat si accesul pietonal in siguranta, se propune modernizarea Drumului de la limita Sudica, iar pentru a putea realiza aceasta modernizare este necesara cedarea unei suprafete de 348.15 mp pentru utilitatea publica.

### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

În prezent pe parcela studiată, cu suprafața de 54 544 mp, nu exista nici o constructie, astfel se propune construirea unei Hale pentru conditionare, procesare si vanzare produse finite cu regim de inaltime P si amenajari exterioare, imprejmuire si bransamente utilitati in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Cluj.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:**

- Din punct de vedere arhitectural urbanistic, aceasta zona este rurala, specific fiind zona de fanate si un parcelar perpendicular pe DJ 109B pentru zona de locuinte;

### **3.5. Destinatia cladirilor:**

- Existente- Nu este cazul.
- Propuse- Hala pentru conditionare, procesare si vanzare produse finite.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:**

- Suprafata teren 54 544 mp - imobilul este proprietatea lui Daniel Marton- Zoltan, conform CF. nr. 50319 Bobalna. Se noteaza drept de superficie pe o durata de 30 de ani in favoarea Valea Olpretului Cooperativa Agricola. Teren liber de constructii. Functiune fanata.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:**

- Terenul de fundare este constituit din: argilă nisipoasă prăfoasă. Adancimea min



**KES BUSINESS**



- de fundare in argila nisipoasa prafoasa este  $D_f = 1.10$  m;
- Presiunea conventională  $P_{conv}$  bază=300 kPa;
  - Adâncimea de înghet este de 0,80 ... 0,90 m față de cota terenului natural;
  - Riscul geotehnic, categoria geotehnică Categoria geotehnică CI cu risc geotehnic redus.

**3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:**

- Nu este cazul.

**3.9. Adancimea apei subterane:**

- Apa subterană nu apare în sondaje. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat până la cota -6.00 m de la CTA.

**3.10. Parapetrii seismici caracteristici zonei (zona, grad  $K_s$ ,  $T_c$ )**

- Seismicitatea  $a_g = 0,10$  g și  $T_c = 0,7$  s, zona localității Vâlcelele se încadrează în zona seismică de calcul F; conform scării MSK-64 încadrează zona studiată în gradul VI;

**3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc)**

- NU este cazul, terenul este liber de constructii.

**3.12. Echiparea existenta:**

In zona existent exista :

- retele edilitare de alimentare cu apa potabila, energie electrica, la care se va racorda si noua constructie proiectata.

## **4. Reglementari**

**4.1. Obiective noi solicitate prin tema- program:**

S-a solicitat documentatia pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea construirii unei Hale Hala pentru conditionare, procesare si vanzare produse finite cu regim de inaltime P si amenajari exterioare, imprejmuire si bransamente utilitati in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Cluj.

**4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:**

Din punct de vedere functional, se propune realizarea unei Hale pentru conditionare, procesare si vanzare produse finite.

Din punct de vedere volumetric, se propune realizarea unei cladiri pe latura de Sud-Est a terenului, pe limita de proprietate, nivel parter cu acoperisuri in 2 ape.

Doua zone de intrare pietonale pe latura lunga Estica + una pe latura adiacenta lunga Vestica si doua zone pentru acces auto cu dimensiunea de 3.00 x 3.00m pe latura Vestica si Estica. In partea scurta Sudica se va realiza o zona de magazin de prezentare cu acces pietonal doar.



**KES BUSINESS**



Zona din partea Sud a parcelei este cu destinatie de circulatie auto/ parcare, ca si o banda ce merge perimetral constructiei propuse. Restul parcelei care nu este propusa spre pavare/ construire, va fi prevazuta cu zone verzi amenajate cu vegetatie pitica- fire de mur si zmeura.

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata:

Suprafata teren = 54 544 mp

- (S.C.) Suprafata construita

S.C. existenta = 0.00 mp

S.C. propusa = 571.04 mp

- (S.C.D.) Suprafata construita desfasurata

S.C.D. existenta = 0.00 mp

S.C.D. propusa = 571.04 mp

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc):

- Retrageri minime obligatorii stabilite prin PUD:

##### a). Fata de aliniament

Conform CU:

- o regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: se va respecta zona de protecție a drumului județean și regimul de aliere existent.

