



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI  
Strada Avram Iancu Nr. 170 județul Cluj  
Tel/Fax: 0263 994  
[www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro) [primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro) [urbanism@floresticluj.ro](mailto:urbanism@floresticluj.ro)  
COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. 69440 din 30.07.2026

## ANUNȚ PUBLIC

Privind declanșarea Etapei a II-a – Consultarea publicului privind documentația

*ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES INCINTĂ*

Primăria Comunei Florești anunță publicul interesat privind deschiderea procesului de informare și consultare a populației pentru Etapa propunerilor de plan (Etapa a II-a), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010.

### *1. Datele de Identificare ale Documentației PUZ*

Denumirea Proiectului: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Desființare clădiri existente, construire grădiniță, împrejmuire, amenajări exterioare și acces incintă.

Amplasament: Sat Luna de Sus, str. Principală, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj.

Inițiator: COMUNA FLOREȘTI

Proiectant de Urbanism: SC KONKRET STUDIO SRL (Coordonator urbanism: arh. Szabolcs István Guttmann, Întocmit: arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe).

Număr Proiect: 132/2023.

### *2. Argumentarea și Contextul Urbanistic Actual*

Prezenta etapă de consultare publică este lansată ca urmare a obținerii Avizului de Oportunitate Favorabil nr. CAO/51/2025, emis de Consiliul Județean Cluj, și a finalizării propunerilor tehnice în noiembrie 2025.

Zona reglementată direct are o suprafață de 4.217 mp (Lot 1, Lot 2 și Lot 3), fiind inclusă într-o zonă de studiu mai largă de 15.118 mp. Investiția răspunde direct unei disfuncționalități majore a localității: necesitatea extinderii infrastructurii educaționale preșcolare, pe fondul unei explozii demografice masive în Comuna Florești (+205% populație în ultimii ani).

### *3. Principalele Soluții și Reglementări Propuse (Supuse Consultării)*

Proiectul final încorporează integral condițiile impuse de instituțiile avizatoare și propune modificări de substanță față de regulamentul inițial al localității (PUG aprobat prin HCL nr. 06/11.01.2005)

Configurarea Spațiului de Staționare (Drop-Off) și Căi de Comunicație: Din cele trei parcele generatoare, se dezmembrează o fâșie de teren de 214 mp (Lot 3), cedată integral domeniului public. Pe acest lot se amenajează 8 locuri de parcare paralele cu str. Principală (DJ 107M), asigurând o zonă sigură pentru oprirea temporară a mașinilor părinților. Accesul carosabil din vest se mută cu 10 metri mai spre nord.

Zonificare Funcțională (Bilanț Teritorial): Teritoriul se împarte în UTR ISzc\_2 (Zonă instituții publice – 3.624 mp), UTR SVp\_2 (Spații verzi propuse și protecție maluri – 379 mp) și UTR CCe (Căi de comunicație – 214 mp).

Conformarea Clădirii și Orientarea Climatică: Pentru o însorire optimă, toate sălile de clasă sunt orientate obligatoriu spre Sud, Est sau Vest, curtea interioară fiind deschisă spre sud. Regimul maxim de înălțime este D/S+P+E+M (H max streășină = 9 m, H max coamă = 15 m), cu indici de control POT max = 25% și CUT max = 1,0 (pentru învățământ).

### *4. Obiectivele Etapei a Doua de Consultare publică*

Prin publicarea documentației complete (piese scrise și desenate), inițiatorul urmărește:

Informarea corectă a locuitorilor din satul Luna de Sus cu privire la amplasarea și volumetria viitoarei clădiri.

Colectarea observațiilor și recomandărilor de la proprietarii vecini direct afectați de procesul de expropriere (ex. imobilul învecinat din CF 59867) sau de modificările de trafic local.

Asigurarea transparenței necesare înainte de trimiterea documentației spre aprobare finală în Consiliul Local Florești.

În conformitate cu Ghidul G.M. 010-2000 și Ordinul nr. 2701/2010, se parcurg următorii pași procedurali:

Publicarea pe site-ul oficial al primăriei a prezentului memoriu, însoțit de planșele de reglementări urbanistice (U-02) și ilustrare urbanistică (U-05).

Afișarea panourilor informative în format fizic la avizierul primăriei și pe amplasamentul de pe strada Principală.

Stabilirea unui interval de minimum 25 de zile în care cetățenii pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii pe adresa de e-mail a instituției sau prin registratură.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare premergător investiției, fiind esențială pentru dezvoltarea armonioasă a comunității.



### 5. Calendarul Consultării și Modalități de Implicare

Perioada de consultare a documentației: 03.08.2026 – 28.08.2026. Documentația completă (piese scrise și planșele desenate U-00, U-01, U-02, U-03, U-04, U-05) poate fi consultată pe site-ul oficial [www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro) sau la sediul Primăriei.

Dezbaterea Publică: Întâlnirea publică cu cetățenii, autoritățile și proiectantul va avea loc în data de 15.08.2026, ora 11 (Miercuri), în sala de ședințe a Primăriei Florești.

Transmiterea observațiilor: Cetățenii pot trimite propuneri, sugestii sau opinii scrise justificate, până la data de 28.08.2026:

- o Prin registratură la sediul Primăriei Comunei Florești (Str. Avram Iancu, nr. 170).
- o Prin e-mail la adresa: [primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro)

Răspunsul la observații: Sinteza tuturor recomandărilor primite și răspunsurile argumentate ale administrației publice vor fi afișate la sediul Primăriei și pe pagina de internet până la data de 10.09.2026 urmărind toate reglementările legale.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI

ARH. ALEXANDRU LĂDARIU



Responsabil cu implementarea procedurii de consultare a publicului

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

**PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI**  
anunță în 30.08.2026

# CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

pentru

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE,  
CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES  
INCINTĂ

sat. Luna de Sus, nr. 714-720  
com. Florești, jud. Cluj

inițiat de COMUNA FLOREȘTI, elaborat de  
IDEAL CONCEPT SRL și KONKRET STUDIO SRL

## PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor disponibile la sediul Primăriei Florești, str.  
Avram Iancu, nr. 170, com. Florești, jud. Cluj, la Serviciul de  
urbanism, în perioada 03.08.2026 - 08.08.2026  
Răspunsul la observațiile transmise va fi pus la dispoziția  
publicului prin afișarea la sediul Primăriei Florești  
Responsabil cu informarea și consultarea publicului este  
dl. Budăcean Horațiu, tel. 0364.994, e-mail  
urbanism@floresti.cluj.ro

JUDEȚUL CLUJ  
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI  
Data: 30.08.2026 nr. 6944D







ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI  
Strada Avram Iancu Nr. 170 Județul Cluj  
Tel/Fax: 0263 994  
[www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro) [primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro) [urbanism@floresticluj.ro](mailto:urbanism@floresticluj.ro)  
COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. 69440 din 30.07.2026

## ANUNȚ PUBLIC

Privind declanșarea Etapei a II-a – Consultarea publicului privind documentația

### *ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) – DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES INCINTĂ*

Primăria Comunei Florești anunță publicul interesat privind deschiderea procesului de informare și consultare a populației pentru Etapa propunerilor de plan (Etapa a II-a), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010.

#### *1. Datele de Identificare ale Documentației PUZ*

Denumirea Proiectului: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Desființare clădiri existente, construire grădiniță, împrejmuire, amenajări exterioare și acces incintă.

Amplasament: Sat Luna de Sus, str. Principală, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj.

Inițiator: COMUNA FLOREȘTI

Proiectant de Urbanism: SC KONKRET STUDIO SRL (Coordonator urbanism: arh. Szabolcs István Guttmann, Întocmit: arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe).

Număr Proiect: 132/2023.

#### *2. Argumentarea și Contextul Urbanistic Actual*

Prezenta etapă de consultare publică este lansată ca urmare a obținerii Avizului de Oportunitate Favorabil nr. CAO/51/2025, emis de Consiliul Județean Cluj, și a finalizării propunerilor tehnice în noiembrie 2025.

Zona reglementată direct are o suprafață de 4.217 mp (Lot 1, Lot 2 și Lot 3), fiind inclusă într-o zonă de studiu mai largă de 15.118 mp. Investiția răspunde direct unei disfuncționalități majore a localității: necesitatea extinderii infrastructurii educaționale preșcolare, pe fondul unei explozii demografice masive în Comuna Florești (+205% populație în ultimii ani).

### *3. Principalele Soluții și Reglementări Propuse (Supuse Consultării)*

Proiectul final încorporează integral condițiile impuse de instituțiile avizatoare și propune modificări de substanță față de regulamentul inițial al localității (PUG aprobat prin HCL nr. 06/11.01.2005)

Configurarea Spațiului de Staționare (Drop-Off) și Căi de Comunicație: Din cele trei parcele generatoare, se dezmembrează o fâșie de teren de 214 mp (Lot 3), cedată integral domeniului public. Pe acest lot se amenajează 8 locuri de parcare paralele cu str. Principală (DJ 107M), asigurând o zonă sigură pentru oprirea temporară a mașinilor părinților. Accesul carosabil din vest se mută cu 10 metri mai spre nord.

Zonificare Funcțională (Bilanț Teritorial): Teritoriul se împarte în UTR ISzc\_2 (Zonă instituții publice – 3.624 mp), UTR SVp\_2 (Spații verzi propuse și protecție maluri – 379 mp) și UTR CCe (Căi de comunicație – 214 mp).

Conformarea Clădirii și Orientarea Climatică: Pentru o însorire optimă, toate sălile de clasă sunt orientate obligatoriu spre Sud, Est sau Vest, curtea interioară fiind deschisă spre sud. Regimul maxim de înălțime este D/S+P+E+M (H max streșină = 9 m, H max coamă = 15 m), cu indici de control POT max = 25% și CUT max = 1,0 (pentru învățământ).

### *4. Obiectivele Etapei a Doua de Consultare publică*

Prin publicarea documentației complete (piese scrise și desenate), inițiatorul urmărește:

Informarea corectă a locuitorilor din satul Luna de Sus cu privire la amplasarea și volumetria viitoarei clădiri.

Colectarea observațiilor și recomandărilor de la proprietarii vecini direct afectați de procesul de expropriere (ex. imobilul învecinat din CF 59867) sau de modificările de trafic local.

Asigurarea transparenței necesare înainte de trimiterea documentației spre aprobare finală în Consiliul Local Florești.

În conformitate cu Ghidul G.M. 010-2000 și Ordinul nr. 2701/2010, se parcurg următorii pași procedurali:

Publicarea pe site-ul oficial al primăriei a prezentului memoriu, însoțit de planșele de reglementări urbanistice (U-02) și ilustrare urbanistică (U-05).

Afișarea panourilor informative în format fizic la avizierul primăriei și pe amplasamentul de pe strada Principală.

Stabilirea unui interval de minimum 25 de zile în care cetățenii pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii pe adresa de e-mail a instituției sau prin registratură.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare premergător investiției, fiind esențială pentru dezvoltarea armonioasă a comunității.



## **5. Calendarul Consultării și Modalități de Implicare**

Perioada de consultare a documentației: 03.08.2026 – 28.08.2026. Documentația completă (piese scrise și planșele desenate U-00, U-01, U-02, U-03, U-04, U-05) poate fi consultată pe site-ul oficial [www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro) sau la sediul Primăriei.

Dezbaterea Publică: Întâlnirea publică cu cetățenii, autoritățile și proiectantul va avea loc în data de 15.08.2026, ora 11 (Miercuri), în sala de ședințe a Primăriei Florești.

Transmiterea observațiilor: Cetățenii pot trimite propuneri, sugestii sau opinii scrise justificate, până la data de 28.08.2026:

- o Prin registratură la sediul Primăriei Comunei Florești (Str. Avram Iancu, nr. 170).
- o Prin e-mail la adresa: [primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro)

Răspunsul la observații: Sinteza tuturor recomandărilor primite și răspunsurile argumentate ale administrației publice vor fi afișate la sediul Primăriei și pe pagina de internet până la data de 10.09.2026 urmărind toate reglementările legale.

**ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI**

**ARH. ALEXANDRU LĂDARIU**

Responsabil cu implementarea procedurii de consultare a publicului

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

## MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

PROIECT: Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Desființare clădiri existente, construire grădiniță, împrejurimi, amenajări exterioare și acces incintă

AMPLASAMENT: Sat Luna de Sus, Str. Principală Nr. 714-720, Comuna Florești, Jud. Cluj

BENEFICIAR / INIȚIATOR: Comuna Florești

PROIECTANT GENERAL: SC KONKRET STUDIO SRL / SC IDEAL CONCEPT SRL

FAZA: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) și R.L.U. (Regulament Local de Urbanism)

### 1. INTRODUCERE ȘI DATE GENERALE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa Comunei Florești în scopul restructurării urbanistice și dezvoltării infrastructurii educaționale preșcolare în satul Luna de Sus.

Proiectul integrează în totalitate condițiile impuse prin Avizul de Oportunitate Favorabil nr. CAO/51/2025 emis de Consiliul Județean Cluj și are ca scop crearea cadrului legal-urbanistic pentru construirea unei grădinițe moderne cu program prelungit.

### 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIMUL JURIDIC

Suprafața de studiu extinsă: 15.118,0 mp.

Suprafața reglementată direct (situl): 4.217,0 mp, compusă din trei loturi rezultate din comasarea următoarelor imobile cadastrale:

Parcela administrativă a grădiniței actuale (proprietate publică).

Parcela cadastrală nr. 59867 (suprafață 1.828 mp, cu o clădire de 205 mp), aflată în proprietatea privată a numiților Neag Dinu și Neag Lucreția Lidia. Acest imobil face obiectul unei proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Parcela cadastrală nr. 87545 (afereantă Căminului Cultural existent).

Disfuncționalități actuale: Clădirile existente sunt învechite, au randament energetic scăzut și nu pot acoperi cererea demografică (populația comunei a crescut cu 205% conform ultimelor date de recensământ).

### 3. PROPUNEREA DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ (SITUAȚIA PROPUȘĂ)

#### 3.1. Zonificarea Funcțională (Bilanț Teritorial Nou)

Teritoriul reglementat direct de 4.217 mp se împarte în trei unități teritoriale de referință (UTR):

1. UTR ISzc\_2 (85,94% / 3.624 mp): Zonă dedicată exclusiv instituțiilor și serviciilor publice (învățământ preșcolar).

2. UTR SVp\_2 (8,99% / 379 mp): Zonă de spații verzi amenajate, agrement și fâșie de protecție hidrologică a pârâului Feneș.

3. UTR CCe (5,07% / 214 mp): Subzonă destinată exclusiv căilor de comunicație și infrastructurii rutiere.

### 3.2. Indicatori Urbanistici și Reguli de Construire

Regim de înălțime: Propus P+E (Sistemul structural permite un maxim administrativ de D/S+P+E+M). Înălțimea maximă la coamă este de 15,0 m, iar la streășină de 9,0 m.

Procentul de Ocupare a Terenului (POT max): 25% din suprafața lotului destinat învățământului.

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,0.

Spații verzi: Se impune o suprafață de spații verzi lăsate la sol de minimum 30% din totalul parcelei, amenajate cu plantații înalte și medii.

### 3.3. Retrageri Obligatorii și Orientare Climatică

Aliniament: Clădirea se retrage față de axul drumului județean conform noului aliniament stabilit pentru realizarea parcărilor.

Retrageri laterale și posterioare: Minimum 3,0 metri față de limitele laterale și minimum 5,0 metri față de limita posterioară de proprietate.

Orientare energetică: Regulamentul impune orientarea obligatorie a tuturor sălilor de grupă/clasă spre Sud, Est sau Vest pentru asigurarea însoririi zilnice de minimum 2 ore la solstițiul de iarnă. Spațiile tehnice și anexele sunt dispuse pe fațada nordică.

## 4. CIRCULAȚII ȘI INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ (DROP-OFF)

Pentru fluidizarea traficului de pe str. Principală (DJ 107M) și evitarea blocajelor în momentele de aducere/preluare a copiilor, s-a adoptat următoarea soluție:

Lotul 3 (214 mp) este dezmembrat și cedat domeniului public pentru lărgirea tramei stradale.

Pe această suprafață se amenajează 8 locuri de parcare paralele cu drumul județean, cu rol exclusiv de zonă securizată de tip Drop-Off.

Accesul carosabil secundar în incintă (pentru aprovizionare și mașini de intervenție) este decalat cu 10 metri spre nord-vest față de configurația veche.

## 5. REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI MANAGEMENTUL DE MEDIU

Alimentare cu apă și canalizare: Racordare la rețelele stradale existente. Apele pluviale de pe acoperișuri și platforme vor fi colectate separat și deversate în pâraul Feneș prin rigole dotate cu separatoare de hidrocarburi.

Asigurarea termică: Se vor utiliza sisteme ecologice (pompe de căldură) completate de o centrală termică pe gaz în condensatie.

Măsuri de protecție hidrologică: Amplasamentul fiind parțial în zona de influență a pâraului Feneș, cota zero (0.00) a clădirii se va ridica obligatoriu deasupra cotei de inundabilitate cu probabilitate de depășire de 1%.



