

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. înreg. 48205/24.06.2021

17

AVIZAT SECRETAR GENERAL
ORZA ALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației pentru lucrarea „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI” – sat Florești, str. Abatorului, F.N., județul Cluj

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în sesiunea ordinară din mai 2021,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI”, având ca beneficiar pe SC CRISTAL TURISM SRL, SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL și SC SUBLIME ENTERPRISE SRL, inițiat de către d-nul primar Pivariu Bogdan-Nicolae,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, PUG-ul și Regulamentul Local de Urbanism,

Examinând referatul Nr. 6339 din 08.06.2021 întocmit de d-nul Primar,

În temeiul art. 129 și art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația pentru lucrarea „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI”, având ca beneficiar pe SC CRISTAL TURISM SRL, SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL și SC SUBLIME ENTERPRISE SRL.

Art. 2. Se stabilește perioada de valabilitate de 2 ani de la data aprobării hotărârii.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează biroul urbanism din cadrul primăriei.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Comunei Florești, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj, Biroului de Urbanism și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.floresticluj.ro

INIȚIATOR PRIMAR,
PIVARIU BOGDAN-NICOLAE



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101
Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg. 65339
Data: 08.04.2021

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL FLOREȘTI

Subsemnatul, Pivariu Bogdan-Nicolae, ocupând funcția de primar al Comunei Florești, înaintez prezentul,

REFERAT DE APROBARE

prin intermediul căruia propun Consiliului Local Florești adoptarea unei hotărâri privind aprobarea documentației pentru lucrarea „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+E₁, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI” – sat Florești, str. Abatorului, F.N., județul Cluj.

Având în vedere raportul de specialitate al Biroului de Urbanism precum și în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și OUG nr. 57/2019 înaintez Consiliului Local al comunei Florești proiectul de hotărâre împreună cu documentația aferentă în vederea aprobării acesteia.

PRIMAR
PIVARIU BOGDAN-NICOLAE

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Florești, Str. Avram Iancu nr. 170
Tel./ fax.: 0264/265101
e-mail: primaria@floresticluj.ro

Nr. 65339 din 24.06.2021

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

Instituția Primarului Comunei Florești prin Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, având în vedere prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, prezintă următorul:

RAPORT privind aprobarea

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI

BENEFICIAR: SC CRISTAL TURISM SRL, SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL, SC SUBLIME ENTERPRISE SRL

LOCALIZARE: sat Florești, strada Abatorului, F.N., județul Cluj

EXPUNERE DE MOTIVE

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI

S teren = 19718 mp
S construită = 5665 mp = 28,7%
Circulații = 8923 mp = 45,3%
Spații verzi = 5130 mp = 26,0%
Nr. apartamente = 351
Nr. locuri de parcare = 361
P.O.T. maxim propus = 30,0 %
C.U.T. maxim propus = 1,34

BIROUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

PROPUNE: DISCUTAREA PROIECTULUI

Întocmit:

Arh. LADARIU ALEXANDRU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Florești, Str. Avram Iancu nr. 170
Tel./ fax.: 0264/265101
e-mail: primaria@floresticluj.ro

Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
NR. 65339 DATA 08.04.2021

RAPORT cu privire la
INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
pentru lucrarea **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN**
ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL
S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE
EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,
OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI

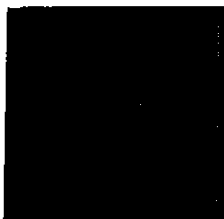
În conformitate cu Regulamentul Primăriei localității Florești județul Cluj, cu privire la metodologia de consultare a publicului în etapele de elaborare și/sau revizuire a proiectelor urbanistice PUZ și PUD, și aplicare a acestora, Biroul de Urbanism, prin Șef Birou Lădariu Alexandru, a întocmit următorul