Situatia propusa: constructia propusa se va retrage cu 30.25 m fata de axul drumului județean DJ 109B. Imprejmuirea se va retrage cu 24.25 m fata de axul drumului județean DJ 109B.

Constructia se va retrage cu 21.45 m fata de drumul de acces de pe latura sudica, dupa ce se va ceda aprox 2.15 m pentru realizarea trotuarului pietonal si a amprizei strazii de acces.

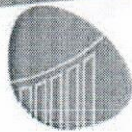
##### b). Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conform CU:

- o retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți; se va asigura pe o parte laterală a parcelei o lățime minimă de acces de 3,80 m necesară intervenției în caz de incendiu.

Situatia propusa:

- fata de limita laterala Nord: constructia este amplasata la 6.00 m de imprejmuirea propusa si la distanta mai mare de 300 m fata de limita de proprietate Nordica;



**KES BUSINESS**



- fata de limita posterioara Vest – 11.00 m fata de imprejurirea propusa si mai mult de 90.0 m pana la limita parcelei;

c). Fata de alte cladiri pe aceeasi parcela  
Conform C.U.:

- o nu este specificat

Situatia propusa:

Nu exista alte cladiri propuse in afara de hala P.

- Circulatii, accese, stationarea autovehiculelor

Situatia existenta: 0 mp, 0 locuri parcare

Conform C.U.:

- o circulatia pietonilor si a autovehiculelor, accesele auto si parcajele necesare in zona, potrivit studiilor si proiectelor anterior aprobate: accesul se realizeaza din drumul județean DJ 1098; parcarile, manevra auto de intoarcere in incinta, spatiile verzi vor fi amplasate si dimensionate in cadrul incintei in conformitate cu HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare, si cu normativul P nr. 132/1993..

Situatia propusa:

- o Suprafata alei pietonale/ auto = 1640.46 mp
- o Parcari autovehicule: = 4;
- o Accesul auto si pietonal se va realiza din drumul de acces situat pe latura Sud Estica, propus spre modernizare. Pe aici se asigura si accesul autospecialelor in incinta, iar utilajele de stingere a incendiilor au asigurat acces auto pe 4 laturi ale cladirii.

**4.5. Integrearea si amenajare noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:**

În general, zona adiacentă proprietății este mobilată cu clădiri cu arhitectură simplă. Construcția propusă prin proiectul de față se înscrie în caracterul zonei prin elementele de arhitectură contemporană, prin volume simple, generate înspre exterior pornind de la plan, de la funcționalitate. Prin materialele și volumele propuse se dorește îmbunătățirea imaginii arhitecturale și estetice a zonei. Parcela analizată este liberă de construcții.

**4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:**

Nu este cazul.

**4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:**

Prin intermediul documentației PUD se propun următoarele:

- Amenajarea drumului de acces situat pe latura Sud-Est a parcelei





analizate, pe unde se realizeaza accesul auto si pietonal direct. Ampriza totala propusa este de 6 m astfel: 2 benzi de 2.5 m pe sens si 1 trotuar de 1 m pe latura nordica a drumului.

- o In incinta se vor amenaja 5 locuri de parcare;

#### 4.8. Principii si modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acestora la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

#### 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată si conditionari impuse de acestea

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Parcela se afla in:

- Zona de protectie drum judetean DJ 109B, Zonele de protectie 20 m de la axul drumului până la marginea exterioara a zonei drumului;

#### 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (dupa caz)

Hala ce face obiectul acestei lucrari nu va influenta semnificativ poluarea din zona si nu va influenta zona din punct de vedere ecologic.

#### 4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului(dupa caz)

In prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decat cele propuse in zona studiata.

#### 4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatii verzi

Suprafata spatii verzi existenta: 54 544 mp

Prevederi conform C.U.:

- o 3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: accesul se realizează din drumul județean DJ 109B; parcurile, manevra auto de întoarcere în incintă, spațiile verzi vor fi amplasate și dimensionate în cadrul incintei în conformitate cu HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, și cu normativul P nr. 132/1993.

Suprafata spatii verzi propuse cu plante de mur si zmeur: 51 984.35 mp

#### 4.12. Profiluri transversale caracteristice.

Drumul județean DJ 109B are o ampriza variabila între 5.00-5.50 m: 2 benzi de circulație de 2.50-2.75 m, fara trotuar pietonal.