Condiții geotehnice: Solul prezintă un risc geologic redus (Categorie 1). Stratul de fundare este alcătuit din pietrișuri cu nisip și bolovăniș, localizat între 1,50 m și 5,00 m adâncime.

## 6. CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal fundamentează din punct de vedere tehnic, economic și juridic oportunitatea investiției. Realizarea obiectivului va îmbunătăți calitatea vieții în satul Luna de Sus și va asigura un mediu educațional modern, sigur și aliniat normelor europene.

P.U.Z. - DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE  
GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES  
INCINTĂ  
str. Principală, nr. 714-720, sat Luna de Sus, com. Florești, jud. Cluj

**KONKRET STUDIO SRL**

Dr. Louis Pasteur 76/12 Cluj-Napoca  
J12/124/2011; CUI 27954772  
E: [contact@ks-arhitectura.ro](mailto:contact@ks-arhitectura.ro)  
T: 0740218872; W: [www.ks-arhitectura.ro](http://www.ks-arhitectura.ro)



Denumirea lucrării:  
**P.U.Z. - DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRADINIȚĂ,  
ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES INCINTĂ**  
sat Luna de Sus, str. Principală, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj

Inițiator:  
**COMUNA FLOREȘTI**

Proiectant general:  
**IDEAL CONCEPT SRL**

Proiectant arhitectură și urbanism:  
**KONKRET STUDIO SRL**

Număr proiect:  
**132/2023**

## I.FOAIE DE GARDĂ

1. Denumirea proiectului: **PUZ - DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES INCINTĂ**
2. Amplasament: **SAT LUNA DE SUS, STR. PRINCIPALĂ NR. 714-720, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ**
3. Proiect nr. / Faza: **132/2023 / P.U.Z.**
4. Beneficiarul lucrării: **COMUNA FLOREȘTI**
5. Proiectant general: **IDEAL CONCEPT SRL**  
*mun. Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 15/9, tel: 0742203741*
6. Proiectant urbanism: **KONKRET STUDIO SRL**  
*mun. Cluj-Napoca, str. dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel: 0740218872*
7. Conține: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## II. LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

| Nr. crt. | Numele și prenumele         | Calitatea | Partea din proiect pentru care răspunde | Semnătură |
|----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| 1.       | Paul FLORIAN                | inginer   | șef de proiect                          |           |
| 2.       | Szabolcs GUTTMANN           | arhitect  | coordonator urbanism                    |           |
| 3.       | Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE | arhitect  | urbanism                                |           |
| 4.       | George FOZOCOȘ              | arhitect  | urbanism                                |           |

Noiembrie 2025

### **III. BORDEROU**

#### **A. PARTE SCRISĂ**

1. FOAIE DE CAPAT
2. FOAIE DE GARDĂ / LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
6. DOVADA ACHITĂRII TAXEI R.U.R.
7. AVIZ DE OPORTUNITATE
8. CERTIFICAT DE URBANISM
9. ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI
10. DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ
11. STUDIU GEOTEHNIC
12. AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN C.U.

#### **B. PARTE DESENATĂ**

- |         |                                                                     |                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. U-00 | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI PUG                                       | sc. 1:5000/10000 |
| 2. U-01 | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE                                         | sc. 1:500        |
| 3. U-02 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE                               | sc. 1:500        |
| 4. U-03 | REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ                                   | sc. 1:500        |
| 5. U-04 | CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | sc. 1:500        |
| 6. U-05 | ILUSTRARE URBANISTICĂ                                               | sc. 1:500        |

Noiembrie 2025



## IV. MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Datele de recunoaștere a documentației

##### 1.1.1. Denumirea lucrării:

*PUZ – DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES INCINTĂ*

##### 1.1.2. Amplasament:

*STR. PRINCIPALĂ, NR. 714-720, SAT LUNA DE SUS, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ*

##### 1.1.3. Inițiator:

*COMUNA FLOREȘTI*

##### 1.1.4. Proiectant urbanism:

*ARH. SZABOLCZ ISTVÁN GUTTMANN*

*ARH. LAURENȚIU KOMAROMI-GHEORGHE*

*KONKRET STUDIO SRL, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ*

##### 1.1.5. Specialist topografie:

*ING. TOPO. ANDRA GABOREAN*

*TOPOVEST LAND SRL, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ*

##### 1.1.6. Specialist geologie:

*ING. GEOL. ALINA HĂRABAGIU*

*ANADARRA IMPEX SRL, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ*

##### 1.1.7. Număr proiect:

*132/2023*

##### 1.1.8. Data elaborării:

*NOIEMBRIE 2025*

##### 1.1.9. Faza de proiectare:

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit pentru analizarea contextului urbanistic existent în vederea propunerii de soluții și reglementări pentru înlesnirea posibilităților de construire a unei grădinițe pe parcelele generatoare ale prezentului P.U.Z., după desființarea corpurilor existente. Soluțiile propuse vor modifica unele reglementări urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Luna de Sus aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005.

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 4.217 mp și este constituită din trei parcele, pe care inițiatorii prezentului P.U.Z. intenționează să le reglementeze în vederea realizării obiectivului de investiții „*Construire grădiniță cu program prelungit, amenajări exterioare și împrejmuire, demolare construcție existentă, Luna de Sus*”..

În conformitate cu Avizul prealabil de oportunitate nr. 61/25.07.2025 emis de Consiliul Județean Cluj zona ce urmează a fi reglementată este formată din următoarele parcele:

- parcela generatoare PUZ având CF nr. 87544, com. Florești, nr. CAD. 87544. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC.

- parcela generatoare PUZ având CF nr. 59867, com. Florești, nr. CAD. 59867. Proprietar al terenul este: NEAG DINU și NEAG LUCREȚIA-LIDIA.

- parcelă generatoare PUZ având CF nr. 87545, com. Florești, nr. CAD. 87545. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC.

Zona studiată având o suprafață totală de 15.118 mp este formată din următoarele:

- parcela generatoare PUZ având CF nr. 87544, com. Florești, nr. CAD. 87544. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC.

- parcela generatoare PUZ având CF nr. 59867, com. Florești, nr. CAD. 59867. Proprietar al terenul este: NEAG DINU și NEAG LUCREȚIA-LIDIA.

- parcelă vecină având CF nr. 87545, com. Florești, nr. CAD. 87545, având ca proprietar COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC.

- parcelă vecină având CF nr. 54604, com. Florești, nr. CAD. 54604, având ca proprietar o persoană fizică/juridică.
- parcelă vecină având CF nr. 73261, com. Florești, nr. CAD. 73261, având ca proprietar o persoană fizică/juridică.
- parcele vecine având având ca proprietari persoane fizice/juridice.
- porțiune din str. Principală (DN 107M) din dreptul parcelei generatoare P.U.Z.. Proprietar al terenului este: COMUNA FLOREȘTI/JUDEȚUL CLUJ - DOMENIU PUBLIC.
- porțiune din str. Mică din dreptul parcelei generatoare P.U.Z.. Proprietar al terenului este: COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC.
- porțiune din albia pârâului Feneș. Proprietar al terenului este: STATUL ROMÂN - DOMENIU PUBLIC.

Tema program care stă la baza elaborării prezentei documentații este stabilită de comun acord cu inițiatorul și prevede:

- reglementarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.
- studierea posibilităților de utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea edilitară și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor pentru construirea unei grădinițe;
- perspective de evoluție, dezvoltare și reglementare a zonei studiate în viitorul apropiat

### 1.3. Surse documentare

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legii nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordin 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin 839/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicarea a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – Indicativ G.M. 010-2000, aprobat cu Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ G.M: 007-2000, aprobat cu Ordin nr. 217/N/10.04.2000;

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele documentații întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea prezentului P.U.Z.:

- Documentația de urbanism Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Luna de Sus aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005;
- Documentația PUZ – Desființare corp C1 și C2, construire grădiniță, modificare acces carosabil, creare acces nou pietonal, împrejmuire, amenajări exterioare, sat Luna de Sus, cu Aviz favorabil al Arhitectului șef al jud. Cluj nr. 61/26.11.2024 - nesupusă aprobării în Consiliul Local al com. Florești;
- Certificat de Urbanism nr. 184/19.03.2025;
- Certificat de Urbanism nr. 705/26.09.2025;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 61/25.07.2025;
- Ridicări topografice realizate de ing. topo. Andra Gaborean;
- Studiu geotehnic realizat de ing. geo. Alina Harabagiu.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Florești este situată în zona centrală a județului Cluj, și se învecinează cu municipiul Cluj-Napoca. Se întinde pe o suprafață de 6.074 ha și este formată din satele Florești (reședința), Luna de Sus și Tăuți.

Comuna se află pe malul drept al râului Someșul Mic, la intersecția dintre Munții Apuseni și Podișul Transilvaniei. Relieful este unul de depresiune, înconjurată de dealuri cu altitudini medii de 400–500 m, cel mai înalt dintre ele fiind dealul Melcilor. Alte dealuri sunt Urușag, Gârbău, Cetatea Fetei, Sănăslau etc.

În ultimii ani a apărut un fenomen de mutare a locuitorilor municipiului Cluj-Napoca în localitățile din apropiere (din cauza prețurilor ridicate de pe piața imobiliară a municipiului). Comuna Florești se numără printre beneficiarii acestui fenomen care a dus la creșterea populației locale în ultimii 10 ani. La recensământului efectuat în 2021, comuna avea 52.735 de locuitori, mai mult cu aproape 30.000 de locuitori față de anul 2011 (22.813 locuitori, în creștere cu 205% față de recensământul anterior, din 2002).

Satul Luna de Sus se află în partea de vest a comunei, dezvoltată de-a lungul DJ107M (de-a lungul pârâului Feneș) și respectiv a DC98.

Satul Luna de Sus se învecinează cu localitățile Florești (3,8 km distanță), Suceagu (6,1 km distanță), Gilău (4,2 km distanță), Someșu Rece (5,1 km distanță), Stolna (4,5 km distanță) și Vlahă (9,3 km distanță). Din punctul de vedere al distribuirii gospodăriilor în teritoriu, Luna de Sus este un sat liniar așezat de-a lungul drumului.

#### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Satul Luna de Sus s-a dezvoltat de-a lungul Văii Feneșului (numită și Valea Lonii), iar casele se înșiruie de-a lungul străzi Principale, a străzii Mici și a străzii Gilăului, oferind o imagine relativ compactă.

Pe parcele, ce au un front la stradă îngust dar cu o adâncime mare, construcțiile sunt așezate fie la frontul străzii, fie cu o mica retragere. Această aliniere începe să apară în secolele XIX și XX, odată cu tendința de urbanizare.

În ce privește modul în care sunt așezate construcțiile pe parcele, distingem tipologia *de tip linear*, șurile fiind construite mai retras în curte sau câteodată chiar vizavi de casă, având axa paralelă cu axa clădirii de locuit.

#### 2.1.3. Potențial de dezvoltare

Localitatea este așezată de-o parte și de alta a DJ 107M (care face legătura între DN1 și DN75, ajungând la Aiud), la o distanță de 12 km vest de municipiul Cluj-Napoca, pe Valea Feneșului (numită și Valea Lonii), care izvorăște de pe teritoriul satului Plopi din comuna Valea Ierii și se varsă în Someșul Mic, după ieșirea din sat. Suprafața satului este traversată de DN1, la nord de intravilan. Someșul Mic își are cursul mai spre nord. Autostrada "Transilvania", București-Brașov-Borș (A3) trece pe la vest de vatra satului.

Suprafața satului este de 1.586 ha, dintre care 1.155 ha proprietate privată, 555 ha teren arabil, 443 ha pășuni, 261 ha fânețe, 9 ha livezi și 197 ha păduri (potrivit Recensământului general agricol din anul 2002).

În momentul de față populația satului este de peste 2.000 de locuitori. Densitatea populației este de 129,76 locuitori/kmp, densitatea în intravilan 565,38 locuitori/kmp. Din punctul de vedere al numărului de locuitori, Luna de Sus se încadrează în categoria satelor mari, ocupând poziția a XIV-a între localitățile județului.

La recensământului efectuat în 2021, satul Luna de Sus avea 2.081 de locuitori, mai puțin decât cei 2.269 locuitori din anul 2011, dar cu o tendință constantă de întinerire a populației.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z. se află în zona vestică a teritoriului administrativ al comunei Florești, în satul Luna de Sus, dezvoltat de-a lungul DJ107M (și de-a lungul pârâului Feneș) și respectiv a DC98.

Zona reglementată se află în intravilanul satului Luna de Sus, în zona centrală a localității, în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, și este formată din parcelele generatoare PUZ, având CF nr. 87544 cu nr. cad. 87544, având categoria de folosință curți construcții, CF nr. 59867 cu nr. cad. 59867, având categoria de folosință curți construcții și arabil și respectiv CF nr. 87545 cu nr. cad. 87545, având categoria de folosință curți construcții. Suprafața totală a zonei reglementate este de 4.217 mp

Actualmente pe parcela având CF nr. 87544 se găsesc 2 corpuri de clădire ce au următoarele caracteristici:

- Corp C1 cu nr. cadastral 87544-C1 – regim de înălțime Sp+P: construcție administrativă și social-culturală, grădiniță
- Corp C2 cu nr. cadastral 87544-C2 – regim de înălțime P: construcție anexă.

Pe parcela având CF nr. 59867 se găsește 1 corp de clădire ce are următoarele caracteristici:

- Corp C1 cu nr. cadastral 59867-C1 – regim de înălțime S+P: spațiu comercial (clădire momentan aflată în conservare)

Pe parcela având CF nr. 87545 se găsește 1 corp de clădire ce are următoarele caracteristici:

- Corp C1 cu nr. cadastral 87545-C1 – regim de înălțime P+Ep: cămin cultural

Din punct de vedere al vecinătăților imediate, parcelele generatoare P.U.Z. se învecinează:

- la nord – parcele proprietate privată;
- la est – pârâul Feneș și parcele proprietate privată;
- la sud – drum de acces, str. Principală (DJ 107M) și podeț carosabil peste pârâul Feneș;
- la vest – drum de acces, str. Principală (DJ 107M);

Zona studiată este delimitată de strada Principală (DJ 107M), podețul carosabil peste pârâul Feneș, strada Mică și o fostă stradă a localității, respectiv conține următoarele:

- parcela generatoare PUZ având CF nr. 87544, com. Florești, nr. CAD. 87544
- parcelă generatoare PUZ având CF nr. 87545, com. Florești, nr. CAD. 87545
- parcelă generatoare PUZ având CF nr. 59867, com. Florești, nr. CAD. 59867
- parcelă vecină având CF nr. 54604, com. Florești, nr. CAD. 54604
- parcelă vecină având CF nr. 73261, com. Florești, nr. CAD. 73261
- parcele vecine având ca proprietari persoane fizice și juridice.
- porțiune din str. Principală (DN 107M) din dreptul parcelei generatoare P.U.Z.
- porțiune din str. Mică din dreptul parcelei generatoare P.U.Z.
- porțiune din albia pârâului Feneș
- podețul carosabil de acces peste pârâul Feneș

Suprafața totală a zonei studiate este de 15.118 mp,

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Relief

Din punct de vedere geografic, comuna Florești este situată la interferența a trei unități principale de relief:

- la nord Câmpia Transilvaniei, prelungită sub numele Podișului Someșan, între Someșul Mic și Nadeș;
- la sud Munții Gilăului, continuați cu dealurile Feleacului;
- la mijloc, între cele două zone, este culoarul depresionar al Someșului Mic, care delimitează cele două unități de relief, deal și munte.

Comuna se situează într-o zonă deluroasă, cu altitudini de 500-600 de metri, alcătuită geologic în cea mai mare parte din calcare groșiere, tufuri vulcanice și marne. Pe pantele acestor dealuri apar abrupturi care prezintă la suprafața solului marnele, calcarele și tufurile. La cumpăna

apelor Someș-Nadăș se află Dealurile Mortonușa Mică și Mortonușa Mare, care coboară spre Someș sub numele de Dealul Melcilor. Pe Mortonușa Mare se află viile Floreștiului.

Dealurile submontane ale Feleacului au vârfuri destul de înalte – Peana (833 m), și sunt alcătuite din nisipuri, gresii nisipoase, conglomerate și marno-argile, se leagă de Munții Gilăului pe care îi prelungesc până în Valea Someșului Mic. Din cauza acestor structuri, versanții erodați de torenți sunt abrupti, supuși deselor alunecări și prăbușiri de teren, mai ales acolo unde locurile sunt lipsite de zone împădurite.

Culoarul Văii Someșului Mic se caracterizează printr-un relief acumulativ, care se compune din nouă nivele: unul coborât de 2-3 metri, supus inundațiilor la viituri mari, numit Lunca, iar al doilea nivel, mai ridicat, de 4-6 metri (terasa a doua), format din nisipuri, pietrișuri și materiale coluviale aduse de pe versanți în diverse grade de solidificare și acoperite cu vegetație ierboasă. Lunca, ca un culoar larg și uniform, cu mare dezvoltare pe dreapta Someșului, se întinde între Gilău și Florești. Terasa a doua se întinde pe vatra satului Florești, iar terasa a treia, cu un nivel de 20 de metri, se află pe tot malul stâng al Someșului Mic, având pante abrupte. La vestul Lunei de Sus este terasa a patra, cu un nivel de 30 de metri față de apele Someșului Mic.