RAPORT

1. LUCRAREA: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI** – sat Florești, str. Abatorului, E.N., județul Cluj
2. BENEFICIAR: **SC CRISTAL TURISM SRL, SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL și SC SUBLIME ENTERPRISE SRL**
3. AUTORUL LUCRĂRII: **S.C. SML CONSTRUCT S.R.L.**
4. MENȚIONAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PROIECTULUI URBANISTIC ÎNTR-O PUBLICAȚIE OFICIALĂ (DA/NU) - anunț pentru obținerea acordului de mediu
5. ANUNȚURI CU INTENȚIA DE A INIȚIA PROIECTUL URBANISTIC FĂCUTE VECINILOR IDENTIFICAȚI (DA/NU)
6. AFIȘAREA LA PRIMĂRIA FLOREȘTI A SOLUȚIEI PROIECTULUI (PLANȘA DE REGLEMENTĂRI) (DA/NU)
7. AFIȘAREA PE PAGINA DE INTERNET A PRIMĂRIEI FLOREȘTI (PROIECT DE HOTĂRÂRE) (DA/NU)
8. AFIȘAREA SOLUȚIEI PROIECTULUI LA TERENUL LUAT ÎN STUDIU CU DATELE DE IDENTIFICARE (DA/NU)
9. CONSULTAREA DE CĂTRE CEI INTERESAȚI A DOCUMENTAȚIEI URBANISTICE LA SEDIUL PRIMĂRIEI-BIROUL DE URBANISM (DA/NU)

ȘEF BIROU URBANISM
ARH. LĂDARIU ALEXANDRU





ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0264 265 101
Web: www.floresti-cluj.ro

Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr.65339 din 08.04.2021

Către,
SC CRISTAL TURISM SRL , SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL
CLUJ-NAPOCA, STR. MOLDOVEI, NR. 17, JUDEȚUL CLUJ

În conformitate cu legea 350/2001 completată și republicată, art.32 eliberăm prezentul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Pentru lucrarea PUZ pentru „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ D+P+E ȘI UN ANSAMBLU DE 7 LOCUINȚE COLECTIVE DINTRE CARE 5 IMOBILE S+P+3E+Er, 1 IMOBIL S+P+3E ȘI 1 IMOBIL S+P+3E CU PARTER COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE EXTERIOARĂ, EXTINDERE REȚELE EDILITARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE TERENURI”, situat în comuna Florești, str. Abatorului, F.N., jud. Cluj

1. Teritoriul reglementat prin PUZ

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 524 din 29.07.2020, terenul în suprafață de 23.118 mp este situat în intravilanul localității Florești, comuna Florești, județul Cluj în unitatea teritorială care definește zona de locuințe propuse cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, aflându-se în proprietate privată în conformitate cu CF nr. 80249/nr. cad. 80249, CF nr. 60177/nr. cad. 60177, CF nr. 66526/nr. cad. 66526, CF nr. 79165/nr. cad. 79165, CF nr. 79519/nr. cad. 79519, CF nr. 79774/nr. cad. 79774, CF nr. 79155/nr. cad. 79155, CF nr. 80274/nr. cad. 80274, CF nr. 80394/nr. cad. 80394, CF nr. 80400/nr. cad. 80400, sentința civilă nr. 6623/2018 Florești. Loturile respective sunt amplasate în cadrul localității înspre limita vestică. Terenurile luate în studiu, având o formă trapezoidală dezvoltată cu lungimea pe direcția Nord Vest-Sud Est, are un acces asigurat din drum privat racordat la strada Abatorului, în imediata vecinătate a Văii Boșorului (pârâu pe vale). Loturile luate în studiu au ca vecinătăți proprietăți particulare după cum urmează: înspre Vest loturi cu construcții de locuințe cu regim de înălțime maxim D+P+2E+Er, aprobate prin PUZ SC Cristal Turism SRL și SC Somesul Cald Producție SRL, înspre Nord de asemenea terenuri cu construcții cu funcțiunea de hale de depozitare și imobile de locuințe cuplate P+E, înspre Est teren liber de construcții, cu o singură unitate locativă unifamilială tip P+M. Zona care va fi prezentată va pune în evidență loturile de pe partea vestică cu poziționarea construcțiilor existente, loturile de pe partea nordică cu construcțiile existente și întreg lotul de pe partea vestică cu locuința existentă. Înspre Sud de asemenea vor fi luate în considerare de asemenea loturile cu construcțiile existente. Se vor pune în evidență relațiile urbanistice care se vor crea între construcțiile propuse și cele

existente precum și relațiile urbanistice între construcții și limitele de proprietate dinspre. Terenul este relativ plan, cu declivități care nu creează probleme deosebite amplasării construcțiilor. Se vor respecta prevederile din regulamentul urbanistic general cu privire la construirea de locuințe, procentul de ocupare al terenului nedepășind 30% , coeficientul de utilizare al terenului fiind stabilit prin PUZ. Regimul de înălțime propus (S+P+3E) se va corela cu procentul de ocupare a terenului și cu respectarea distanțelor între corpurile de construcție și între construcțiile nou propuse și fondul construit existent pentru asigurarea confortului maxim locuirii atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele propuse. De asemenea, se va da o importanță deosebită relației cu Valea Boșorului (pârâu pe vale) și respectării distanței de protecție impusă de Administrația Bazinașă de Apă Someș-Tisa.

2. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Indicatorii urbanistici realizați sunt după cum urmează: POT maxim 29,5%, CUT maxim 1,34, spații verzi amenajate 21,6%.

Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+3E+Er. Se respectă condițiilor impuse de deținătorii de rețele edilitare și distanțele în raport cu construcțiile existente conform normelor sanitare. Punctele gospodărești respectă prevederile legale cu privire la dimensionare și amplasare, fiind amplasate pe platforme amenajate pentru fiecare bloc în parte.

3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Funcțiunea de bază este funcțiunea de locuire cu funcțiuni complementare specifice locuirii, respectiv spații de joacă pentru copii, spații pentru amenajări platforme și căi de acces, auto și pietonale, precum și parcaje dispuse atât la nivelul solului cât și în demisolurile construcțiilor prevăzute, precum și spații tehnice. Servituțile de impuse se referă la respectarea condițiilor de amplasare în raport cu Valea Boșorului, rezolvarea accesului din strada Abatorului și relațiile cu vecinătățile. De asemenea se va prezenta o situație a căilor de acces pentru clarificarea variantelor de circulație în și dinspre incintă.

Servituțile impuse au generat soluții care respectă condițiile avizatorilor, normele și normativele în vigoare.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Demisolurile asigură atât spațiile tehnice pentru funcțiunea de locuire cât și locuri de parcare. Sunt prevăzute locuri de joacă pentru copii, platforme gospodărești și locuri de parcare suplimentare la nivelul solului pentru asigurarea a câte un loc de parcare pentru fiecare apartament prevăzut și a unui număr de locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori conform normativelor în vigoare cu respectarea legislației. Spațiile verzi și locurile de joacă pentru copii au caracter public.

Soluțiile pentru introducerea utilității (apă, canal, gaze, electrice, telefonizare, etc.) respectă toate condițiile impuse de avizatori.

Numărul de parcări s-au stabilit conform HGR 525/1996 și a normativelor de proiectare P 132/1993, s-au asigurat locuri de parcare pentru situații de urgență.

Toate parcările s-au asigurat exclusiv pe lotul studiat. Impunem folosirea în comun a spațiilor verzi, caracterul public al locului de joacă pentru copii, interzicându-se construirea de împrejmuiri (garduri) între eventualele parcele dacă se va impune dezmembrarea terenului. În mod obligatoriu se va prezenta dacă va fi necesar planșă cu propunerea de dezmembrare.

Documentația PUZ conține soluții de echipare edilitară care să asigure confortul pentru ansamblul propus.

5. Capacități de transport

Trama stradală existentă asigură traficul pe zonă fără a fi necesare lucrări suplimentare pentru numărul de autovehicule prevăzut a asigura funcțiunile. Se recomandă însă studierea căilor de acces pe parcelă, pentru corelarea acestora cu cele propuse prin proiectul urbanistic aprobat anterior pentru SC ONCOS SA și SC CRISTAL TURISM SRL și SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL, astfel încât să se permită circulația dinspre și înspre construcțiile adiacente.

6. Acorduri, avize specifice organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

PUZ-ul este însoțit de toate avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism. Documentația supusă aprobării va conține raportul informării și consultării publicului ce fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare durabilă și asigurării interesului general.

Ulterior aprobării avizului prealabil de oportunitate se va putea trece la elaborarea documentației PUZ și RLU aferent care se va întocmi pe baza conținutului cadru al PUZ conform Ghid GM010/2000, va respecta condițiile stabilite prin avizul de oportunitate, prevederile HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare și se va aviza și aproba conform prevederilor legale.

Beneficiarii lucrării:

SC CRISTAL TURISM SRL, SC SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE SRL

**ȘEF BIROU URBANISM
Arh. ALEXANDRU LĂDARIU**