Drumul secundar ce se afla la inersctie cu Drumul județean DJ 109B, de unde se



**KES BUSINESS**



face accesul auto și pietonal pe proprietate, propus spre modernizare va avea ampriza totală de 6.00m, cu 2 benzi de 2.50 m și un trotuar pe latura nordică de 1.00 m.

În incinta proprietății sunt propuse amenajate a 5 locuri de parcare pentru autoturisme.

#### 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Obiectivul propus urmărește configurația reliefului, lucrările de sistematizare verticală sunt reduse la strictul necesar, soluțiile propuse urmăresc înscrierea cât mai fidelă în teren și valorificarea acestuia la maximum, cu respectarea prevederilor din studiul geotehnic.

La elaborarea soluției de sistematizare verticală a terenului se vor avea în vedere următoarele criterii:

- asigurarea unui acces facil în clădire;
- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție, corelate cu cele ale terenului;
- reducerea la maximum a volumului de lucrări de sistematizare a terenului;
- asigurarea pantelor necesare evacuării rapide a apelor de suprafață și subterane prin rigole perimetrice și dren spre terenul adiacent care aparține tot beneficiarului.

Soluția de amplasare a construcției și de amenajare a curții va ține seama de propunerea din documentația PUD.

#### 4.15+16. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

- Regim de înălțime

Conform CU:

- (iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reț1 =! (metri): înălțimea maximă a construcțiilor va fi de două niveluri.
- (v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării; pentru parcelele destinate funcțiilor complementare POT maxim admis =70%..

Regim de înălțime existent: -

Regim de înălțime propus: P (hală pentru conditionare, procesare și vânzare produse finite)

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

- Funcțiuni

Conform CU:

- o funcțiuni complementare: prestări servicii (alimentație publică, comerț), producție agricolă, creștere animale.

Construcția existentă: -



**KES BUSINESS**



Construcția propusă: hala servicii- hala pentru conditionare, procesare și vânzare produse finite. Imobilul este conceput la partea de infrastructură pe fundații izolate din beton armat la tapla și cuzinet, placă de beton. Partea de suprastructură este realizată din cadre metalice transversale alcătuite din stalpi cu zabrele și ferme metalice, șarpanta de asemenea se va realiza din ferme metalice, iar pentru învelitoare se folosesc panouri tip sandwich. Închiderile perimetrice se vor realiza și ele din panouri tip sandwich care vor fi tratate cu tencuială decorativă specială pentru a fi asemănătoare cu materialul lemnos sau tencuială cladirilor vecine conform cerințelor de construire în specificul local.

- (P.O.T.) Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. max. admis conf. CU = 70.00 % raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: pentru parcelele destinate funcțiilor complementare.

P.O.T. Propus = 1.04 %

- (C.U.T.) Coeficient de utilizare al terenului

C.U.T. Existent = 0.00

C.U.T. max. admis conf. CU raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: pentru parcelele destinate funcțiilor complementare;

C.U.T. propus = 0.010

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, telefonizare, rețele la care se va racordata construcția propusă. Pana la extinderea rețelei de canalizare municipală, se vor realiza două fose septice vidanjabile și o stație de hidrocarburi. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

#### 4.18. Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat ( existent si propus)

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	--	--	571.04	1.08
2	Zona circulației pietonale/ auto	--	--	1640.46	3.00
4	Zona verde	54 544	--	51 948.35	95.26
	Zona cedată utilitate publică	--	--	348.15	0.66
4	<b>TOTAL</b>	<b>54 544</b>	<b>100,00</b>	<b>54 544</b>	<b>100,00</b>



**KES BUSINESS**



## **5. Concluzii**

a) Consecințele realizării obiectivului, punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției  
Proiectul de execuție va respecta normativele și legislația de proiectare în vigoare, normele PSI – P118/99 și avizele cerute prin certificatul de urbanism.

b) Măsuri în continuarea P.U.D.