Sub aspectul reliefului, comuna Florești dispune de lunca Someșului pe care e așezată și înconjurată de dealuri. Terenul agricol fertil se întinde în această luncă, în stânga Someșului.

### 2.3.2. Date climatice

Clima comunei Florești este specifică regiunilor de deal și de podiș, și deși este integrată climei temperate a țării, are câteva caracteristici specifice locale. Temperatura anuală medie este de 11°C, indicând un potențial termic ceva mai scăzut față de bazinul Transilvaniei, fapt ce se datorează culoarului depresionar al Văii Someșului, care permite pătrunderea și stagnarea maselor de aer rece dinspre nord-est și astfel adesea produce inversiuni locale de temperatură, mai ales pe timpul nopții. Cea mai caldă lună a anului este iulie, cu o temperatură medie de 18,8°C, iar cea mai scăzută temperatură din întregul an se înregistrează în ianuarie, cu o temperatură medie de -2,8°C. Diferența termică este de 21,6°C, ceea ce arată caracterul moderat al climei.

Precipitațiile ating o medie anuală de 750 mm/mp, fiind mai mari în perioada de primăvară și vară. Cea mai uscată lună din punct de vedere hidrologic este luna februarie, cu o medie de 27 mm, iar cele mai multe precipitații cad în luna iunie, cu o medie de 87 mm. Vânturile dominante sunt din nord-vest pe direcția sud-est și ele bat mai mult vara, aducând bogate precipitații.

### 2.3.3. Condiții geotehnice

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține zonei de contact dintre terasa aluvionară de pe malul drept al Someșului Mic și regiunea colinară de la marginea bordurii nord-estice a masivului central al Apusenilor, alcătuit din Munții Gilău și Muntele Mare.

Geologic, zona este alcătuită din depozitele complexului vărgat inferior de vârstă eocenă reprezentate prin alternanțe de argile și nisipuri având un colorit specific roșu, pe alocuri cu intercalații cenușii-verzui. Uneori nisipurile prezintă un anumit grad de cimentare care le conferă aspectul și consistența unor gresii mai slabe, iar argilele nisipoase conțin în procente diferite fragmente de roci metamorfice remaniate din formațiunile cristaline ale bordurii estice aparținând Munților Gilău.

Pentru determinarea stratificației terenului s-a întocmit un studiu geotehnic realizat de ANADARRA IMPEX SRL - ing. geo. Alina Harabagiu, ce au cuprins un foraj care a urmărit evidențierea structurii litologice și obținerea elementelor privind regimul hidrogeologic oferind totodată posibilitatea prelevării probelor necesare efectuării analizelor și determinărilor de laborator care definesc parametrii fizico-mecanici ai stratelor în vederea stabilirii condițiilor de fundare.

Coloana litologică identificată în punctul de forare are următoarea alcătuire::

#### Foraj 1

0,00 – 0,20 m – umplutură alcătuită din pietriș;

0,20 – 1,50 m - nisip fin roșcat la limita afânat-mediu îndesat;

1,50 – 5,00 m - formațiunea de terasă aluvionară alcătuită din pietriș cu nisip și bolovăniș, cu îndesare medie și intercalații nisipoase.

S-au interceptat infiltrații de apă la – 3,50 m adâncime.

Având în vedere stratificațiile identificate în foraje reiese că stratul bun de fundare îl constituie formațiunea de terasă aluvionară alcătuită din pietriș cu nisip și bolovăniș, cu îndesare medie și intercalații nisipoase, interceptate pe intervalul de adâncime cuprins între 1,50 și 5,00 m.

Natura terenului de fundare de pe amplasament, caracteristicile constructive și regimul de înălțime permit adoptarea unui sistem de fundare directă cu fundații continue clasice

Amplasamentul corespunde din punct de vedere geotehnic, hidrogeologic și ca stabilitate a terenului și poate fi realizată în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

#### 2.3.4. Riscuri naturale

Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic redus – categorie geotehnică 1, conform prevederilor normativului - indicativ NP 074/2007, existând posibilități bune de fundare, în condiții de siguranță.

Configurația de platformă a amplasamentului, natura litologică a terenului și regimul hidrogeologic constituie un ansamblu de factori care conferă zonei o stabilitate deplină, fără a exista riscul declanșării în viitor a unor fenomene geodinamice.

#### 2.4. Circulația

Accesul pietonal și auto în zona studiată se face de pe str. Principală (DJ 107M – cu un carosabil de circa 6-7 m și trotuare de circa 1,1-1,8 m pe ambele părți) sau a str. Mici (cu carosabil de circa 5 m și trotuar de circa 1,2-2,65 m pe o singură parte – opusă văii Feneșului) și traversarea unui podeț peste valea Feneșului. Drumurile de acces debușează în drumul național european DN1R – E60, principala cale de acces în localitatea Luna de Sus.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Actualmente pe parcelele generatoare P.U.Z. sunt prezente 4 corpuri de clădire, iar în zona studiată se află alte 12 construcții.

Funcțiunea dominantă în zonă este cea de locuire și funcțiuni complementare, precum și cea de instituții și servicii de interes public (cămin cultural, grădiniță, școală, biserică etc.). Gradul de ocupare al terenului este destul de ridicat, fondul construit fiind format din clădiri de tip izolat cu regim mic de înălțime P, S(D)+P, P+E(M), S(D)+P+E(M).

Calitatea fondului construit existent în zonă este relativ bună din punct de vedere al rezistenței și stabilității, cu unele excepții a clădirilor care sunt momentan nefolosite (în conservare).

#### 2.6. Echiparea edilitară

În prezent pe parcelele reglementate se găsesc următoarele utilități urbane: rețeaua aeriană de electricitate a localității, rețea subterană de alimentare cu apă potabilă a localității, rețeaua subterană de canalizare menajeră a localității și rețeaua supratrană de utilizare a gazelor naturale.

În cazul necesității sporirii capacităților de asigurare a utilităților, aceste rețele vor fi prelungite/modificate/redimensionate, în baza avizelor de principiu emise de către deținătorii de rețele edilitare.

#### 2.7. Probleme de mediu

Calitatea mediului este determinată de calitatea aerului, apelor, solului, de starea bunurilor materiale și de sănătatea populației.

Principalele aspecte de mediu existente în zona studiată pot fi rezumate astfel:

**Aer** - zona nu prezintă surse importante de poluare a aerului. Prezența traficului auto în zonă reprezintă un factor de poluare temporar.

**Apă** – construcțiile de la str. Principală DJ107M sunt racordate la rețeaua de canalizare a localității, dar în schimb cele de la str. Mică nu sunt racordate la rețeaua locală de canalizare (utilizând sisteme locale de colectare a apelor uzate). Pârâul Feneș cu care se învecinează la est parcela generatoare P.U.Z. poate fi poluat prin deversarea necontrolată a apelor uzate menajere



sau aruncarea diferitelor tipuri de deșeuri. Apele subterane pot fi poluate prin utilizarea unor fose septice neetanșe sau defecțiuni la rețeaua de canalizare menajeră existentă.

*Sol* – neracordarea construcțiilor la o rețea de canalizare locală sau zonală se poate constitui într-o sursă de poluare a solului. Staționarea autovehiculelor în parcuri neamenajate corespunzător (fără rețea de canalizare legată la un separator de hidrocarburi) pot constitui și ele surse de poluare al solului.

*Zgomot* - sursele de zgomot în zonă sunt traficul auto și activitatea umană curentă.

*Peisaj* - în prezent, zona este construită și închegată urbanistic, peisajul fiind unul cu precădere antropocentric compact. Pe direcția nord-sud localitatea ce este străbătută de valea Feneșului ce constituie un falie înverzită în inima localității.

#### *2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit*

Actualmente pe amplasamentul reglementat sunt prezente construcții ce adăpostesc instituții publice cu regim de înălțime redus (P, Sp+P), iar în vecinătate (de regulă de-a lungul străzilor), se găsesc construcții de locuințe sau având funcțiuni comerciale, de prestării servicii și instituții publice, având regimuri reduse de înălțime P, P+M, D+P+M și în mod excepțional P+E.

Zonele neconstruite au de regulă destinație agricolă (arabil/livadă) sau sunt spații înierbate în cazul locuințelor.

#### *2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Satul fiind străbătut de pârâul Feneș, afluent al Someșului Mic, curs de apă neregularizat, acesta se poate constitui într-un risc natural prin producerea unor viituri. În conformitate cu hărțile hidrologice existente, parcelele generatoare PUZ se află în mare parte în zona inundabilă a văii Feneș.

Riscuri de tip antropocentric nu au fost identificate.

#### *2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*

Rețeaua căilor de comunicații în zonă sunt constituite din străzi principale și locale, respectiv din drumuri județene și comunale. Nu au fost identificate riscuri din partea acestora.

#### *2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a localității, în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

#### *2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic*

Zona studiată nu este dezvoltată din punct de vedere turistic dar are un potențial ridicat.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Intenția inițiatorului prezentei documentații de a reglementa zona, vine ca răspuns la creșterea interesului spre satul Luna de Sus.

Investiția propusă va avea efecte benefice pe plan economic și social, aceasta fiind generatoare de locuri de muncă pe timpul lucrărilor de construcție. În perioada de exploatare, datorită creșterii numărului copiilor care vor frecventa grădinița și condițiile de desfășurare a actului educațional pe care le va oferi, se va stopa scăderea demografică a localității, prin păstrarea tinerelor familii în localitate, precum și creșterea atractivității localității pentru noi familii care se vor stabili aici. Astfel viața economică și socială a localității va resimți un impact pozitiv.

Conform prevederilor Legii 350/2001, a Ordinului MDTR nr. 2701/2010 și a Regulamentului local privind implicare publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, publicul va putea consulta și formula observații asupra prezentei documentații, anterior aprobării acesteia în cadrul Consiliului Local.

Investiția propusă prin prezenta documentație apreciem că este benefică pentru localitate și regiune, iar datele de temă convenite cu inițiatorii le considerăm a fi rezonabile, având în vedere configurația parcelei.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiului topografic realizat, rezultă că terenul propus spre reglementare are o suprafață totală de 4.217 mp și este format din:

- CF nr. 87544, com. Florești, nr. cad. 87544, în suprafață de 1.874 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC. Forma parcelei este una neregulată, cu un front de cca 63 m la str. Principală (DJ107M). Terenul are o pantă ușoară dinspre vest înspre est (cca 1 m diferență de nivel), iar în dreptul limitei estice, înspre valea Feneșului, panta crește brusc (cca 2 m diferență de nivel).

- CF nr. 59867, com. Florești, nr. cad. 59867, în suprafață de 1.828 mp. Proprietar al terenul este: NEAG DINU și NEAG LUCREȚIA-LIDIA. Forma parcelei este una relativ regulată, cu un front de cca 47 m la str. Principală (DJ107M). Terenul are o pantă ușoară dinspre vest înspre est (cca 1 m diferență de nivel).

- CF nr. 87545, com. Florești, nr. cad. 87545, în suprafață de 515 mp. Proprietar al terenul este: COMUNA FLOREȘTI - DOMENIU PUBLIC. Forma parcelei este una neregulată, cu un front de cca 27 m la str. Principală (DJ107M). Terenul are o pantă ușoară dinspre vest înspre est.

În urma studiului geotehnic a rezultat că adâncimea maximă de îngheț este de 80-90 cm, confirm STAS 6054-85, iar potențial seismic al regiunii se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g=0,10$  pentru un interval mediu de recurență  $IMR=225$  ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este  $T_c=0,7$  secunde, potrivit normativului P 100-1-2013. Conform prevederilor din normativul NP 074/2002, terenul se încadrează în categoria geotehnică I - risc geotehnic redus.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Folosința actuală a terenurilor, conform extraselor CF, este cea de curți construcții și arabil.

Conform Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Luna de Sus, aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005, destinația terenului este de:

**Zonă de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS), Subzona centrală (ISzc)**

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabil, spații verzi, agrement și echipare edilitară;

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zona centrală se va întocmi PUZ
- pentru cotate construcțiile noi se va elabora PUZ-PUD, după caz
- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean

Funcțiuni interzise:

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire
- construcții provizorii

Interdicții definitive de construire se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

Interdicții temporare de construire se instituie pe terenurile afectate de inundații și tasări de intensitate maximă, alunecări de intensitate medie, până la eliminarea riscurilor.

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 0,8 pentru dotări de sănătate

Dimensiunile parcelelor atât pentru obiectivele normale cât și cele de utilitate publică se vor stabili prin PUZ-PUD, după caz.

Amplasarea constricțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- în zona de siguranță pentru căile de circulație: 13 m din axul DN, 12 m din axul DJ, 10 m din axul DC
- unitățile de interes public se vor retrage față de aliniament astfel încât să permită înspre calea de acces amenajarea unui spațiu public reprezentativ, distanțele stabilindu-se prin PUZ-PUD, după caz
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea construcțiilor față de aliniamentul existent al străzii

Amplasarea constricțiilor pe parcelă se realizează după cum urmează:

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat și eventual cuplat în cazul locuințelor individuale sau a construcțiilor de mai mică anvergură
- în cazul regimului de construire izolat, distanțele față de limitele laterale, respectiv posterioare ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale sau posterioare, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 2 m
- în cazul construirii unei biserici, distanțele de la fațadele acestora la limitele laterale și respectiv posterioare vor fi de minimum 10 m
- în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe limitele de proprietate

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face după cum urmează:

- cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele

Pentru toate tipurile de construcții vor fi asigurate accese carosabile și pietonale din drumuri înscrise la categoria străzi, diferențiat după cum urmează:

- pentru construcții administrative și financiar bancare se vor asigura un acces oficial pentru personal și public cu locurile de parcare aferente și acces de serviciu fără intersectarea acestora
- pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori sau vizitatori și personal și aprovizionare fără intersectarea acestora. Se cor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- la construcțiile de învățământ și sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru o lungime maximă de 10 m și două benzi de 3,5 m pentru lungimi mai mari de 10 m
- pentru construcțiile și amenajările cu caracter sportiv vor fi asigurate accese carosabile separate pentru public și respectiv sportivi și personal, după cum urmează: alei carosabile de decongestionare de minim 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu de minim 6 m lățime
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori și respectiv pentru personal și acces tehnic de întreținere, după cum urmează: cu lățimea de 3,5 m la o lungime maximă de 25 m; cu lățimea de 3,5 m cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3 m și înălțime minimă de 3,5 m, fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări

Pentru toate categoriile de construcții accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare conform normativului NP 51.

Necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției.

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită după cum urmează:

- pentru construcțiile din zonele neînchegate urbanistic prin PUZ – PUD, după caz
- pentru clădirile supraetajate sau mansardate în funcție de înălțimea fondurilor clădirilor adiacente

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi aspectul acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardărilor învelitoare va fi din țiglă și va avea o pantă de max. 35°. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Rețelele de utilități se vor masa în tuburi de protecție pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

Toate construcțiile vor trebui racordate obligatoriu la rețelele edilitare.

Amenajarea spațiilor plantate se va face în concordanță cu destinația construcției în ideea păstrării celor existente și suplimentării acestora pentru construcții noi, după cum urmează:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
- 20% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale dar nu mai puțin de 10 mp
- 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
- 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
- 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
- 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement
- Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

Pentru toate tipurile de construcții gardurile vor fi prevăzute de soclu opac de cel mult 30 cm înălțime și panouri decorative cu înălțimea maximă de 180 cm. Pentru obiective de interes public împrejuririle vor respecta condițiile generale cu precizarea că panourile de gard vor fi realizate în sistem transparent, semitransparent sau cu gard viu.

### **Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente (CC), Subzona căi de comunicații existente (CCe)**

Utilizări permise:

- lucrări de amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în PUG
- lucrări edilitare sau racorduri pentru rețele edilitare

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor
- se pot utiliza pe bază de PUZ/PUD: străzi: de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor pe ambele părți; drumuri de servitute de 7 m lățime cu rigole pentru scurgerea apelor meteorice pe o singură parte; amenajarea traseului dirijat, cu balize, indicatoare, zebre
- construcții de poduri
- parcuri publice de 50 locuri / 1000 locuitori
- echipamente ambientale, stații și refugii: interzicerea amplasării panourilor publicitare în zona de siguranță a străzilor (câte 10 m din ax pe ambele părți); amenajarea acostamentelor și a refugiilor pentru stațiile de transport în comun
- spații pietonale (trotuare) – cu pavaj pe pat de nisip: 1,0 m lățime pe o parte a drumului de servitute; 1,50 lățime pe ambele părți ale străzii; 3,0 m lățime în zona rezervată dotărilor

- pistă bicicliști

Funcțiuni interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor / perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată siguranța participanților la trafic, cu respectarea: zonelor de siguranță (DN - 13 m de la axul drumului pe ambele părți, DJ - 12 m de la axul drumului pe ambele părți, DC - 10 m de la axul drumului pe ambele părți) și respectiv de protecție corespunzătoare categoriei (DN - 50 m de la marginea îmbrăcămînții asfaltice pe ambele părți, DJ - 20 m de la axul drumului pe ambele părți, DC - 18 m de la axul drumului pe ambele părți)

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- nu sunt definitorii pentru această zonă

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- nu sunt definitorii pentru această zonă

Caracteristicile parcelelor:

- nu este cazul;

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se realizează după cum urmează:

- nu există reglementări în acest sens

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale indiferent de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate
- nu se autorizează nici un fel de lucrare, fără asigurarea scurgerii apelor meteorice în rigole amenajate

Amplasarea cădirilor unele față de atelele pe aceeași parcelă se va realiza:

- nu este cazul

Pentru toate tipurile de utilități, amenajări și construcții sunt asigurate accese direct din circulațiile publice

Staționarea autovehiculelor:

- nu este cazul

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:

- nu este cazul

Aspectul exterior al construcțiilor:

- nu este cazul

Condiții de echipare edilitară:

- nu este cazul

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Clădirile propuse se vor putea realiza doar în perimetrul construit figurat în partea desenată a prezentei documentații.

