

**URBMT- MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII  
NR.350/2001 ACTUALIZATA

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE  
INALTIME, ALEEA TEIUS-NORD

**DATA:**

04.01.2023

**PROPRIETAR:**

COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA

**BENEFICIAR:**

COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA

**PROIECTANT:**

S.C. ARHI ACTUS S.R.L.

**PROIECTANT CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

Dr.urb. Matei Cocheci

AMPLASAMENT: CLUJ-NAPOCA, Aleea Teius (zona Borhanci), nr. CF/CAD: 250674,  
251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457

# 1. INTRODUCERE:

---

## 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

denumire proiect	<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME, ALEEA TEIUS-NORD / ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 ACTUALIZATA</b>
serie & nr. proiect	<b>003/2021</b>
amplasament	<b>CLUJ-NAPOCA, Aleea Teius (zona Borhanci), nr. CF/CAD: 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457</b>
beneficiar	<b>COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA</b>
proiectant general	<b>S.C. ARHI ACTUS S.R.L.</b>
proiectant urbanism	<b>dr.urb. Matei Coheci</b>
Certificat de urbanism	<b>1646/27.06.2022</b>

## 1.2 OBIECTUL LUCRARI:

Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării modului de construire pe 9 parcele inițiale (identificate cu numerele cadastrale 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457 – suprafață totală 2809 mp), conform procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca (aprobat 2015).

Certificatul de Urbanism care stă la baza elaborării prezentei documentatii, CU nr. 1646 / 27.06.2022, a fost eliberat pentru întreg terenul identificat prin numerele cadastrale mai sus menționate (proprietari COJOCARU RADU-SILVIAN, PIGLISAN VICTOR si PIGLISAN ONITA) având suprafața de 2809 mp. Pentru aceasta documentatie a fost eliberat Avizul de Oportunitate nr. 244/9.11.2022

În vederea respectării procedurii de urbanizare, toate terenurile din zonă, incluse în UTR ULiu, au fost luate în considerare în cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal, ce își dorește stabilirea parametrilor necesari pentru reglementarea modului de utilizare a terenurilor pentru o zonă de locuințe cu regim redus de inaltime. Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere aplicarea procedurii de urbanizare pe zona delimitata prin Avizul de Oportunitate nr. 244/9.11.2022. Având în vedere faptul că zona de studiu a făcut parte dintr-o documentatie mai veche de tip P.U.Z. (P.U.Z. Silaghi aprobat prin HCL 464/2007), care a produs o serie de efecte, precum constituirea frontului sudic al Aleii Teius, zona de reglementare va cuprinde doar zona neconstruita – frontul nordic al Aleii Teius, fara a cuprinde si intersectia cu strada Bicaz. De asemenea, intrucat la faza actuala exista in zona doua documentatii in faza de avizare (PUZ Katarg, respectiv PUZ Dealu Popii, s-a incercat o corelare in ceea ce priveste propunerile de organizare a rețelei stradale)

Tabel nr.1 – Parcelele incluse in teritoriul ce face obiectul PUZ

Nr. cadastral	Proprietar	Suprafață	Categorie folosință
250674	Piglisan Victor si Onita	480 mp	Arabil
251415	Piglisan Victor si Onita	30 mp	Arabil
339417	Cojocaru Radu-Silvian	199 mp	Arabil
339877	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
339874	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
340369	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
340361	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
343077	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
339457	Cojocaru Radu-Silvian	350 mp	Arabil
	<b>TOTAL</b>	<b>2809.00 mp</b>	

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;
- Plan Urbanistic General municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană pentru Zona Metropolitană Cluj-Napoca – perioada de programare 2021-2030;
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal Zona Dealu Popii – pentru construire locuințe și dotări în conformitate cu CU nr. 235/17.01.2020 și a avizului de oportunitate nr. 114/08.05.2020,
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal KATARG – pentru construire locuințe pentru care s-a emis avizul de oportunitate nr. 7 / 7.01.2020.;
- Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Silaghi aprobat prin HCL 464/2007
- Studiu geotehnic al amplasamentului si Expertiza geotehnica pentru amplasament
- avizul de oportunitate nr. 244 / 9.11.2022

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal se află în proprietatea privată a beneficiarilor, în sud-estul Municipiului Cluj-Napoca, cartier Borhanci.