Pentru realizarea și funcționarea obiectivului, proprietarul va avea în vedere:

În execuție:

Să realizeze conform reglementarilor PUD și autorizației de construire eliberată de Consiliul Județean Cluj:

- clădirea;
- racordurile la rețele – subteran până la intrarea în clădire, fără instalații aparente pe fațadă;
- amenajările exterioare – sistematizare verticală, parcare, împrejmuire, spații verzi;
- organizarea lucrărilor de șantier în limitele și condițiile din autorizația de construire, fiind interzise degradarea domeniului public sau privat învecinat, incomodarea circulației auto și pietonale în zonă;

În exploatare:

- menținerea construcției, a instalațiilor și amenajărilor exterioare la parametrii proiectați, executându-se la timp lucrările de reparații necesare;
- depozitarea deșeurilor în recipiente închise;
- menținerea curățeniei în incintă;
- întreținerea spațiilor de circulație pe timp de iarnă;
- îngrijirea plantațiilor din incintă.

Conform studiilor efectuate anterior, a Certificatului de Urbanism emis de Consiliul Județean Cluj cu nr. 284/ 02.04.2020 prelungit începând cu data de 10.05.2022, Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul cadrului planului urbanistic de detaliu- GM 009-2000, se propune realizarea proiectului INFIINTARE PLANTATIE DE MURT SI ZMEUR, CONDITIONARE, PROCESARE SI VANZARE PRODUSE FINITE, pentru beneficiarul VALEA OLPRETULUI COOPERATIVA AGRICOLA prin KANTOR KARINA BLANCA.

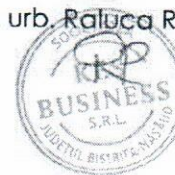
Intocmit,



Digitally signed  
by MOLDOVAN  
CORINA-ILEANA  
Reason: arhitect  
urbanist Dz0 E

Arh. urb. Corina Moldovan

Arh. stg. urb. Raluca Ratiu



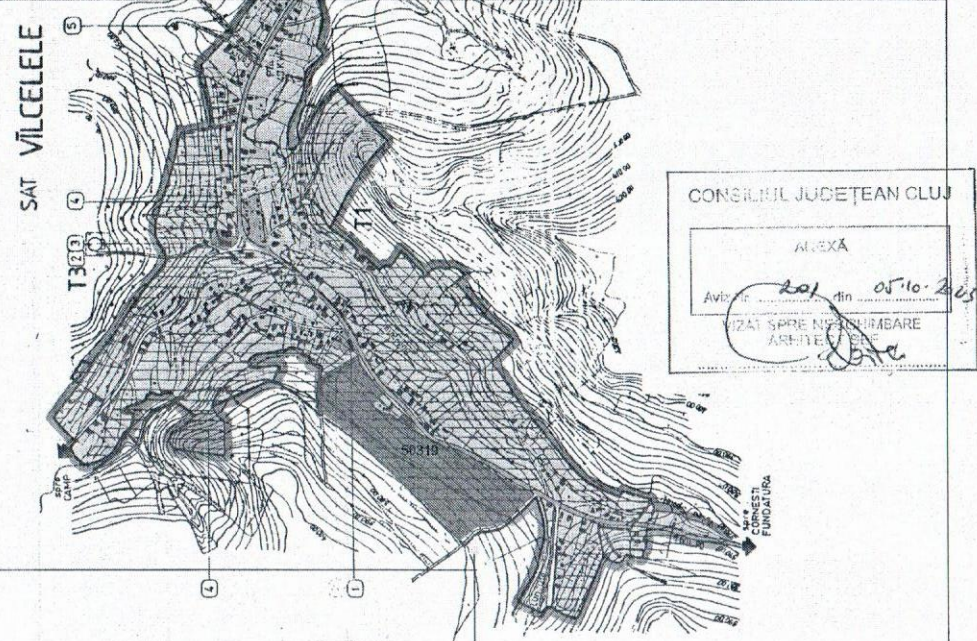
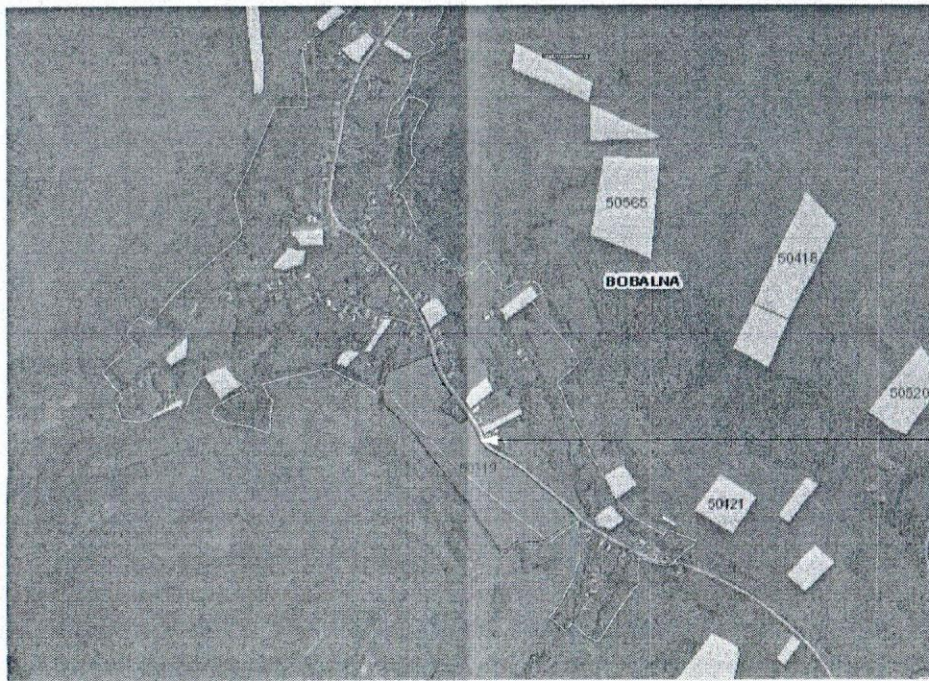