Suprafețele care nu sunt construite și care nu sunt necesare a fi pavate vor fi înierbate sau plantate, asigurându-se un minim al suprafețelor verzi, după cum urmează:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
- 20% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale dar nu mai puțin de 10 mp
- 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
- 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
- 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
- 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și auto în zona studiată se păstrează și va fi realizat prin intermediul str. Principale (DJ 107M – cu un carosabil de cca 6-7 m și trotuare de cca 1,2-1,8 m pe ambele părți) sau a str. Mică (cu carosabil de cca 5 m și trotuar de cca 1,1-2,6 m pe o singură parte – opusă văii Feneșului) și traversarea unui podeț peste valea Feneșului. Drumurile de acces debușează în drumul național european DN1R – E60, principala cale de acces în localitatea Luna de Sus.

Accesele pietonale pe parcelele generatoare P.U.Z. se păstrează (cele de la vest și sud, din str. Principală – DJ107M).

Accesul carosabil de la sud se păstrează, suplimentar se vor realiza trei locuri de parcare pe parcelă, accesibile direct din stradă, respectiv accesul carosabil de pe latura de vest se va muta cu cca 10 m mai la nord.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare va fi utilizat și spațiul de parcare amplasat la sud-vest de amplasament (pe partea dreaptă a DJ107M), respectiv în fața grădiniței propuse s-au propus 8 locuri de parcare paralele cu calea de circulație (pe partea dreaptă a DJ107M), pentru care construcția propusă a fost retrasă de la aliniamentul existent.

Alte intervenții asupra rețelei stradale în cadrul prezentei documentații nu sunt propuse.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Conform Planul Urbanistic General al comunei Florești sat Luna de Sus, aprobat prin HCL nr 06 din 11.01.2005, destinația actuală a zonei studiate este de teritoriu intravilan – Zonă de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS), Subzona centrală (ISzc).

Parcelelor aflate în zona reglementată li se vor atribui următoarele UTR-uri:

- IS - ISzc\_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2, cu funcțiunea dominantă de instituții și servicii de interes public, având ca funcțiuni complementare următoarele: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabil, spații verzi, agrement și echipare edilitară.

- SV - SVp\_2 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE, SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PROPUSE\_2 cu funcțiunea dominantă de sport, agrement, spații verzi - parcuri, perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră/arboricolă, având ca funcțiuni complementare următoarele: alimentație publică, echipament ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare, cabine telefonice, etc.), locuri de joacă, alei, accese, parcări, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.

- CC - CCe – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚII EXISTENTE, cu funcțiunea dominantă de circulație / staționare rutieră, având ca funcțiuni complementare următoarele: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcări, garaje, stații / refugii.

Pentru realizarea locurilor de parcare de-a lungul DJ107M, din cele trei parcele generatoare PUZ se va dezmembra câte o fâșie de teren ce va fi destinată circulației pietonale și carosabile, în vederea regularizării propilului str. Principale în dreptul Grădiniței propuse și a Căminului cultural existent și păstrat. Acest lot nou creat (Lot 3) va intra integral în domeniul public.

Pe amplasamentul studiat, după trecerea în domeniul public al parcelei cu CF nr. 59867 și comasarea acesteia cu CF nr. 87544 se înființează o nouă parcelă (Lot 1), pe care se propune desființarea tuturor corpurilor de clădire existente și construirea unei grădinițe cu program prelungit, având regimul de înălțime P+E. Noul corp propus este poziționat în zona nordică a amplasamentului. Construcția va fi amplasată pe noul aliniament propus la str. Principală (DJ 107M), și va avea o retragere minimă 3 m față de limitele laterale de proprietate și minim 5 m față de cea posterioară.

Se va păstra accesul auto și pietonal din str. Principală (cea a grădiniței existente), precum și accesul de pe latura sud-vestică. Accesul auto existent pe parcela propusă a fi trecută în domeniul public va fi mutat mai spre nord, iar cel pietonal mai spre sud (constituind accesul principal în grădinița propusă), realizate tot din str. Principală (DJ 107M).

Împreună cu aceste lucrări se doresc a se realiza și lucrări de împrejmuire a amplasamentului, în vederea asigurării securității, precum și amenajarea spațiilor exterioare și asigurarea tuturor utilităților necesare.

#### **U.T.R.: ISzc\_2 – Zonă de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2**

##### **Destinația:**

- instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse - subzonă centrală 2.



**Utilizări permise:**

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, agrement și echipare edilitară;

**Utilizări admise cu condiționări:**

- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean

**Utilizări interzise:**

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire pentru alte obiective decât cele pentru care s-a inițiat procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică
- construcții provizorii

**Interdicții definitive de construire:**

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

**Interdicții temporare de construire:**

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA, pe o bandă de protecție cu o lățime prevăzută de normele de profil

**Dimensiunile minime ale parcelor:**

- 500 mp pentru locuințe individuale existente;
- 1000 mp pentru restul obiectivelor normale cât și pentru obiectivele de utilitate publică;
- 15 m frontul minim la stradă

**Amplasarea construcțiilor față de aliniament:**

- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii;
- în cazul parcelor cu acces peste cursuri de apă (poduri, podețe, pasarele etc.), limita de proprietate înspre cursul de apă sau limita dinspre UTR-ul ce instituie o zonă de protecție a acestora, va fi considerat aliniament, fiind respectată o retragere de 5 m

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă:**

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat și eventual cuplat
- în cazul regimului de construire izolat, distanțele față de limitele laterale, respectiv posterioare ale parcelei vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m și respectiv 5 m. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța față de limita laterală, respectiv posterioară a parcelei va fi considerată în funcție de înălțimea clădirii din dreptul/proximitatea respectivei limite
- în cazul în care în zonă se poate identifica o regulă locală de amplasare a clădirilor pe parcelă, ce implică o retragere mai mică de la limitele laterale de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, pe latura opusă păstrându-se o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m. Se permite amplasarea unor clădiri ce adăpostesc instituții și servicii de interes public pe limitele de proprietate, chiar dacă parcelele cu care se învecinează nu prezintă calcane, doar dacă se păstrează față de limita laterală opusă o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe limitele laterale de proprietate

**Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil,

distanța dintre două clădiri va fi considerată în funcție de cornișa cea mai înaltă a celor două clădiri, măsurată în zona în care distanța dintre acestea este cea mai mică

*Înălțimea construcțiilor:*

- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea fondurilor clădirilor adiacente
- pentru clădirile ce adăpostesc instituții și servicii de interes public se permite depășirea regimului de înălțime a fondului construit adiacent, cu maxim două niveluri.

*Accese pe parcelă:*

- pentru construcții administrative și financiar bancare se vor asigura un acces oficial pentru personal și public cu locurile de parcare aferente și acces de serviciu fără intersectarea acestora
- pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori sau vizitatori și personal și aprovizionare fără intersectarea acestora. Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- la construcțiile de învățământ și sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru o lungime maximă de 25 m și două benzi de 3,5 m pentru lungimi mai mari de 25 m
- pentru construcțiile și amenajările cu caracter sportiv vor fi asigurate accese carosabile separate pentru public și respectiv sportivi și personal, după cum urmează: alei carosabile de decongestionare de minim 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu de minim 6 m lățime
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori și respectiv pentru personal și acces tehnic de întreținere, după cum urmează: cu lățimea de 3,5 m la o lungime maximă de 25 m; cu lățimea de 3,5 m cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m
- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3,8 m și înălțime minimă de 4,2 m, fără să fie obstructionate de mobilier urban sau alte amenajări
- se pot realiza accese secundare pietonale sau carosabile, prin poduri, podețe sau pasarele peste cursuri de apă, fără afectarea albiei acestuia și doar după obținerea avizului Administrației bazinale de apă sub incidența căreia cade bazinul hidrografic în care se află cursul de apă

*Parcaje:*

- necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției
- dacă pe parcelă nu pot fi asigurate parcarile necesare, atunci acestea pot fi amenajate în proximitatea amplasamentului, pe o rază de maxim 50 m de limitele parcelei, pe terenuri private sau pe domeniul public (cu acordul prealabil al autorității locale aferente)

*Aspectul exterior:*

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi, aspectual acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardelor învelitoarea va fi din țiglă sau tablă fâltuită (sau similar) și va avea o pantă între 30° și 60°. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă, pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Rețelele de utilități se vor masa în tuburi de protecție pe sub profile majore, fără a deteriora imaginea clădirii, sau vor fi pozate în subteran.

Se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

*Împrejmui:*

- pentru toate tipurile de construcții gardurile vor avea înălțimea maximă de 180 cm și vor fi prevăzute de soclu opac de cel mult 60 cm înălțime și panouri decorative

- pentru terenurile ce cuprind obiective de interes public nu este obligatorie realizarea de împrejmuiri.

**Spații verzi:**

Amenajarea spațiilor plantate se va face în concordanță cu destinația construcției în ideea păstrării celor existente și suplimentării acestora pentru construcții noi, după cum urmează:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
- 20% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale dar nu mai puțin de 10 mp
- 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
- 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
- 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
- 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement
- Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

**Indicatori urbanistici:**

Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 1,0 pentru dotări de turism
- 0,8 pentru dotări de sănătate

Pentru calculul POT și CUT va fi luată în calcul doar suprafața terenurile ce se află în UTR IS sau IS\_2 (Zonă de instituții și servicii de interes public).

**UTR SVp\_2 – Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție, Subzona spații verzi propuse 2**

**Destinația:**

- sport, agrement, spații verzi - parcuri, perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră / arboricolă,

**Utilizări permise:**

- amenajări sportive, scuaruri cu mobilier urban, perdele de protecție, amenajarea de trasee pietonale și piste de biciclete, lucrări de consolidare a malurilor, pozarea rețelelor tehnico-edilitare, construirea de poduri și podețe.

**Utilizări permise cu condiții:**

- tratarea unitară și amplasarea de mobilier urban pe parcele aflate în proprietate privată – doar pe bază de PUD
- împrejmuiri ale parcelor aflate în proprietate publică sau privată până la aprobarea documentațiilor de amenajarea a spațiilor verzi/sportive/agrement/protecție

**Utilizări interzise:**

- orice alt fel de construcție / amenajare decât cele enunțate la punctele anterioare
- interdicții temporare de construire se stabilește pentru zona de protecție sanitară a cursurilor de apă / lacurilor;

**Orientarea construcțiilor / amenajărilor de sport, față de punctele cardinale:**

- astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

**Amplasarea față de căile de comunicație a perdelelor de protecție:**

- cu respectarea zonei de siguranță corespunzătoare categoriei Zona de siguranță pentru căile de circulație, pe fiecare parte a acestora, astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic: 13 m din axul drumului pentru DN; 12 m din axul drumului pentru DJ; 10 m din axul drumului pentru DC;
- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii

**Împrejmuiri:**

Spațiile verzi publice pot avea spre stradă împrejmuiri din grilaje decorative, transparente, cu înălțimea de 0,90 m, dublate cu gard viu, ce vor fi în concordanță cu specificul local

Împrejmuirile parcelelor proprietate publică sau privată înspre spațiile verzi, sport, agrement, sau protecție propuse vor avea împrejmuiri decorative, transparente, cu înălțimea specifică UTR-ului în care este inclusă parcela împrejmuită

**Accese:**

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la râuri/pârâuri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice

Se vor asigura direct sau prin servitute accese pietonale și pentru biciclete la râuri/pârâuri, pentru amenajările de spații de agrement / sport / protecție propuse

Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție

**UTR CCe - Zonă pentru căi de comunicații și construcții aferente, Subzona căi de comunicații existente**

Reglementările aferente acestui UTR nu se vor modifica, păstrându-se forma acestora din PUG aprobat, motiv pentru care nu va mai fi detaliat în prezentul capitol.

Bilanțul teritorial în limita zonei reglementate este prezentat în tabelul de mai jos:

| NR. | ZONE FUNCȚIONALE                                 | EXISTENT     |               | PROPOS       |               |
|-----|--------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|     |                                                  | mp           | %             | mp           | %             |
| 1   | Zonă de instituții și servicii de interes public | 4.217        | 100,00        | 3.624        | 85,94         |
| 2   | Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție    | 0            | 0,00          | 379          | 8,99          |
| 3   | Zonă căi de comunicație și construcții aferente  | 0            | 0,00          | 214          | 5,07          |
| 4   | <b>Total zonă reglementată</b>                   | <b>4.217</b> | <b>100,00</b> | <b>4.217</b> | <b>100,00</b> |

Bilanțul teritorial în limita zonei studiate este prezentat în tabelul de mai jos:

| NR. | ZONE FUNCȚIONALE                                 | EXISTENT      |               | PROPOS        |               |
|-----|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|     |                                                  | mp            | %             | mp            | %             |
| 1   | Zonă de instituții și servicii de interes public | 10.673        | 70,60         | 8.289         | 54,83         |
| 2   | Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție    | 4.252         | 28,12         | 6.422         | 42,48         |
| 3   | Zonă căi de comunicație și construcții aferente  | 193           | 1,28          | 407           | 2,69          |
| 4   | <b>Total zonă studiată</b>                       | <b>15.118</b> | <b>100,00</b> | <b>15.118</b> | <b>100,00</b> |

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. *Alimentarea cu apă* – se constituie unul din elementele care condiționează desfășurarea vieții oamenilor și intervine ca un factor determinant în aproape toate procesele tehnologice. Sursele de apă trebuie să asigure alimentarea cu apă din punct de vedere cantitativ și calitativ a consumatorilor.

Structura consumului de apă din clădirile de locuit și social culturale cuprinde:

- consum menajer, pentru satisfacerea nevoilor gospodărești zilnice ale oamenilor (băut, prepararea hranei, spălatul corpului, rufelor și vaselor etc.);
- consum pentru nevoi publice (spălatul și stropitul străzilor și a spațiilor verzi, fântâni publice și ornamentale, spălarea canalizărilor etc.);
- consum pentru combaterea incendiilor (alimentarea cu apă a hidranților exteriori, a hidranților interiori etc.);

Cantitățile de apă pentru satisfacerea consumului, precum și variațiile acestora, în perioadele de exploatare, constituie pentru sistemele de alimentare și distribuție a apei, un element fundamental în alegerea soluțiilor tehnice, privind: sursa de alimentare, procesul tehnologic de tratare a apei, transportul și înmagazinarea apei, precum și schema de distribuție a apei la consumator.

Cantitățile de apă necesare pentru satisfacerea consumului menajer, industrial sau pentru combaterea incendiilor sunt normate prin STAS 1478-1990, 1343/0-1989 și SR 1343-1/2006.

a) *Necesarul de apă potabilă* - reprezintă cantitatea de apă care trebuie furnizată unei folosințe în punctele de utilizare, astfel încât procesele în care este folosită să fie satisfăcute în mod rațional.

Debitul necesarului de apă (exprimat în mc/s, mc/h, sau ca debit zilnic mc/zi) conține debitul de apă ce se consumă și nu mai revine la rețeaua de canalizare cât și debitul de apă ce se restituie după ce este utilizată.

La determinarea cerinței de apă se ține cont dacă sunt sau nu introduse restricții.

Necesarul de apă pentru o zi se raportează la unitatea de folosință (consumator) și se exprimă în l/om·zi, l/m<sup>2</sup>·zi, l/animal·zi, etc.

Ca structură acesta va fi:

- necesar de apă rece și caldă pentru consum menajer, care este normat în funcție de destinațiile clădirilor (SR 1343-1/2006);
- necesar pentru consum tehnologic;
- necesar specific de apă pentru combaterea incendiilor;

Structura necesarului de apă potabilă:

- consumuri specifice:

- nevoi gospodărești ( $q_c$ ) ..... 100 l/loc·zi; 156 = 15600
- stropit spații verzi ( $q_p$ ) ..... 2 l/mp·zi; 2011 = 4022
- stropit străzi, ..... 1,5 l/loc·zi; 156 = 234

- debite caracteristice:

- debitul mediu zilnic  $Q_{zi\ med} = 1/1000 \times (\sum (q_c \times N) + \sum (q_p \times N))$   
 $Q_{zi\ med} = 1/1000 \times (100 \times 156 + 1.5 \times 156 + 2 \times 2011) = 0.001 \times 19856 = 19,86\ mc/zi;$
- debitul maxim zilnic  $Q_{zi\ max} = k_{zi} \times Q_{zi\ med} = 1,3 \times 19,86 = 25,82\ m^3/zi;$
- debitul maxim orar  $Q_{or\ max} = (1/24) \times k_{or} \times Q_{zi\ max} = (1 / 24) \times 2 \times 25,82 = 2,15\ mc/h;$

b) *Soluții privind sistemele și schemele de alimentare cu apă* – parcelele generatoare PUZ sunt branșate la rețeaua de alimentare cu apă a localității. În cazul în care branșamentul existent nu este suficient, acesta va fi redimensionat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Instalațiile de alimentare cu apă pentru clădirile proiectate, se vor realiza ținând cont de diferențele de nivel al terenului, de parametrii apei din conducta publică în punctele de racord.