Zona Borhanci este una dintre zonele preferate de extindere ale mediului rezidențial din Cluj-Napoca, în special după perioada anilor 2000 și perioadele de dezvoltare imobiliară accentuată (perioada 2004 – 2008, respectiv 2015 – prezent). Până în 1990, zona s-a situat în extravilanul municipiului, fiind caracterizată de parcele de tip agricol, brăzdată de drumuri de exploatare nemodernizate. Puținele locuințe existente în zonă erau strâns legate de un mod de viață mai degrabă rural, izolat.

În momentul de față, după două perioade de urbanizare accelerată, zona se păstrează ca un magnet pentru dezvoltările imobiliare în special de locuințe cu densitate redusă, existând însă în continuare

un amestec de zone urbanizate și parcele agricole, dând impresia de colaj urban lipsit în multe locuri de coerență.

Zona de studiu a fost cuprinsă într-un Plan Urbanistic Zonal tributar primei perioade de dezvoltare accelerată – P.U.Z. Silaghi aprobat prin HCL 464/2007. Acest plan a produs o urbanizare incompletă concentrată în jurul a două străzi – Aleea Târnăveni, respectiv Aleea Teiuș. Zona dintre aceste două străzi a rămas neexploată, contribuind la efectul de dezvoltare în petice de urbanizare. Frontul sudic al Aleii Teiuș este rezultatul acestui PUZ de urbanizare. Profilul stradal al Aleii Teiuș a fost realizat în baza aceluiași PUZ. La intersecția cu strada Bicz, pe latura nordică a Aleii Teiuș există o altă locuință, consecință a unui Plan Urbanistic de Detaliu, parte din aceeași documentație. Existența unui front constituit pe latura sudică precum și a construcției la intersecția cu strada Bicz limitează posibilitatea creării unui alt tip de profil stradal pentru Aleea Teiuș.

În partea de nord a zonei de studiu se află în curs de aprobare un Plan Urbanistic Zonal care reglementează frontul nordic al unei străzi noi create. Acesta nu se învecinează direct, între cele două dezvoltări existând parcele agricole necadastrate, cu titluri de proprietate. În partea de est a parcelei se află în curs de avizare/aprobare Planul Urbanistic Zonal Dealu Popii, zona de locuințe cu densitate redusă și dotări. În vecinătate se dezvoltă HUB-ul educațional și pădurea parc – investiție a municipalității, care va asigura necesarul de spații publice verzi și educaționale ale întregului cartier.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE:**

Terenul ce face obiectul PUZ este situat în sud-estul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Borhanci, având acces dinspre vest (strada Bicz), prin intermediul Aleii Teiuș.

Zona de studiu a fost aleasă astfel încât să cuprindă întreg terenul reglementat prin PUZ, precum și frontul sudic al Aleii Teiuș. Limitele zonei de studiu propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt reprezentate de limita posterioară a parcelelor situate pe frontul sudic al Aleii Teiuș (la sud), terenul identificat ca TARLAUA 117 / PARCELA 16 (proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, la nord), PUZ Dealu Popii (la est), strada Bicz (la vest).

Accesibilitatea terenului este astfel una bună, legătura cu municipiul Cluj-Napoca fiind realizată prin intermediul Străzii Bicz (2,5 km de cartierul Gheorgheni, unde se află cele mai apropiate dotări educaționale de tip liceu). De asemenea, legătura cu localitățile Apahida și Feleacu se poate realiza destul de facil, prin intermediul centurii ocolitoare Apahida-Vâlcele, aflată la doar 2 km către sud.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

Din punct de vedere geologic, municipiul Cluj-Napoca se află în unitatea structurală a Bazinului Transilvaniei. Depozitele din cadrul teraselor sunt în general alcătuite din pietrișuri cu adâncimi de câțiva metri, cu toate acestea în lunca Someșului și în zona primei terase, deși straturile de pietrișuri depășesc 10 m, prezența argilei și turbei poate crea probleme în ceea ce privește fundarea.