**KES BUSINESS**



**BORDEROU PIESE DESENATE:**

Nr. Plansa	Denumire plansa	Scara
U-00	INCADRAREA IN ZONA	1 : 5000
U-01	SITUATIA EXISTENTA	1 : 2000
U-02	REGLEMENTARI URBANISTICE	1 : 2000
U-03	REGLEMENTARI EDILITARE	1 : 2000
U-04	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1 : 2000
U-05	ILUSTRARE URBANISTICA	1 : 500



CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ  
 ANEXĂ  
 Aviz: 201 din 05.10.2022  
 AVIZAT SPRE ÎNDEPLINIRE  
 ARHITECTURE



Digitally signed by  
 MOLDOVAN  
 CORINA-ILEANA  
 Reason: arhitect  
 urbanist Dz0 E



**AMPLASAMENTUL STUDIAT**  
 UTR Lp  
 Zona de locuinte si functiuni  
 complementare  
 Proprietate DANIEL MARTON ZOLTAN  
 CF 50319  
 Suprafata Teren= 54 544 mp



PROIECTANT GENERAL: <b>KES BUSINESS S.R.L.</b> Str. 1 Decembrie, nr. 30, Mun. Bistrita, jud. BN.		PROIECTANT URBANISM: <b>LINEIE PUNCT</b> <small>Str. Republicii, nr. 10, Bistrita, jud. BN          E-mail: arh@corinaileana.ro          Tel: 0737.796.796</small>		Beneficiar: Valea Olpretului Cooperativa Agricola Titlu proiect: Infintare plantatie de mur si zmeur, conditionare, procesare si vanzare produse finite Amplasament: Com.Bobalna,Sat Valcelele,Intravilan,județul Cluj,nr.cad. 50319		Proiect nr. 226/2022 Specialitate Arhitectura	
Şef proiect	Arh. Urb. Corina Moldovan	Scara	1:5000	Titlu plansa:		Faza: P.U.D.	
Coord. urb.	Arh. Urb. Corina Moldovan	Data	26.05.2022	<b>INCADRAREA IN ZONA</b>		Plansa nr. <b>U-00</b>	
Proiectat	Arh. Ratiu Raluca	<small>Acest document este proprietate a KES BUSINESS S.R.L. Nici o parte a acestui document nu poate fi reproducă, societate sau transmisă, indiferent de scop, în nici un fel de format (electronic, hartă, fotografie, înregistrare) fără acordul prealabil în scris al KES BUSINESS S.R.L. Orice modificare ulterioară adăsc acestui document, fără acordul scris al KES BUSINESS S.R.L. va fi considerată nula și de neefect.</small>					