Rețelele publice de apă se vor monta îngropat pe domeniul public sau privat (după caz) la marginea străzilor/drumurilor de acces, iar cele private îngropat exclusiv pe proprietatea utilizatorilor. Se vor utiliza țevi din PEHD, ce se pozează pe un strat de nisip de 10-15 cm grosime (sub și deasupra acestora), cu o granulație a nisipului de 0,3-0,8 mm. Adâncimea de montare a conductelor va fi de min 0,9 m, adâncime considerată sub limita de îngheț a pământului în această zonă.

La subtraversările drumurilor/aleilor carosabile conducta de polietilenă se va monta în tub de protecție din oțel sau PVC tip greu. Îmbinările conductelor se vor face cu fittinguri mecanice cu etanșare prin presare pe pereții țevelor și lipirea acestora.

Amplasarea orientativă a traseelor de rețele existente și propuse este prezentată pe planșa U-03 – Reglementări - echipare edilitară. Dimensionarea rețelelor și stabilirea necesarului final de apă se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

3.6.2. *Canalizare* – parcelele generatoare PUZ sunt racordate la rețeaua de canalizare a localității, aflată pe str. Principală (DJ 107M). În cazul în care racordul existent nu este suficient, acesta va fi redimensionat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Apele pluviale căzute pe suprafața incintei (inclusiv cele de pe acoperișuri ce sunt considerate convențional curate) se vor scurge la pe spațiul verde (și/sau direcționate prin intermediul unor rigole acoperite), spre pâraul Feneș.

Racordarea instalațiilor interioare de canalizare a apelor uzate menajere, se va face prin conducte distincte în cămine exterioare de racord.

Rețeaua de canalizare menajeră se va executa din tuburi PVC-KG, speciale pentru canalizare, având diametrele de cca 160 mm. Căminele de vizitare se vor executa din tuburi prefabricate din beton, având Dn = 800-1000 mm

Debitele de calcul pentru dimensionarea conductelor de canalizare și alegerea sistemului de canalizare se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

**3.6.3. Alimentarea cu energie electrică** – parcelele generatoare PUZ sunt branșate la rețeaua aeriană de joasă tensiune a localității, aflată pe str. Principală (DJ 107M). În cazul în care branșamentul existent este subdimensionat, acesta va fi redimensionat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

LEA 0,4 kV existentă are capacitatea preluării consumurilor nou creați prin realizarea imobilelor propuse. Consumul luat în calcul pentru dimensionarea rețelelor se încadrează în consum prevăzut în prescripțiile energetice PE 132 din 2003.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor nou propuse se va realiza prin rețele de tip subteran. Alimentarea consumatorilor se va face prin branșamente electrice cu bloc de măsură și protecție amplasate la intrarea pe lot.

Rețelele de iluminat public vor fi realizate ca linii electrice supraterane sau subterane, separat de linia de distribuție, alimentate din rețeaua locală existentă.

Dimensionarea rețelelor și stabilirea necesarului de energie electrică se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

**3.6.4. Telecomunicații** – majoritatea parcelelor generatoare PUZ sunt branșate la rețeaua aeriană de telecomunicații a localității, aflată pe str. Principală (DJ 107M). În cazul în care branșamentul existent nu este satisfăcător, acesta va fi modificat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Dimensionarea și configurația rețelelor de telecomunicații se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații.

**3.6.5. Alimentare cu căldură** – încălzirea spațiilor se va realiza cu pompe de căldură și centrale termice pe bază de combustibil gazos.

**3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale** – majoritatea parcelelor generatoare PUZ sunt branșate la rețeaua subterană de distribuție a gazelor-naturale din localitate, ce se află pe str. Principală (DJ 107M). În cazul în care branșamentul existent nu este suficient, acesta va fi modificat pe cheltuiala inițiatorului prezentului PUZ.

Dimensionarea și configurația rețelei de utilizare a gazelor-naturale se va face în cadrul unor proiecte tehnice realizate ulterior aprobării prezentei documentații..

**3.6.7. Gospodărire comunală** – pentru evacuarea deșeurilor menajere se va utiliza punctul gospodăresc existent, iar dacă este cazul acesta va fi modernizat în conformitate cu prevederile OMS 119/2014. În punctul gospodăresc se vor amplasa un număr suficient de pubele pentru a permite realizarea colectării selective a deșeurilor la sursă potrivit legislației de profil (ambalaje, sticlă, hârtie, PET etc.). Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/persoană/zi, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn), în total aproximativ 80 kg/persoană/an.

În ceea ce privește evacuarea deșeurilor aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o societate autorizată în domeniu. Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșeuri.

## **3.7. Protecția mediului**

**3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare** – în zonă nu există surse majore de poluare.

**3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale** – în amonte de zona studiată nu sunt identificate riscuri naturale permanente, săpăturile propuse nu vor fi de adâncime și se vor prevedea taluzări sau sprijiniri. Activitățile desfășurate nu vor fi generatoare de vibrații care ar

putea antrena riscuri naturale. Pentru evitarea riscurilor de inundare a clădirilor propuse în cazul producerii unor viituri, se propune realizarea cotelor de călcare în clădiri peste cota de inundabilitate de 1%.

**3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate** – apele uzate menajere vor fi direcționate către rețeaua de canalizare a localității.

**3.7.4. Evacuarea apelor pluviale** – apele pluviale de pe spațiile verzi sunt direcționate natural, prin panta terenului spre valea Feneșului. Apele pluviale provenite de pe platformele pietonale și de pe acoperișul clădirilor, fiind considerate ape convențional curate, vor fi direcționate tot spre pâraul Feneș printr-o rețea de canalizare pluvială subterană și/sau supratrană.

**3.7.5. Depozitarea controlată a deșeurilor** – deșeurile vor fi depozitate selectiv, în cadrul unor puncte gospodărești amplasate pe parcelă, iar evacuarea acestora la rampele ecologice ce deservesc localitatea se va realiza prin intermediul unor societăți autorizate, în baza unor contracte încheiate prin grija proprietarilor imobilelor.

**3.7.6. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi** – toate spațiile care nu sunt construite sau pavate vor fi plantate.

**3.7.7. Organizarea sistemelor de spații verzi** – pentru asigurarea ambiantului necesar funcțiunilor propuse, cât și pentru a îmbunătăți calitatea aerului, se vor amenaja spații verzi pe minim între 5%-30% din suprafața terenului în funcție de utilizarea terenului.

**3.7.8. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** – amplasamentul deja se află într-o zonă protejată, dar pe parcelele generatoare PUZ nu se află bunuri de patrimoniu protejate sau care ar necesita protecție. Amplasarea terenului într-o zonă protejată va necesita o abordare volumetrico-arhitecturală a construcțiilor propuse ce să se încadreze în specificul arhitecturii locale, precum și obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură.

**3.7.9. Refacere peisagistică și refacere urbană** – toate terenurile afectate în urma lucrărilor de construcție vor fi aduse la starea inițială sau vor fi amenajate peisajer în cadrul unor proiecte autorizate conform legii.

**3.7.10. Valorificarea potențialului turistic și balnear**  
Nu este cazul.

**3.7.11. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore** – pentru asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării în bune condiții a grădiniței se propun a fi realizate opt locuri de parcare la str. Principală (DJ 107M), pe amplasamentul vechiului trotuar, ce va fi mutat pe Lotul 3 nou creat prin dezmembrarea unei fâșii de teren din parcelele generatoare PUZ.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În cadrul prezentei documentații nu s-au propus regularizări de drumuri, str. Principală (DJ 107M) păstrându-și profilul de cca 6-7 m carosabil și trotuare de cca 1,2-1,8 m pe ambele părți, idem și în cazul str. Mică cu un carosabil de cca 5 m și trotuar de cca 1,2-2,65 m pe o singură parte – opusă văii Feneșului.

Parcela reglementată având CF nr. 87544 și CF nr. 87545 rămâne în domeniul public al Comunei Florești. Parcela reglementată având CF nr. 59867 va fi expropriată integral pentru cauză de utilitate publică, inclusiv corpul de clădire aflată pe aceasta, în vederea realizării obiectivului de investiții „Construire grădiniță cu program prelungit, amenajări exterioare și împrejmuire, demolare construcții existente, Luna de Sus”.



Suprafața parcelei propuse pentru expropriere este de 1.828 mp, iar a corpului de clădire existent pe aceasta este de 205 mp.

Lista obiectivelor de utilitate publică prevăzute în prezentul P.U.Z., realizate în interiorul și în afara zonei reglementate este prezentat în tabelul următor:

| Nr. crt.                        | Domenii (Denumirea)                              | Categorია de interes |   |   | S (mp) | L (ml) | Observații                                                                               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|---|---|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                                                  | N                    | J | L |        |        |                                                                                          |
| CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI |                                                  |                      |   |   |        |        |                                                                                          |
| 1.                              | Înființare de drumuri noi                        |                      |   |   | -      | -      | -                                                                                        |
| 2.                              | Regularizare străzi existente                    |                      |   | x | 214    | -      | Lot 3 constituit pentru regularizarea str. Principale (DJ 107M) cu noi locuri de parcare |
| 3.                              | Amenajare și regularizare drumuri necadastrate   |                      |   |   | -      | -      | -                                                                                        |
| 4.                              | Amenajare platforme gospodărești                 |                      |   |   | -      | -      | -                                                                                        |
| 5.                              | Amenajare spații verzi                           |                      |   |   | -      | -      | -                                                                                        |
| REȚELE EDILITARE MAJORE         |                                                  |                      |   |   |        |        |                                                                                          |
| 6.                              | Extindere rețea de alimentare cu gaze naturale   |                      |   |   |        | -      | -                                                                                        |
| 7.                              | Extindere rețea de alimentare cu apă potabilă    |                      |   |   | -      | -      | -                                                                                        |
| 8.                              | Extindere rețea de canalizare menajeră           |                      |   |   |        | -      | -                                                                                        |
| 9.                              | Înființare rețea stradală de canalizare pluvială |                      |   |   |        | -      | -                                                                                        |
| 10.                             | Extindere linie electrica de joasa tensiune      |                      |   |   | -      | -      | -                                                                                        |
| 11.                             | Extindere rețea de telefonizare                  |                      |   |   |        | -      | -                                                                                        |

Bilanțul teritorial al circulației terenurilor pe zona reglementată este prezentat în tabelul următor:

anexa nr. 1

| Nr. crt.                  | Tipul proprietății                                                              | Suprafața terenului (mp) |        |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
|                           |                                                                                 | EXISTENT                 | PROPUȘ |
| PROPRIETATE PUBLICĂ       |                                                                                 |                          |        |
| 1.                        | Terenuri proprietate publică de interes național                                | 0                        | 0      |
| 2.                        | Terenuri proprietate publică de interes județean                                | 0                        | 0      |
| 3.                        | Terenuri proprietate publică de interes local                                   | 2.389                    | 4.217  |
| Total proprietate publică |                                                                                 | 2.389                    | 4.217  |
| PROPRIETATE PRIVATĂ       |                                                                                 |                          |        |
| 4.                        | Terenuri proprietate privată (a statului) de interes național                   | 0                        | 0      |
| 5.                        | Terenuri proprietate privată ale administrației teritoriale de interes județean | 0                        | 0      |
| 6.                        | Terenuri proprietate privată (a localității) de interes local                   | 0                        | 0      |
| 7.                        | Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice                  | 1.828                    | 0      |
| Total proprietate privată |                                                                                 | 1.828                    | 0      |

Bilanțul teritorial al circulației terenurilor pe zona studiată este prezentat în tabelul următor:

| Nr. crt.                  | Tipul proprietății                                                              | Suprafața terenului (mp) |        |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
|                           |                                                                                 | EXISTENT                 | PROPUS |
| PROPRIETATE PUBLICĂ       |                                                                                 |                          |        |
| 1.                        | Terenuri proprietate publică de interes național                                | 0                        | 0      |
| 2.                        | Terenuri proprietate publică de interes județean                                | 0                        | 0      |
| 3.                        | Terenuri proprietate publică de interes local                                   | 7.046                    | 8.874  |
| Total proprietate publică |                                                                                 | 7.046                    | 8.874  |
| PROPRIETATE PRIVATĂ       |                                                                                 |                          |        |
| 4.                        | Terenuri proprietate privată (a statului) de interes național                   | 0                        | 0      |
| 5.                        | Terenuri proprietate privată ale administrației teritoriale de interes județean | 0                        | 0      |
| 6.                        | Terenuri proprietate privată (a localității) de interes local                   | 0                        | 0      |
| 7.                        | Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice                  | 8.072                    | 6.244  |
| Total proprietate privată |                                                                                 | 8.072                    | 6.244  |

## 5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, parcelare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată și trasează direcțiile de evoluție, dezvoltare și reglementare a zonei studiate în viitorul apropiat. Propunerile formulate nu vor avea efecte negative asupra zonelor limitrofe și se înscriu în prevederile documentației P.U.G. al comunei Florești, sat Luna de Sus aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005.

Prevederile prezentului P.U.Z. și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent vor fi preluate în cadrul Planului Urbanistic General al comunei Florești, sat Luna de Sus în momentul actualizării acestuia. Până în acel moment, în baza reglementărilor din prezenta documentație se vor emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru această zonă și se vor putea comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitară.

Prezenta documentație nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Propunerile avansate în cadrul acestei documentații sunt considerate a fi realizabile, iar principalele categorii de intervenție care vor susține materializarea programului de dezvoltare vizează în ordine următoarele aspecte:

- aprobarea P.U.Z. prin concursul Consiliului Local al comunei Florești;
- elaborarea studiilor de fezabilitate, a proiectelor tehnice și autorizarea construcțiilor, utilităților și amenajărilor exterioare în condițiile prezentei documentații, în conformitate cu legislația și normativele din domeniu aflate în vigoare la momentul respectiv;

Realizarea investiției nu necesită intervenții generatoare de perturbări ale vieții sociale și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale zonei, aceasta urmând a se realiza cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

Noile intervenții nu trebuie să deranjeze peisajul rural existent și să se integreze în specificul local. Pentru evitarea realizării unor pașise ale construcțiilor de tip rural, se recomandă a fi preluate și interpretate în noua compoziție, elemente identificate ca fiind specifice arhitecturii localității Luna de Sus.

Costurile ce rezultă în urma aprobării acestei documentații de urbanism și a lucrărilor de pe amplasamentul studiat și cele privind extinderile de utilități vor fi suportate de inițiatorii prezentului studiu, în asociere cu terțe entități (după caz).

Având în vedere cele prevăzute în prezentul studiu propunem analiza documentației în vederea aprobării acesteia.

Întocmit  
arh. Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE

Coordonator urbanism  
arh. Szabolcs István GUTTMANN

## V. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

### „P.U.Z. - DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES INCINTĂ” SAT LUNA DE SUS NR. 714-720 COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ

#### 1. DISPOZIȚII GENERALE

##### 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor. Acesta explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General (P.U.G.), constituindu-se într-un act de autoritate al administrației publice locale prin aprobarea acestuia de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – aferent P.U.Z. este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice locale, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în P.U.Z.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.). Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și, implicit, ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

##### 1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin 839/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicarea a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – Indicativ G.M. 010-2000, aprobat cu Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ G.M. 007-2000, aprobat cu Ordin nr. 217/N/10.04.2000;
- Documentația de urbanism Planul Urbanistic General al comunei Florești, sat Luna de Sus aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005;
- Documentația PUZ – Desființare corp C1 și C2, construire grădiniță, modificare acces carosabil, creare acces nou pietonal, împrejmuire, amenajări exterioare, sat Luna de Sus, cu Aviz favorabil al Arhitectului șef al jud. Cluj nr. 61/26.11.2024 - nesupusă aprobării în Consiliul Local al com. Florești;
- Certificat de Urbanism nr. 184/19.03.2025;

- Certificat de Urbanism nr. 705/26.09.2025;
- Avizul de oportunitate favorabil nr. 61/25.07.2025;

### 1.3. Domeniul de aplicare

P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau a unor zone propuse spre introducere în intravilan, care nu au fost studiate în documentații de urbanism aprobate și prezintă o oportunitate mare de dezvoltare în cadrul direcțiilor de dezvoltare ale localității. Prin P.U.Z. se asigură corelarea programelor de dezvoltare rurală integrată a zonei cu P.U.G. al Comunei Florești.