Municipiul Cluj-Napoca este situat pe culoarul Someșului Mic și pe culoarele însoțitoare, la contactul Depresiunii Transilvaniei cu masivul muntors al Gilăului, precum și la întâlnirea Podișului Someșan cu Câmpia Transilvaniei. Zona de studiu se află în unitatea de relief a Dealului Sicului (Câmpia Transilvaniei) – zonă colinară care limitează la sud culoarul depresionar al Someșului Mic.

Terenul ce face obiectul PUZ se află pe o pantă medie de 8 %, ce coboară de la nord (431 m) către sud (428 m). Conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, zona este una susceptibilă la alunecări de teren (risc mare/foarte mare).

În ceea ce privește hidrografia, municipiul Cluj-Napoca se află pe teritoriul bazinului hidrografic al bazinului Someș-Tisa.

Din punct de vedere climatic, municipiul Cluj-Napoca se află într-un sector de climă continentală-moderată, având o temperatură medie anuală de peste 8° C, cu precipitații medii anuale între 500 și 800 mm. Valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului în această zonă este de 79 %. Este specifică circulația zonală a vânturilor dinspre vest. Solurile predominante sunt cernoziomurile argiloiluviale și cele aluviale (în lunca Someșului Mic).

#### **2.4. CIRCULATIA:**

Accesul carosabil pe terenul studiat se poate realiza în prezent dinspre vest (Strada Bicaz). Profilul actual al Aleii Teiuș a fost reglementat prin PUZ Silaghi, care a produs efecte – constituirea frontului sudic al Aleii. Profilul existent conform PUZ aprobat are o deschidere de 7 m (6 m carosabil cu trotuar de o singura parte cu latimea de 1 m). Pentru realizarea acestui profil de drum, beneficiarul lucrării a cedat 548 mp conform extras CF drum (nr. Cad: 311526).

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Terenul studiat este neconstruit, având în prezent utilizare agricolă (categorie folosință – arabil pentru toate parcelele studiate). Astfel, prin PUZ se asigură schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială.

Bilanț teritorial existent

Suprafață teren studiat	– 2809 mp - 100.00 %
Suprafață teren agricol (arabil)	– 2809 mp – 100.00 %

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARA:**

Din punct de vedere al echipării edilitare, parcelele studiate beneficiază de existența rețelelor de distribuție a energiei electrice, de alimentare cu apă potabilă, de canalizare și de gaze naturale, existente pe Aleea Teiuș.

#### **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

Principala problemă este reprezentată de zonele cu risc mediu și mare de alunecări de teren, în cadrul cărora vor trebui respectate recomandările din studiul geotehnic, respectiv expertiza geotehnică realizate în cadrul acestei documentații.

Existența rețelilor tehnico-edilitare reprezintă un element pozitiv, permițând dezvoltarea zonei fără a periclita calitatea factorilor de mediu din zona studiată (posibilitatea de racordare la rețelele de apă și de canalizare).

Intrucât zona este deja introdusă în intravilan și este destinată urbanizării în vederea realizării de locuințe cu densitate redusă, nu există riscuri sau probleme semnificative de degradare a mediului.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

---

## **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:**

Studiul și expertiza geotehnică al amplasamentului recomandă, din punct de vedere tehnic, realizarea proiectului propus. Din cauza stratificației înclinate conform cu panta și a succesiunii straturilor coezive și necoezive se recomandă urmărirea recomandărilor expertizei geotehnice pentru fazele următoare de proiectare (PAC, PT, DDE).

Țesutul urban aflat în imediata vecinătate a zonei de studiu este unul parțial destructurat, ce nu oferă tipare morfo-tipologice specifice care să poată servi drept model pentru viitoarea intervenție planificată pe acest sit. Se remarcă ruptura morfologică între țesutul tradițional, de factură rurală, încă prezent de-a lungul străzii Borhanciului și a străzii Bicăz (prezența tarlalelor agricole, parcelarul de tip agricol) și țesutul urban transformat în urma reparcelării fostelor terenuri agricole precum.

În ceea ce privește conformarea spațial-volumetrică a clădirilor și relația clădire-parcelă, majoritatea clădirilor au un regim de înălțime P+E (se remarcă astfel răspândirea tipului de acoperire prin șarpantă). Noile locuințe ce constituie frontul sudic al Aleii Teiuș se remarcă prin păstrarea alinierii clădirilor (5 m față de aliniament).

Având în vedere concluziile studiului de oportunitate realizat, documentația Plan Urbanistic Zonal va ține cont de următoarele condiționări de natură normativă, funcțională, morfologică și de mediu:

1) Reglementările din Planul Urbanistic General – zonă de urbanizare în care reglementarea urbanistică este necesară să fie realizată pe frontul nordic al Aleii Teiuș. Proiectul a ținut inițial seama de prevederile Planului Urbanistic Zonal – Silaghi în baza căruia a fost realizat frontul sudic al Aleii Teiuș, precum și de Planurile Urbanistice Zonale aflate în diverse stadii de avizare/aprobare – PUZ Dealu Popii, PUZ Katarg, PUZ Hub Educațional pentru construire locuințe și dotări, realizat la nord, respectiv la est de parcelele studiate. Planurile Primăriei Municipiului Cluj-Napoca pentru zona de



Hub Educațional includ dezvoltarea unei baze sportive și a unui hub educațional ce ar oferi dotările necesare inclusiv viitorilor locuitori din zona reglementată prin actualul PUZ. Este necesară asigurarea unui profil minim de 7 m pentru Aleea Teiuș, conform PUZ Silaghi.

2) Caracteristicile naturale ale terenului: panta de circa 5 - 8 % (de la nord la sud – diferență de nivel de circa 3 m).

3) Nevoia de a oferi o imagine urbană coerentă Aleii Teiuș prin constituirea frontului nordic a străzii cu o aliniere identică a construcțiilor.

4) Realizarea a două conexiuni posibile către est – PUZ Dealu Popii, respectiv către nord – PUZ Katarg și posibila urbanizare a parcelelor agricole situate la nord. Până la urbanizarea parcelelor de la nord și est, intrarea propusă va deservi ca punct de întoarcere și manevră pentru vehiculele mai mari. Se asigură astfel corelarea circulațiilor între diversele planuri urbanistice existente în zonă/  
Este astfel considerată oportună realizarea investiției, din următoarele motive:

1) Posibilitatea realizării unei zone de locuințe individuale de calitate într-un areal aflat la doar 5 km de centrul municipiului Cluj-Napoca – un răspuns la deficitul de locuințe existent în acest moment în municipiu.

2) Posibilitatea corelării cu alte proiecte ale municipalității din zona Borhanci.

3) Necesitatea creării unei imagini urbane coerente pe Aleea Teiuș.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL:**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, și în conformitate cu regimul economic și tehnic stipulat de Certificatul de Urbanism nr. 1646 / 27.06.2022, parcelele se află situate în următoarele unități teritoriale de referință:

- Uliu– Zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Prin urmare, Planul Urbanistic Zonal va avea în vedere în primul rând schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială. Propunerea reglementată va trebui să țină cont și de faptul că zona este susceptibilă la alunecări de teren (risc mare/foarte mare), conform prevederilor PUG Cluj-Napoca.

Conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate nr. 244/09.11.2022, în vederea satisfacerii nevoilor viitorilor locuitori, în funcție de concluziile studiilor de fundamentare autoritatea publică locală poate solicita reglementarea unor subzone S\_UIs (Instituții și servicii publice) și/sau S\_UVa (Zone verzi cu acces public nelimitat: scuaruri, grădini, parcuri). Întrucât dimensiunile parcelelor reglementate sunt reduse (lățime maximă de 18.80 m), în zonă se dezvoltă PUZ Dealu Popii care prevede parcele pentru spații verzi, instituții și servicii – clădiri educaționale, precum și PUZ pentru Hub Educațional elaborat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, pentru actualul PUZ se propune doar realizarea conexiunilor de circulații și posibilitatea unei permeabilități mai bune către

aceste zone noi de dezvoltare. De asemenea, se va avea în vedere ca profilul străzilor existente să respecte profilele stradale stipulate prin PUZ Silaghi aprobat prin HCL 464/2007.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:**