P.U.Z.-ul preia prevederile documentațiilor de urbanism de același rang sau rang superior (P.U.Z. / P.U.G.), transformându-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Perioada de valabilitate a acestui P.U.Z. se va stabili de către Consiliul Local Florești și va fi menționată în Hotărârea de aprobare a planului.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului/importanței obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament (comasări, reparcelări, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor și retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca prezentul P.U.Z. și R.L.U.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

Este permisă autorizare executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.

#### *Zone construite protejate*

În intravilan se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Cursuri de apă
- Spații verzi plantate
- Monumente, ansambluri și situri istorice
- Vestigii arheologice

### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului Public

#### *Expunerea la riscuri naturale*

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pantă accentuată) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminare riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului.

Se interzice definitiv realizare de construcții pe terenuri cu risc mare de alunecare, respectiv temporar pe terenurile afectate de tasare, până la realizarea lucrărilor de eliminare a riscului.

### *Expunerea la riscuri tehnologice*

Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) se vor amplasa numai în zonele funcționale ale unităților agro-industriale.

Pentru orice lucrări de construcție executate pe terenuri limitrofe obiectivelor cu destinație specială, se va solicita avizul MAPN, MI, SRI etc.

### *Asigurarea echipării edilitare*

Autorizarea execuției construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale, dejecțiilor animaliere și a deșeurilor

### *Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

### *Procentul de ocupare a terenului*

În cazul prezentului regulament POT și CUT se stabilesc la:

POT maxim admis este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

CUT maxim admis este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 1,0 pentru dotări de turism
- 0,8 pentru dotări de sănătate

### *Lucrări de utilitate publică*

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în P.U.G. sau P.U.Z. pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Se interzice utilizarea în alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicații rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.)
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică, culte
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culelor tehnice

## **2.3. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

### *Orientarea față de punctele cardinale*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

### *Amplasarea față de drumuri publice*

Clădirile se vor amplasa pe aliniamentele propuse la căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare, comunale), cu respectarea profilelor străzilor.

### *Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR*

În apropiere amplasamentului nu există căi ferate.

#### *Amplasarea față de aliniament*

- în zona de siguranță pentru căile de circulație se vor respecta retragerile impuse de normele legale aferente
- se va menține retragerea existentă față de aliniamentul existent al străzii de pe parcelă sau/și parcelele învecinate

#### *Amplasarea în interiorul parcelei*

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat și eventual cuplat

### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### *Accese carosabile*

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei reglementate conform Anexei 4 din R.G.U.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public sau privat.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

#### *Accese pietonale*

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### *Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară*

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

#### *Realizarea de rețele edilitare*

Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările necesare pentru racordarea la rețelele edilitare publice existente sau ulterioare.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrică, TV) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în mod excepțional, în cazuri bine justificate, pozarea supranterană a rețelilor de echipare a clădirilor.

### **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

#### *Parcelarea*

Dimensiunea minimă a parcelelor este de 500 m pentru locuințele individuale existente și 1000 mp pentru restul obiectivelor normale cât și pentru obiectivele de utilitate publică. Frontul minim la stradă este de 15 m.

#### *Înălțimea construcțiilor*

- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea fondurilor clădirilor adiacente
- pentru clădirile ce adăpostesc instituții și servicii de interes public se permite depășirea regimului de înălțime a fondului construit adiacent, cu maxim două niveluri.

#### *Aspectul exterior al construcțiilor*

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care depreciază valoarea peisajului prin aspectul exterior, conformarea și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică sau volumetrie, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### *Parcaje*

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform cap. 3 din prezentul R.L.U..

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu, și cu respectarea O.M.S. 119/2014.

### *Spații verzi și plantate*

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform cap. 3 din prezentul R.L.U.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 5% din suprafața terenului ca spațiu verde.

### *Împrejurimi*

Înălțimea admisă a împrejurimilor la drumurile de acces va fi corelată cu funcțiunea trenului împrejmuit. Materialele și alcătuire acestora va fi în concordanță cu specificul local.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **3.1. Unități și subunități funcționale**

Teritoriului reglementat de prezentul P.U.Z. este încadrat în intravilanul localității conform P.U.G al comunei Florești, sat Luna de Sus, aprobat prin HCL nr. 06 din 11.01.2005, în Zona de instituții și servicii de interes public ce cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse (IS), Subzona centrală (ISzc). Pentru realizarea dezideratelor proiectului se propune instituirea și modificarea următoarelor zone funcționale:

**ISzc\_2 – Zonă de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2**, ce va cuprinde instituțiile și serviciile de interes public cu toate dotările existente în localități și cu dotările propuse;

**SVp\_2 – Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție, subzona spațiilor verzi propuse 2**, ce va cuprinde spațiile verzi, sport, agrement, și de protecție

## **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **4.1. IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC**

#### **4.1.1. ISzc\_2 – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC, SUBZONA CENTRALĂ 2**

### **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zona de instituții și servicii de interes public, Subzona centrală 2 (**ISzc\_2**) cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și cu dotările propuse, dispuse în zona centrală 2

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de instituții și servicii de interes public. Datorită concentrării de dotări publice s-a propus instituirea zonei centrale 2.

**Art. 3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- locuirea
- unități de mică industrie nepoluantă
- circulație pietonală și carosabilă
- spații verzi și de agrement
- echipare edilitară

## Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

### Art. 4. Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei
- funcțiuni complementare: locuire, unități de mică industrie nepoluantă, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi, agrement și echipare edilitară;

### Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru construcțiile și amenajările de protecție a drumului național/județean se va obține avizul administratorului drumului național/județean

### Art. 6. Utilizări interzise:

- unități de producție industrială, depozite, comerț en-gros
- adăposturi pentru animale
- terenuri destinate obiectivelor de utilitate publică primesc interdicție de construire pentru alte obiective decât cele pentru care s-a inițiat procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică
- construcții provizorii

### Art. 7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile:

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA

### Art. 8. Interdicții definitive de construire:

- se instituie pentru toate terenurile cu riscuri de alunecări sau traversare de LEA, pe o bandă de protecție cu o lățime prevăzută de normele de profil

## Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### Art. 9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

- se va face astfel încât să asigure însorirea, iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.
- pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), bucătăriilor, atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord.
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord.
- toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate spre sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- construcțiile de sănătate vor avea saloanele, cabinetele, orientate sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor orienta spre nord.
- construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°.
- construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.
- construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord.

### Art. 10. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- în cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii;
- în cazul parcelelor cu acces peste cursuri de apă (poduri, podețe, pasarele etc.), limita de proprietate înspre cursul de apă sau limita dinspre UTR-ul ce instituie o zonă de protecție a acestora, va fi considerat aliniament, fiind respectată o retragere de 5 m

### Art. 11. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- se va păstra structura morfo-spațială specific rurală prin amplasarea lor în regim izolat și eventual cuplat



- în cazul regimului de construire izolat, distanțele față de limitele laterale, respectiv posterioare ale parcelei vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m și respectiv 5 m. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța față de limita laterală, respectiv posterioară a parcelei va fi considerată în funcție de înălțimea clădirii din dreptul/proximitatea respectivei limite
- în cazul în care în zonă se poate identifica o regulă locală de amplasare a clădirilor pe parcelă, ce implică o retragere mai mică de la limitele laterale de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, pe latura opusă păstrându-se o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul existenței unor calcane pe limitele laterale, noua construcție se va alipi la calcan, păstrându-se o distanță față de limita laterală opusă egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 m. Se permite amplasarea unor clădiri ce adăpostesc instituții și servicii de interes public pe limitele de proprietate, chiar dacă parcelele cu care se învecinează nu prezintă calcane, doar dacă se păstrează față de limita laterală opusă o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției (măsurată la cornișă), dar nu mai puțin de 3 m
- în cazul regimului de construire continuu, calcanele vor fi alipite pe limitele laterale de proprietate

**Art. 12. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- se face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri de 3 m
- clădirile izolate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul construcțiilor cu regim de înălțime variabil, distanța dintre două clădiri va fi considerată în funcție de cornișa cea mai înaltă a celor două clădiri, măsurată în zona în care distanța dintre acestea este cea mai mică

**Art. 13. Înălțimea construcțiilor:**

- pentru supraetajarea sau mansardarea clădirilor înălțimea maximă nu va depăși cu mai mult de un nivel înălțimea fondurilor clădirilor adiacente
- pentru clădirile ce adăpostesc instituții și servicii de interes public se permite depășirea regimului de înălțime a fondului construit adiacent, cu maxim două niveluri.
- regimul maxim de înălțime va fi de trei niveluri peste nivelul solului S+P+E+M / D+P+E+M
- înălțimea maximă la streșină va fi de 9 m și cea maximă la coamă de 15 m.

**Art. 14. Accese pe parcelă:**

- pentru construcții administrative și financiar bancare se vor asigura un acces oficial pentru personal și public cu locurile de parcare aferente și acces de serviciu fără intersectarea acestora
- pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori sau vizitatori și personal și aprovizionare, fără intersectarea acestora. Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- la construcțiile de învățământ și sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru o lungime maximă de 25 m și două benzi de 3,5 m pentru lungimi mai mari de 25 m
- pentru construcțiile și amenajările cu caracter sportiv vor fi asigurate accese carosabile separate pentru public și respectiv sportivi și personal, după cum urmează: alei carosabile de decongestionare de minim 7 m lățime; alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu de minim 6 m lățime
- pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori și respectiv pentru personal și acces tehnic de întreținere, după cum urmează: cu lățimea de 3,5 m la o lungime maximă de 25 m; cu lățimea de 3,5 m cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m

- pentru toate construcțiile care formează curți interioare se vor asigura accese pentru vehiculele pompierilor prin ganguri cu lățime de minim 3,8 m și înălțime minimă de 4,2 m, fără să fie obstrucționate de mobilier urban sau alte amenajări
- se pot realiza accese secundare pietonale sau carosabile, prin poduri, podețe sau pasarele peste cursuri de apă, fără afectarea albiei acestuia și doar după obținerea avizului Administrației bazinale de apă sub incidența căreia cade bazinul hidrografic în care se află cursul de apă

**Art. 15. Parcaje:**

- necesarul de parcaje asigurat pe parcelă se va stabili conform normativului P132/1993, în funcție de categoria localității și funcțiunea de bază a construcției
- dacă pe parcelă nu pot fi asigurate parcarile necesare, atunci acestea pot fi amenajate în proximitatea amplasamentului, pe o rază de maxim 50 m, pe terenuri private sau pe domeniul public (cu acordul prealabil al autorității locale aferente)

**Art. 16. Aspectul exterior:**

- aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea și importanța acestora. În cazul executării de clădiri noi, aspectual acestora se va trata unitar pe toată clădirea, în cazul mansardelor învelitoarea va fi din țiglă sau tablă prefăltuită și va avea o pantă între 30° și 60°. Se interzice folosirea culorilor stridente și sclipitoare, paleta cromatică va fi armonizată cu paleta cromatică a fațadelor clădirilor din zonă, pentru asigurarea unității ansamblului în concordanță cu specificul arhitecturii locale.
- anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- rețelele de utilități se vor masca în tuburi de protecție pe sub profilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii, sau vor fi pozate în subteran.
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcan și amplasarea de firme din tablă / plexiglass luminoase / autocolante, acestea fiind executate din materiale de calitate și litere independente iluminate.

**Art.17. Împrejmuiri:**

- pentru toate tipurile de construcții gardurile vor avea înălțimea maximă de 180 cm și vor fi prevăzute de soclu opac de cel mult 60 cm înălțime și panouri decorative
- pentru terenurile ce cuprind obiective de interes public nu este obligatorie realizarea de împrejmuiri.

**Art.18. Spații verzi:**

Amenajarea spațiilor plantate se va face în concordanță cu destinația construcției în ideea păstrării celor existente și suplimentării acestora pentru construcții noi, după cum urmează:

- 10% din suprafața terenului pentru construcții administrative și financiar bancare
- 20% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale dar nu mai puțin de 10 mp
- 5% din suprafața terenului pentru construcțiile comerciale, dar nu mai puțin de 10 mp
- 10 mp/bolnav pentru construcțiile de sănătate
- 30% din teren pentru construcțiile de învățământ, culte și caracter sportiv
- 25% din suprafața terenului pentru construcțiile cu caracter turistic și de agrement
- Se vor păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m

**Art.19.** Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară propuse. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

**Art. 20.** Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Bazinele vidanjabile etanșe ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere, vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

**Art. 21.** Se recomandă ca toate deșeurile organice să fie fermentate pe platforme betonate / compostate în gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ organic.  
Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta selectiv și transporta de un operator autorizat de salubritate la cea mai apropiată stație de transfer al deșeurilor și la sediul societăților autorizate care au ca obiect de activitate colectarea materialelor reciclabile.  
Pe parcele vor exista suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești;

**Art. 22.** Procentul maxim admis de ocupare a terenului (POT) este de:

- 40% pentru instituții publice, cultură, servicii și comerț
- 50% pentru dotări de sport
- 35% pentru dotări de turism
- 25% pentru dotări de învățământ, culte
- 20% pentru dotări de sănătate

**Art. 23.** Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului (CUT) este de:

- 1,5 pentru instituții publice, cultură, servicii, comerț și dotări de sport
- 1,0 pentru dotări de învățământ, culte
- 1,0 pentru dotări de turism
- 0,8 pentru dotări de sănătate

## **4.2. SVP\_2 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE**

### **4.2.1. SVP\_2 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE, SUBZONA SPAȚII VERZI PROPUSE 2**

#### **Capitolul 1 - Generalități**

**Art. 1.** Zonă spații verzi, sport, agrement, protecție, Subzona spații verzi propuse 2 (**SVp\_2**) cuprinde spațiile verzi, de sport, de agrement și protecție propuse în zona 2

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă este sport, agrement, spații verzi - parcuri, perdele de protecție - plantații și amenajări de benzi din vegetație forestieră/arboricolă

**Art. 3.** Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: echipament ambiental (pergole, umbrare, bănci, jardiniere, coșuri de gunoi, panouri de afișaj, lampadare, chioșcuri ziare etc.), locuri de joacă, alei, accese, parcuri, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare

#### **Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor**

**Art. 4.** Utilizări permise:

- amenajări sportive, scuaruri cu mobilier urban, perdele de protecție, amenajarea de trasee pietonale și piste de biciclete, lucrări de consolidare a malurilor, pozarea rețelelor tehnico-edilitare, construirea de poduri și podețe

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții:

- tratarea unitară și amplasarea de mobilier urban – doar pe bază de PUD
- împrejurimi ale parcelelor aflate în proprietate publică sau privată până la aprobarea documentațiilor de amenajare a spațiilor verzi/sportive/agrement/protecție nou propuse

**Art. 6. Utilizări interzise:**

- orice alt fel de construcție / amenajare decât cele enunțate la Art. 4 și Art. 5

**Art. 7.** Interdicții temporare de construire se stabilește pentru zona de protecție sanitară a cursurilor de apă / lacurilor;

**Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**Art. 8.** Orientarea construcțiilor / amenajărilor de sport, față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare

**Art. 9.** Amplasarea față de căile de comunicație a perdelelor de protecție se va face cu respectarea zonei de siguranță corespunzătoare categoriei Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

pe fiecare parte a acestora, astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

În cazul construcțiilor din zonele constituite urbanistic se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii.

**Art. 10.** Spațiile verzi publice pot avea spre stradă împrejmuiri din grilaje decorative, transparente, cu înălțimea de 0,90 m, dublate cu gard viu, ce vor fi în concordanță cu specificul local.