În zonă sunt propuse spații verzi (PUZ Katarg, PUZ Dealu Popii, PUZ Hub Educațional – pădure parc). Întrucât zona este constituită ca zonă rezidențială cu densitate redusă, neexistând elemente remarcabile de cadru natural ce necesită scoase în evidență, nu se impun măsuri specifice de valorificare a cadrului natural. Se va avea în vedere respectarea procentului de spații verzi pe sol natural pentru fiecare parcelă precum și o atenție deosebită în ceea ce privește scurgerea apelor pluviale.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:**

În ceea ce privește circulațiile publice propuse se va lărgi profilul Aleii Teiuș realizat conform PUZ Silaghi aprobat prin HCL 464/2007, ce are în acest moment o lățime de 7 m după cum urmează: Propunerea modifica profilul stabilit prin PUZ Silaghi si aduce Aleea Teius la profilul minim stabilit prin PUG Cluj-Napoca – 9m, modificat pentru a permite circulatia im ambele sensuri (fiind vorba de o strada infundata momentan, pana la aprobarea PUZ-urilor adiacente) – carosabil de 6 m latime si trotuare de 1,5 m latime pe ambele parti. În capătul Aleii Teiuș este propusă o zonă de întoarcere. Aleea Teiuș este corelată cu rețeaua stradală din PUZ Dealu Popii, putând fi astfel continuată odată cu aprobarea acestui plan urbanistic zonal.

În ceea ce privește numărul de locuri de parcare, se propune ca fiecare parcelă să asigure minimum 2 locuri de parcare conform Anexei 2 la Planul Urbanistic General și Secțiunii 3, Punctul 9 din Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR – Liu – „(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.”. Astfel rezultă un număr de 14 locuri de parcare în interiorul parcelelor.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL. INDICI URBANISTICI:**

Propunerea este de a reparcela cele 9 parcele situate la nord de Aleea Teiuș (numere cadastrale 250674, 251415, 339417, 339877, 339874, 340369, 340361, 343077, 339457 – suprafață totală 2809 mp). Rezultă astfel un număr total de 7 parcele destinate construirii de locuințe și 7 parcele dezemebrate din acestea pentru realizare profil drum.

Parcelele propuse vor fi incluse în UTR Liu\* – Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, având următoarele propuneri de reglementare:

- Suprafață minimă parcelă: 360 mp pentru locuinte invididuale / 300 mp pentru locuinte cuplate
- Retrageri minime:
  - o 3,00 m față de aliniament



- o 6,00 m față de limita posterioară a parcelelor
- o 3,00 m față de limita laterală (0.00 m pe una din laturi în cazul garajelor cu respectarea retragerii minime de 3m față de cealaltă limită laterală a parcelei și acoperirea calcanelor rezultate prin cuplarea garajelor a două parcele alăturate.)
- Înălțime maximă:  $((S)+P+I+M / (S) +P+I+R / D+P+M / D+P+R$  ( $H_{max} = 12$  m)
- POT maxim: 35,00 %
- CUT maxim: 0,90
- Toate locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor.

#### **Bilanț teritorial propus:**

Suprafață studiată – 2809 mp – 100,00 %

Locuințe (individuale – regim mic de înălțime) – 2259.76 mp 80.46%

Circulații – 315.05 mp 11.21%

Spații verzi ( $S_{Va}$ ) – 234.19 mp 8.33%

#### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:**

Aleea Teiuș beneficiază deja de rețelele tehnico-edilitare necesare (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale). Se va avea în vedere respectarea limitelor de protecție și a condițiilor tehnice de construire impuse de avizatori.

#### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI:**

Se recomandă realizarea unor plantații în cadrul parcelelor din zona de locuit.