Împrejmuirile parcelor proprietate publică sau privată înspre spațiile verzi, sport, agrement, sau protecție propuse vor avea împrejmuiri decorative, transparente, cu înălțimea specifică UTR-ului în care este inclusă parcela împrejmuită

**Art. 11.** Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la râuri/pâraie, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice

Se vor asigura direct sau prin servitute accese pietonale și pentru biciclete la râuri/pâraie, pentru amenajările de spații de agrement / sport / protecție propuse

Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție

Întocmit  
arh. Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE

Coordonator urbanism  
arh. Szabolcs GUTTMANN



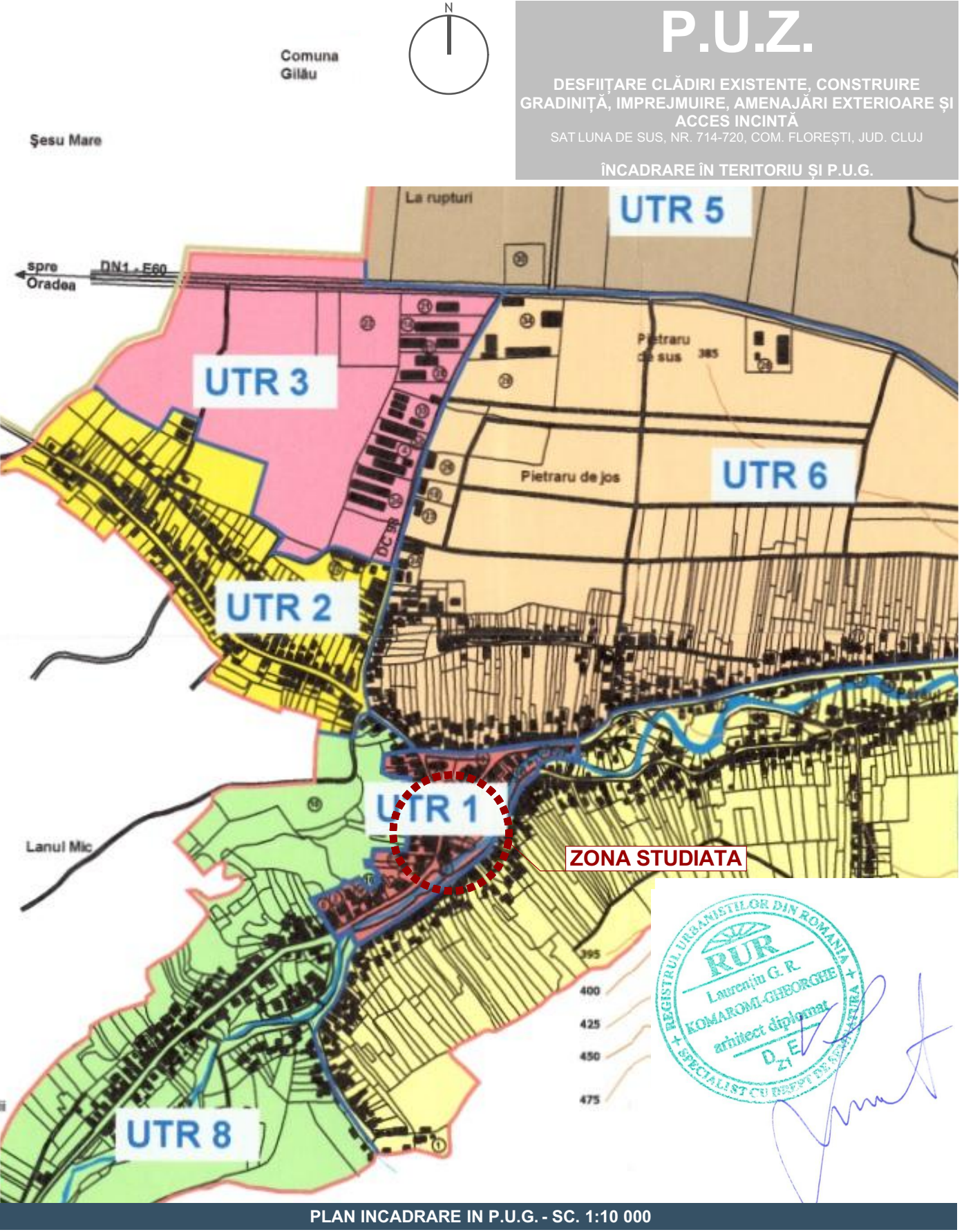




PLAN INCADRARE IN TERITORIU - SC. 1:5 000



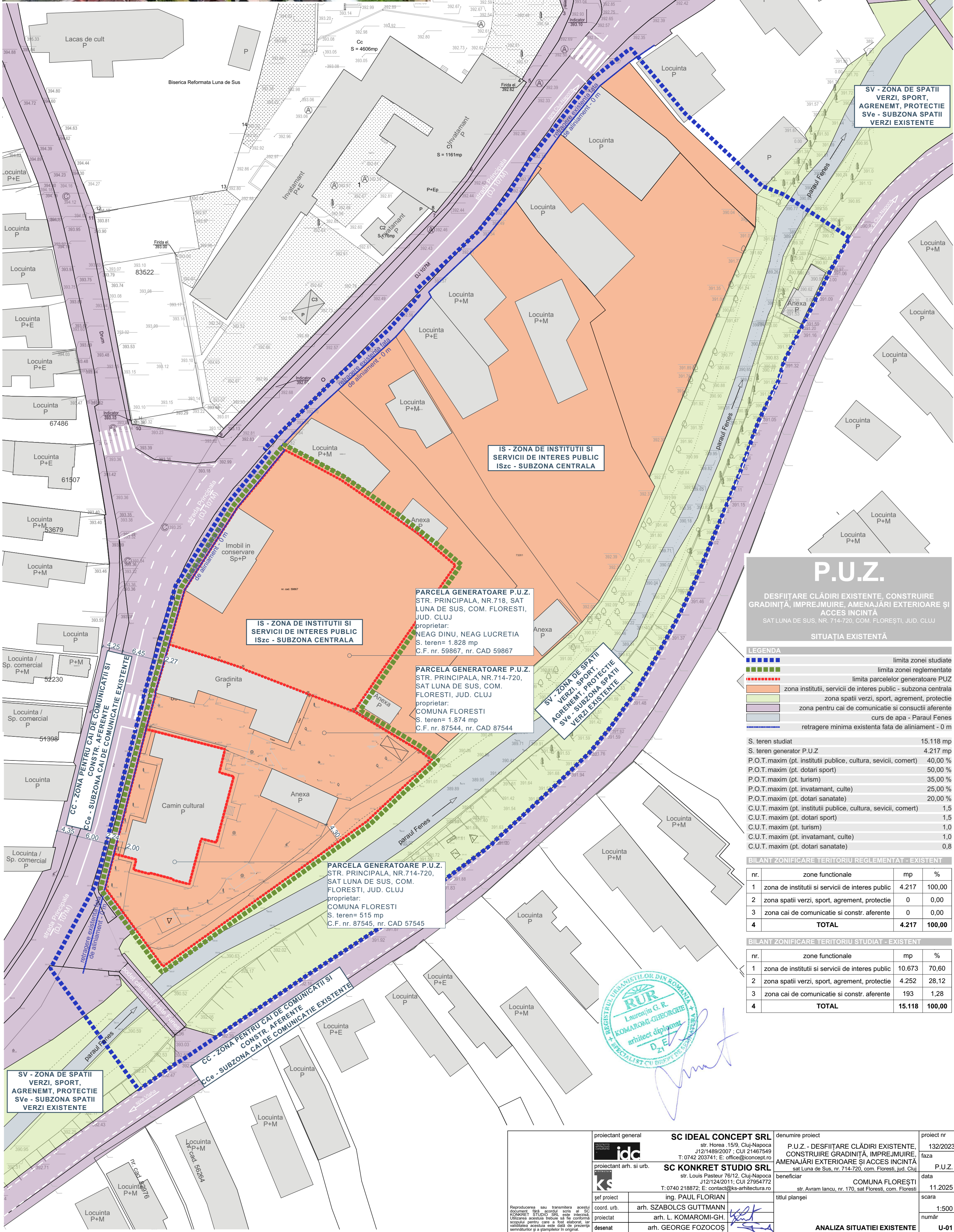
PLAN INCADRARE IN ZONA - SC. 1:10 000



PLAN INCADRARE IN P.U.G. - SC. 1:10 000

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |                     |                                                                                                                     |                    |                                                                                                                                                                                |  |            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|
| <div>Reproducerea sau transmiterea acestui document fără acordul scris al SC KONKRET STUDIO SRL este interzisă. Utilizarea acestuia trebuie să fie conformă scopului pentru care a fost elaborat, iar validitatea acestuia este dată de prezența semnăturilor și a ștampilelor în original.</div> | proiectant general                                                              |                     | SC IDEAL CONCEPT SRL                                                                                                |                    | denumire proiect                                                                                                                                                               |  | proiect nr |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <div><div>rezistență<br/>arhitecturală<br/>consulting</div><div>idc</div></div> |                     | str. Horea .15/9, Cluj-Napoca<br>J12/1489/2007 ; CUI 21467549<br>T: 0742 203741; E: office@iconcept.ro              |                    | P.U.Z. - DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE,<br>CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE,<br>AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES ÎNCINTĂ<br>sat Luna de Sus, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj |  | 132/2023   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | proiectant arh. si urb.                                                         |                     | SC KONKRET STUDIO SRL                                                                                               |                    | beneficiar<br><br>COMUNA FLOREȘTI<br>str. Avram Iancu, nr. 170, sat Florești, com. Florești                                                                                    |  | faza       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <div><div>arhitectură</div><div>KS</div></div>                                  |                     | str. Louis Pasteur 76/12, Cluj-Napoca<br>J12/124/2011; CUI 27954772<br>T: 0740 218872; E: contact@ks-arhitectura.ro |                    |                                                                                                                                                                                |  | P.U.Z.     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | șef proiect                                                                     |                     | ing. PAUL FLORIAN                                                                                                   |                    |                                                                                                                                                                                |  | data       |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | coord. urb.                                                                     |                     | arh. SZABOLCS GUTTMANN                                                                                              |                    |                                                                                                                                                                                |  | 11.2025    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | proiectat                                                                       |                     | arh. L. KOMAROMI-GH.                                                                                                |                    |                                                                                                                                                                                |  | scara      |  |
| desenat                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 | arh. GEORGE FOZOCOȘ |                                                                                                                     | 1:10000,<br>1:5000 |                                                                                                                                                                                |  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |                     |                                                                                                                     | număr              |                                                                                                                                                                                |  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |                     |                                                                                                                     | U-00               |                                                                                                                                                                                |  |            |  |





# P.U.Z.

DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES ÎNCINTĂ  
SAT LUNA DE SUS, NR. 714-720, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ

SITUAȚIA EXISTENTĂ

| LEGENDA |                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------|
|         | limita zonei studiate                                          |
|         | limita zonei reglementate                                      |
|         | limita parcelor generatoare PUZ                                |
|         | zona institutii, servicii de interes public - subzona centrala |
|         | zona spatii verzi, sport, agrement, protectie                  |
|         | zona pentru cai de comunicatie si consuctii aferente           |
|         | curs de apa - Paraul Fenes                                     |
|         | retragere minima existenta fata de aliniament - 0 m            |

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| S. teren studiat                                                | 15.118 mp |
| S. teren generator P.U.Z                                        | 4.217 mp  |
| P.O.T.maxim (pt. institutii publice, cultura, servicii, comert) | 40,00 %   |
| P.O.T.maxim (pt. dotari sport)                                  | 50,00 %   |
| P.O.T.maxim (pt. turism)                                        | 35,00 %   |
| P.O.T.maxim (pt. invatamant, culte)                             | 25,00 %   |
| P.O.T.maxim (pt. dotari sanatare)                               | 20,00 %   |
| C.U.T.maxim (pt. institutii publice, cultura, servicii, comert) | 1,5       |
| C.U.T.maxim (pt. dotari sport)                                  | 1,5       |
| C.U.T.maxim (pt. turism)                                        | 1,0       |
| C.U.T.maxim (pt. invatamant, culte)                             | 1,0       |
| C.U.T.maxim (pt. dotari sanatare)                               | 0,8       |

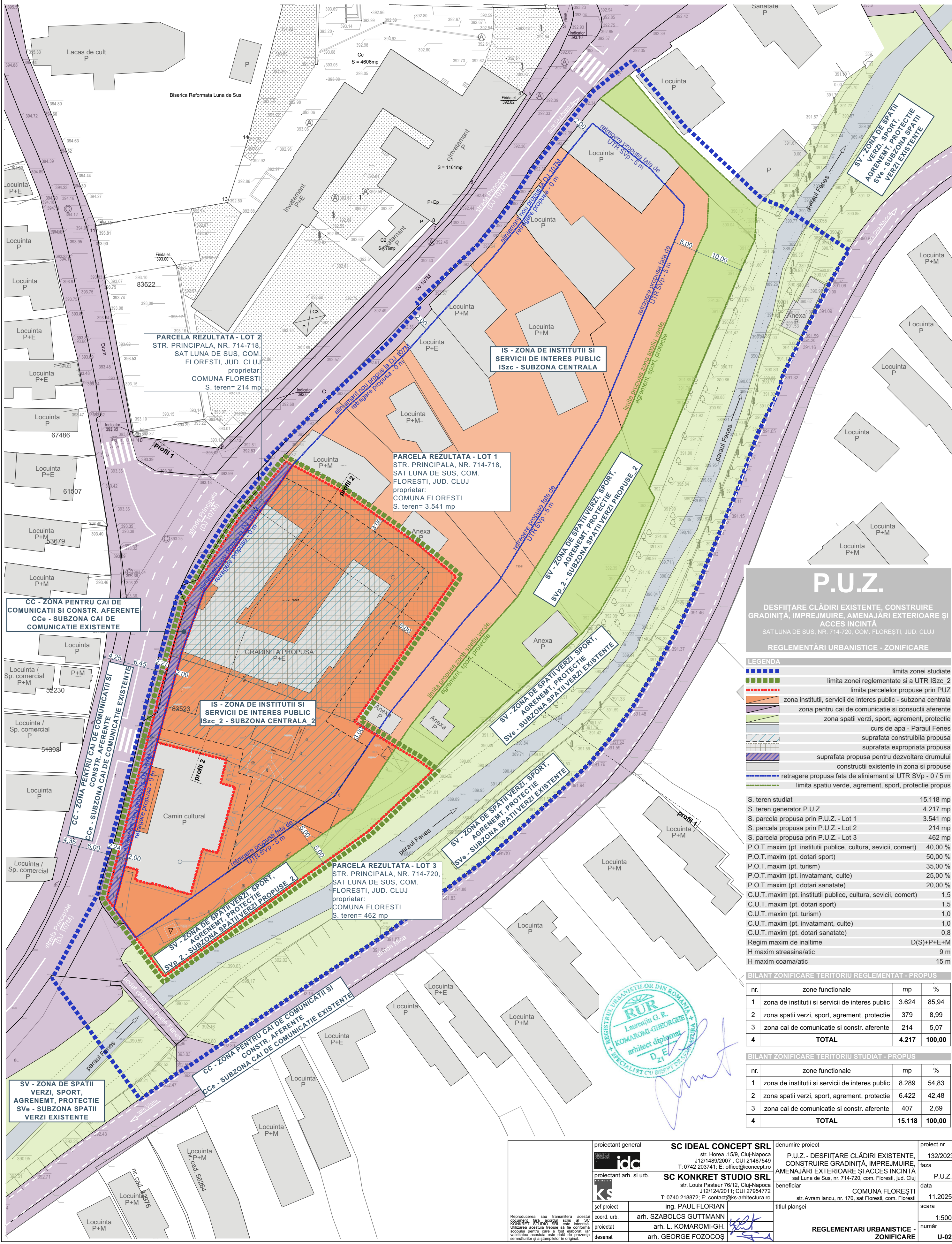
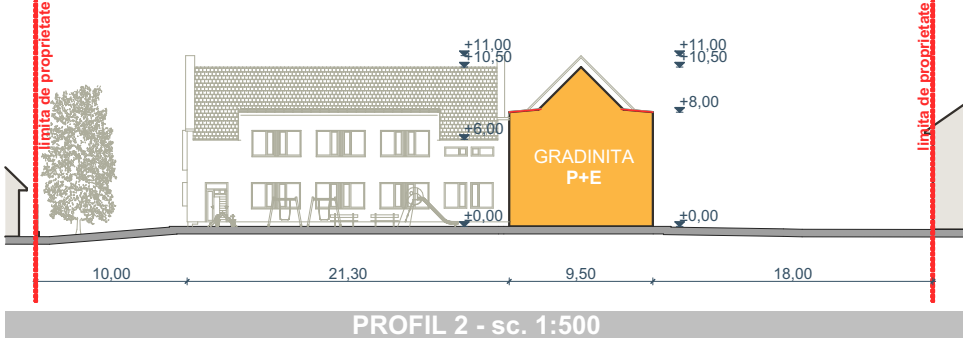
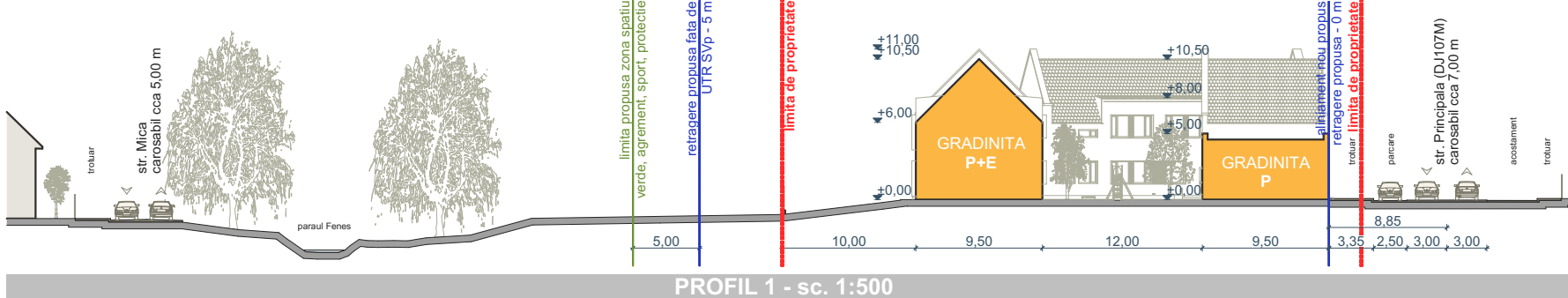
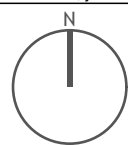
| BILANT ZONIFICARE TERITORIU REGLEMENTAT - EXISTENT |                                                  |       |        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------|--------|
| nr.                                                | zone functionale                                 | mp    | %      |
| 1                                                  | zona de institutii si servicii de interes public | 4.217 | 100,00 |
| 2                                                  | zona spatii verzi, sport, agrement, protectie    | 0     | 0,00   |
| 3                                                  | zona cai de comunicatie si constr. aferente      | 0     | 0,00   |
| 4                                                  | TOTAL                                            | 4.217 | 100,00 |

| BILANT ZONIFICARE TERITORIU STUDIAT - EXISTENT |                                                  |        |        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------|--------|
| nr.                                            | zone functionale                                 | mp     | %      |
| 1                                              | zona de institutii si servicii de interes public | 10.673 | 70,60  |
| 2                                              | zona spatii verzi, sport, agrement, protectie    | 4.252  | 28,12  |
| 3                                              | zona cai de comunicatie si constr. aferente      | 193    | 1,28   |
| 4                                              | TOTAL                                            | 15.118 | 100,00 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| proiectant general                                                                                                                                                                                                                                                           |  | SC IDEAL CONCEPT SRL<br>str. Horea, 15/9, Cluj-Napoca<br>J12/1489/2007; CUI 21467549<br>T: 0742 203741; E: office@iconcept.ro                |  | denumire proiect                                                                                                                                                               | proiect nr |
| proiectant arh. si urb.                                                                                                                                                                                                                                                      |  | SC KONKRET STUDIO SRL<br>str. Louis Pasteur 76/12, Cluj-Napoca<br>J12/124/2011; CUI 27954772<br>T: 0740 218872; E: contact@ks-arhitectura.ro |  | P.U.Z. - DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE,<br>CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE,<br>AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES ÎNCINTĂ<br>sat Luna de Sus, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj | 132/2023   |
| șef proiect                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | ing. PAUL FLORIAN                                                                                                                            |  | beneficiar                                                                                                                                                                     | faza       |
| coord. urb.                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | arh. SZABOLCS GUTTMANN                                                                                                                       |  | COMUNA FLOREȘTI<br>str. Avram Iancu, nr. 170, sat Florești, com. Florești                                                                                                      | P.U.Z.     |
| proiectat                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | arh. L. KOMAROMI-GH.                                                                                                                         |  | titlul planșei                                                                                                                                                                 | data       |
| desenat                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | arh. GEORGE FOZOÇOS                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                | 11.2025    |
| Reproducerea sau transmiterea acestui document, fără acordul scris al SC KONKRET STUDIO SRL, interzice. Utilizarea acestui trebuie să fie conformă scopului pentru care a fost elaborat. Valabilitatea acestuia este dată de prezența semnăturii și a ștampilei în original. |  |                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                | scara      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                | 1:500      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                              |  | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE                                                                                                                                                    | număr      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                | U-01       |