Se va asigura racordarea la infrastructura de apă și canalizare a tuturor investițiilor realizate în această zonă (locuințe individuale), în conformitate cu prevederile procedurii de urbanizare stabilite prin PUG Municipiul Cluj-Napoca.

Gestiunea deșeurilor va fi realizată individual, pe fiecare parcelă, cu respectarea prevederilor Consiliului Local cu privire la asigurarea serviciilor de salubritate și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

Sunt interzise, prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, orice utilizări ce ar putea determina un impact semnificativ asupra mediului (industrie poluantă).

Propunerea urbanistică actuală are rol de a reglementa o zonă care nu a fost cuprinsă în alte studii urbanistice (Dealul Popii, Katarg), care a beneficiat de un regim de reglementare prin PUZ aprobat cu HCL 464/2007. Influența acestui plan este una redusă asupra celorlalte planuri urbanistice, corelându-se însă cu acestea. Întrucât proiectul propune construirea de locuințe individuale și luând în considerare prevederile legii 156/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, locuințele individuale trebuie să asigure performanțe

ridicate în ceea ce privește eficiența energetică și utilizarea sustenabilă a materialelor – consum de energie aproape egal cu zero (NZEB).

Proiectul propus are o influență redusă asupra mediului, nu prezintă riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, nu are efecte negative asupra vecinătăților, nu este situat în arii naturale protejate sau în zone de protecție ale patrimoniului cultural-arheologic.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:**

Nu este cazul.

## **4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE:**

---

Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, din care enumerăm următoarele:

- Realizarea unei zone de locuințe coerente pe ambele fronturi ale Aleii Teiuș.
- Adaptarea soluției urbanistice propuse la caracteristicile terenului (pantă, risc alunecări de teren).
- Organizarea rețelei stradale în corelare cu proiectele de urbanism învecinate și în considerând posibilitatea dezvoltării ulterioare a vecinătăților.

Operațiunea propusă (reglementarea unei zone rezidențiale în conformitate cu procedura de urbanizare stipulată în PUG Municipiul Cluj-Napoca) se va integra în zona Borhanci, prin funcțiunile propuse (tot locuire – nu sunt propuse funcțiuni incompatibile cu existentul) și prin modul în care rețeaua stradală propusă în cadrul proiectului se corelează atât cu existentul, cât și cu viitoarele dezvoltări posibile din teritoriul adiacent.

Propunerea ilustrată în cadrul Planului Urbanistic Zonal permite realizarea unei zone rezidențiale de calitate, în continuarea unor proiecte deja existente pentru dezvoltarea și viabilizarea zonei Borhanci din municipiul Cluj-Napoca. Astfel, autoritatea publică locală va beneficia de pe urma acestei operațiuni urbane atât direct (creșterea valorii impozitelor colectate), cât și indirect, prin ameliorarea imaginii urbane din zona Aleii Teiuș și corelarea dezvoltărilor urbane propuse în acest areal.

Toate categoriile de costuri pentru operațiunea propusă pe cele 8 parcele care fac obiectul prezentului PUZ vor fi asigurate de către proprietari, conform procedurii de urbanizare, respectiv:

- Costuri operațiuni cadastrale (alipiri / dezmembrări imobile).
- Proiecte tehnice și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe rețeaua stradală de deservire locală propusă (funcție de proprietarii situați de o parte și de cealaltă a străzilor).
- Eventuale lucrări de sistematizare verticală.
- Construcția clădirilor propuse, respectând limitele edificabilelor maxime reglementate.

Categoriile de costuri ce cad în sarcina autorității publice locale: nu este cazul.

## 5. ANEXE:

---

01. Regulament local de urbanism
02. Plan de încadrare în PUG
03. Plan de situație existent
04. Plan de reglementări urbanistice
05. Plan de reglementări tehnico-edilitare
06. Plan regim juridic al terenurilor
07. Plan mobilare urbanistică

INTOCMIT :

**Dr.arh. Dragos DASCALU**

**ARHI ACTUS**

**SEF PROIECT URBANISM:**

**Dr.urb. Matei COCHECI**