# P.U.Z.

DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES ÎNCINTĂ  
SAT LUNA DE SUS, NR. 714-720, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

| LEGENDA                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------|--|
| limita zonei studiate                                          |  |
| limita zonei reglementate si a UTR ISzc_2                      |  |
| limita parcelelor propuse prin PUZ                             |  |
| zona institutii, servicii de interes public - subzona centrala |  |
| zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente         |  |
| zona spatii verzi, sport, agrement, protectie                  |  |
| curs de apa - Paraul Fenes                                     |  |
| suprafata constructiilor propuse                               |  |
| suprafata expropriata propusa                                  |  |
| suprafata propusa pentru dezvoltare drumului                   |  |
| constructii existente in zona si propuse                       |  |
| retragere propusa fata de aliniamant si UTR SVp - 0 / 5 m      |  |
| limita spatiu verde, agrement, sport, protectie propus         |  |

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| S. teren studiat                                                 | 15.118 mp  |
| S. teren generator P.U.Z                                         | 4.217 mp   |
| S. parcela propusa prin P.U.Z. - Lot 1                           | 3.541 mp   |
| S. parcela propusa prin P.U.Z. - Lot 2                           | 214 mp     |
| S. parcela propusa prin P.U.Z. - Lot 3                           | 462 mp     |
| P.O.T. maxim (pt. institutii publice, cultura, servicii, comert) | 40,00 %    |
| P.O.T. maxim (pt. dotari sport)                                  | 50,00 %    |
| P.O.T. maxim (pt. turism)                                        | 35,00 %    |
| P.O.T. maxim (pt. invatamant, culte)                             | 25,00 %    |
| P.O.T. maxim (pt. dotari sanatare)                               | 20,00 %    |
| C.U.T. maxim (pt. institutii publice, cultura, servicii, comert) | 1,5        |
| C.U.T. maxim (pt. dotari sport)                                  | 1,5        |
| C.U.T. maxim (pt. turism)                                        | 1,0        |
| C.U.T. maxim (pt. invatamant, culte)                             | 1,0        |
| C.U.T. maxim (pt. dotari sanatare)                               | 0,8        |
| Regim maxim de inaltime                                          | D(S)+P+E+M |
| H maxim streasina/atit                                           | 9 m        |
| H maxim coama/atit                                               | 15 m       |

| BILANT ZONIFICARE TERITORIU REGLEMENTAT - PROPUZ |                                                  |       |        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------|--------|
| nr.                                              | zone functionale                                 | mp    | %      |
| 1                                                | zona de institutii si servicii de interes public | 3.624 | 85,94  |
| 2                                                | zona spatii verzi, sport, agrement, protectie    | 379   | 8,99   |
| 3                                                | zona cai de comunicatie si constr. aferente      | 214   | 5,07   |
| 4                                                | TOTAL                                            | 4.217 | 100,00 |

| BILANT ZONIFICARE TERITORIU STUDIAT - PROPUZ |                                                  |        |        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------|--------|
| nr.                                          | zone functionale                                 | mp     | %      |
| 1                                            | zona de institutii si servicii de interes public | 8.289  | 54,83  |
| 2                                            | zona spatii verzi, sport, agrement, protectie    | 6.422  | 42,48  |
| 3                                            | zona cai de comunicatie si constr. aferente      | 407    | 2,69   |
| 4                                            | TOTAL                                            | 15.118 | 100,00 |



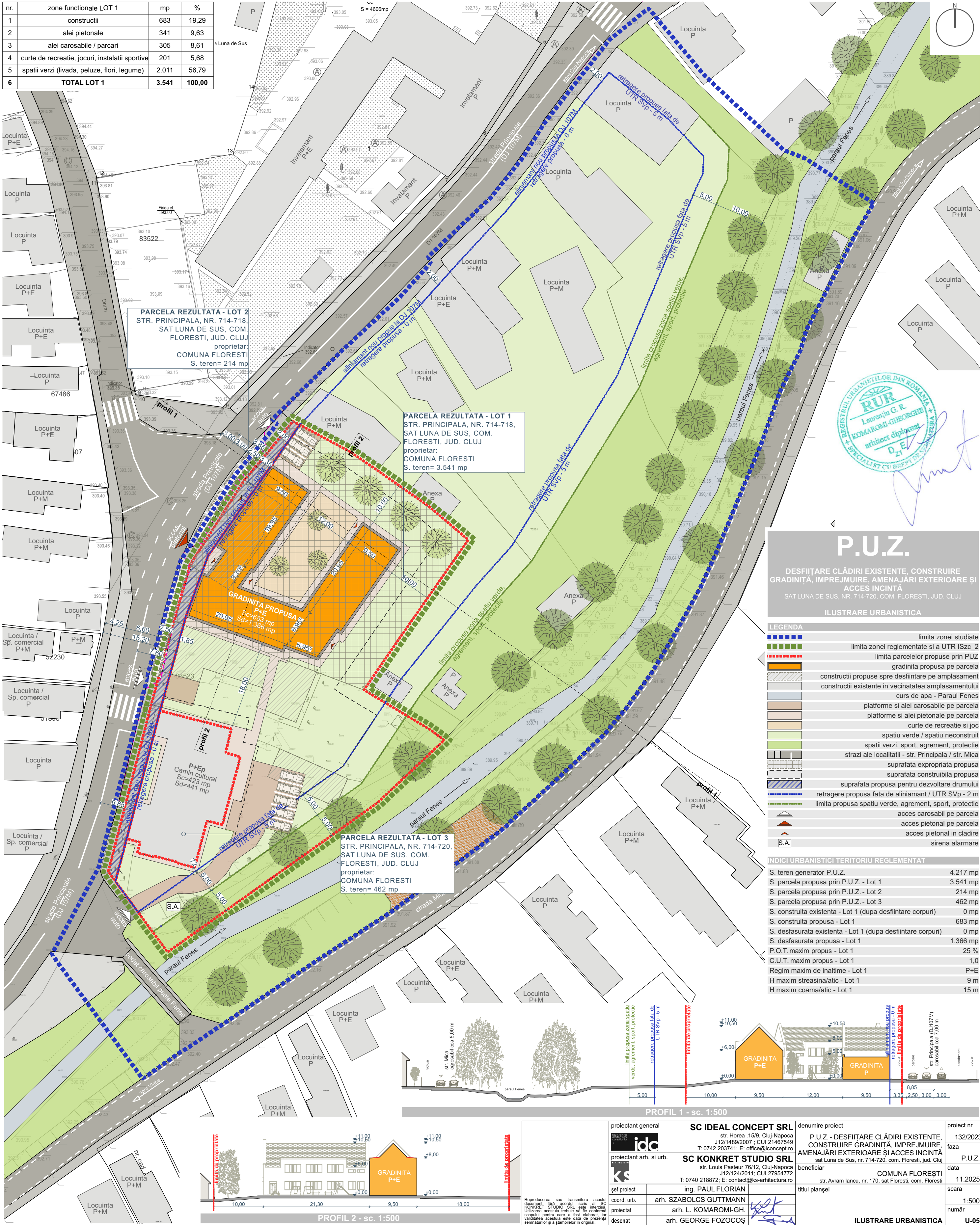
|                         |                                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                          |            |          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| proiectant general      | SC IDEAL CONCEPT SRL<br>str. Horea, 15/9, Cluj-Napoca<br>J12/1489/2007; CUI 21467549<br>T: 0742 203741; E: office@idealconcept.ro             | denumire proiect | P.U.Z. - DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES ÎNCINTĂ<br>sat Luna de Sus, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj | proiect nr | 132/2023 |
| proiectant arh. si urb. | SC KONKRET STUDIO SRL<br>str. Louis Pasteur 76/12, Cluj-Napoca<br>J12/124/2011; CUI 27954772<br>T: 0740 218872; E: contact@kks-arhitectura.ro | beneficiar       | COMUNA FLOREȘTI<br>str. Avram Iancu, nr. 170, sat Florești, com. Florești                                                                                                | data       | 11.2025  |
| șef proiect             | ing. PAUL FLORIAN                                                                                                                             | titlul planșei   |                                                                                                                                                                          | scara      | 1:500    |
| coord. urb.             | arh. SZABOLCS GUTTMANN                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                          | număr      | U-02     |
| proiectat               | arh. L. KOMAROMI-GH.                                                                                                                          |                  |                                                                                                                                                                          |            |          |
| desenat                 | arh. GEORGE FOZOCS                                                                                                                            |                  |                                                                                                                                                                          |            |          |

Reproducerea sau transmiterea acestui document, în orice formă, este interzisă. Utilizarea acestui document se face conform scopului pentru care a fost elaborat, fără a fi garantată valabilitatea acestuia în alte condiții de utilizare. Semașul este dat de prezenta semnătură și a ștampilei în original.





| nr. | zone functionale LOT 1                          | mp           | %             |
|-----|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1   | construcții                                     | 683          | 19,29         |
| 2   | alei pietonale                                  | 341          | 9,63          |
| 3   | alei carosabile / parcuri                       | 305          | 8,61          |
| 4   | curte de recreatie, jocuri, instalatii sportive | 201          | 5,68          |
| 5   | spatii verzi (livada, peluze, flori, legume)    | 2.011        | 56,79         |
| 6   | <b>TOTAL LOT 1</b>                              | <b>3.541</b> | <b>100,00</b> |



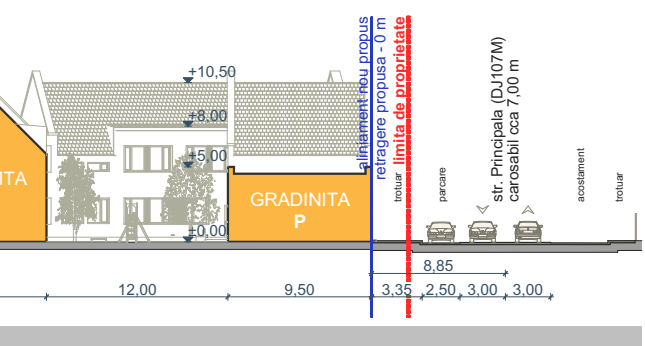
## P.U.Z.

DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE  
GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI  
ACCES ÎNCINTĂ  
SAT LUNA DE SUS, NR. 714-720, COM. FLOREȘTI, JUD. CLUJ

### ILUSTRARE URBANISTICĂ

| LEGENDA             |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| [Blue dashed line]  | limita zonei studiate                                   |
| [Green dashed line] | limita zonei reglementate si a UTR Svp_2                |
| [Red dashed line]   | limita parcelor propuse prin PUZ                        |
| [Orange hatched]    | gradinița propusa pe parcela                            |
| [Brown hatched]     | construcții propuse spre desfiintare pe amplasament     |
| [Grey hatched]      | construcții existente in vecinatatea amplasamentului    |
| [Light blue]        | curs de apa - Paraul Fenes                              |
| [Light green]       | platforme si alei carosabile pe parcela                 |
| [Light yellow]      | platforme si alei pietonale pe parcela                  |
| [Light green]       | curte de recreatie si joc                               |
| [Light green]       | spatiu verde / spatiu neconstruit                       |
| [Light green]       | spatii verzi, sport, agrement, protectie                |
| [Light green]       | strazi ale localitatii - str. Principala / str. Mica    |
| [Light green]       | suprafata expropriata propusa                           |
| [Light green]       | suprafata constructiilor propusa                        |
| [Light green]       | suprafata propusa pentru dezvoltare drumului            |
| [Blue dashed line]  | retragere propusa fata de aliniament / UTR Svp - 2 m    |
| [Green dashed line] | limita propusa spatiu verde, agrement, sport, protectie |
| [Orange triangle]   | acces carosabil pe parcela                              |
| [Red triangle]      | acces pietonal pe parcela                               |
| [S.A. symbol]       | acces pietonal in cladire                               |
| [S.A. symbol]       | sirena alarmare                                         |

| INDICI URBANISTICI TERITORIU REGLEMENTAT                    |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| S. teren generator P.U.Z.                                   | 4.217 mp |
| S. parcela propusa prin P.U.Z. - Lot 1                      | 3.541 mp |
| S. parcela propusa prin P.U.Z. - Lot 2                      | 214 mp   |
| S. parcela propusa prin P.U.Z. - Lot 3                      | 462 mp   |
| S. construita existenta - Lot 1 (dupa desfiintare corpuri)  | 0 mp     |
| S. construita propusa - Lot 1                               | 683 mp   |
| S. desfasurata existenta - Lot 1 (dupa desfiintare corpuri) | 0 mp     |
| S. desfasurata propusa - Lot 1                              | 1.366 mp |
| P.O.T. maxim propus - Lot 1                                 | 25 %     |
| C.U.T. maxim propus - Lot 1                                 | 1,0      |
| Regim maxim de inaltime - Lot 1                             | P+E      |
| H maxim streasina/atic - Lot 1                              | 9 m      |
| H maxim coama/atic - Lot 1                                  | 15 m     |



|                         |                                                                                                                                                     |                  |                                                                                                                                                                          |             |          |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|
| proiectant general      | <b>SC IDEAL CONCEPT SRL</b><br>str. Horea, 15/9, Cluj-Napoca<br>J12/1489/2007; CUI 21467549<br>T: 0742 203741; E: office@idealconcept.ro            | denumire proiect | P.U.Z. - DESFIȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE GRADINIȚĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ACCES ÎNCINTĂ<br>sat Luna de Sus, nr. 714-720, com. Florești, jud. Cluj | proiect nr. | 132/2023 |
| proiectant arh. si urb. | <b>SC KONKRET STUDIO SRL</b><br>str. Louis Pasteur 76/12, Cluj-Napoca<br>J12/124/2011; CUI 27954772<br>T: 0740 218872; E: contact@ks-arhitectura.ro | beneficiar       | COMUNA FLOREȘTI<br>str. Avram Iancu, nr. 170, sat Florești, com. Florești                                                                                                | faza        | P.U.Z.   |
| șef proiect             | ing. PAUL FLORIAN                                                                                                                                   | titlul planșei   |                                                                                                                                                                          | data        | 11.2025  |
| coord. urb.             | arh. SZABOLCS GUTTMANN                                                                                                                              |                  |                                                                                                                                                                          | scara       | 1:500    |
| proiectat               | arh. L. KOMAROMI-GH.                                                                                                                                |                  |                                                                                                                                                                          | număr       | U-05     |
| desenat                 | arh. GEORGE FOZOCOȘ                                                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                          |             |          |

Reproducerea sau transmiterea acestui document, în orice formă și prin orice mijloc, este interzisă. Utilizarea acestui document trebuie să fie conformă scopului pentru care a fost elaborat, fără a se putea răspunde de consecințele utilizării în altă formă. Valabilitatea acestui document este dată de prezenta semnătură și a ștampilei în original.