



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Strada Avram Iancu Nr. 170 | Florești | județul Cluj
Tel. 0364.994 www.floresticluj.ro primaria@floresticluj.ro
Compartimentul Urbanism urbanism@floresticluj.ro

Nr. 81706 din 23.09.2026

RAPORT PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

Document de fundamentare decizională conform art. 56 alin. (6) și art. 61 din Legea nr. 350/2001

Privind documentația de urbanism: „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Desființare clădiri existente, construire grădiniță, împrejmuire, amenajări exterioare și acces incintă”

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

Inițiator: Comuna Florești

Proiectant de Urbanism: SC Konkret Studio SRL, Cluj-Napoca

Prezentul raport a fost întocmit de Compartimentul Urbanism al Primăriei Comunei Florești în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și oferă Consiliului Local Florești fundamentarea necesară pentru adoptarea unei hotărâri privind soluțiile de interes public major.

Istoricul și evoluția cronologică a procedurii (2025 - 2026)

Evoluția administrativă și tehnică a proiectului s-a derulat în mod transparent, respectând următoarele repere cronologice stabilite prin dosarul de urbanism:

Anul 2025: Proiectul obține Avizul de Oportunitate Favorabil nr. CAO/51/2025 emis de Consiliul Județean Cluj. În noiembrie 2025, colectivul de proiectare finalizează propunerile tehnice de formă a planșelor.

11 mai 2026 (nr. 48834): Primăria Comunei Florești declanșează Etapa I – Intenția de Elaborare a documentației prin afișare a anunțului și publicarea acestuia.

30 Iulie 2026: Compartimentul Urbanism înregistrează și publică Anunțul Public nr. 69440, anunțând oficial deschiderea Etapei a II-a de consultare.

03 August 2026: Se declanșează oficial intervalul de 25 de zile pentru consultare. Documentația (piesele scrise și planșele de la U-00 la U-05) este încărcată pe site-ul primăriei, iar panourile fizice sunt afișate la avizier și pe amplasamentul de pe strada Principală (DJ 107M).

13 August 2026 (ora 11:00): Se desfășoară Dezbaterea Publică în sala de ședințe a Primăriei Florești, cu participarea cetățenilor, a proiectantului urbanist și a autorităților locale.

28 August 2026: A reprezentat termenul limită legal pentru transmiterea în scris a recomandărilor, propunerilor sau contestațiilor justificate.

Data curentă (devansată la 23.09.2026)– Redactarea, semnarea și publicarea pe internet a prezentului Raport final al consultării populației.

Date tehnice, zonificare și bilanț parcellar propus (Planșa U-02)

Pentru implementarea infrastructurii educaționale preșcolare, proiectul instituie o restructurare radicală a zonei reglementate direct de 4.217 mp (inclusă într-o zonă de studiu extinsă de 15.118 mp):

A. Zonificarea funcțională

1. UTR ISzc_2 (Zonă instituții publice): Ocupă o pondere majoritară de 85,94% (3.624 mp) din amplasament. Destinația este exclusivă pentru învățământul preșcolar, având indici de control de POT max = 25% și CUT max = 1,0.
2. UTR SVp_2 (Spații verzi propuse): Ocupă 8,99% (379 mp), reprezentând zona de agrement și fâșia de protecție hidrologică obligatorie pe malurile pârâului Feneș.
3. UTR CCe (Căi de comunicație): Ocupă 5,07% (214 mp), fiind fâșia de teren propusă pentru lărgirea infrastructurii rutiere.

B. Dinamica proprietății și tabelul centralizator de expropriere

Realizarea noului aliniament și ridicarea obiectivului impun trecerea în domeniul public, prin procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor deținute privat:

Lotul 1 și Lotul 3 (Domeniul Public): Compuse din parcela administrativă a grădiniței actuale și a Căminului Cultural existent (proprietate publică). Din acestea, Lotul 3 (214 mp) este dezmembrat și cedat domeniului public pentru amenajarea a 8 locuri de parcare.

Parcela Cadastrală nr. 59867 (Expropriere privată): Teren în suprafață totală de 1.828 mp, incluzând o clădire existentă de 205 mp propusă spre demolare. Imobilul este aflat în proprietatea privată a numiților Neag Dinu și Neag Lucreția Lidia.

Sinteza obiecțiilor publicului și punctele de vedere colectate

Pe parcursul perioadei de consultare și în cadrul dezbaterii publice din 13 august 2026, principalele observații s-au concentrat pe:

Impactul asupra traficului local de pe DJ 107M: Locuitorii din satul Luna de Sus și proprietarii imobilelor direct învecinate au exprimat temeri legate de blocajele rutiere ce pot apărea la orele de vârf (dimineața și amiaza), când părinții își aduc sau își preiau copiii de la grădiniță.

Siguranța hidrologică, cu privire la riscul de inundabilitate, având în vedere vecinătatea imediată cu pârâul Feneș.

Argumentele tehnice și urbanistice ale proiectantului și autorității locale

Proiectantul SC Konkret Studio SRL și Compartimentul Urbanism au fundamentat tehnic propunerile, evidențiind următoarele măsuri incluse în regulamentul:

Urgența extinderii infrastructurii școlare: Datele de recensământ arată o explozie demografică imensă în ultimii ani în Comuna Florești. Clădirile vechi, pe lângă faptul au un randament

energetic scăzut, nu mai pot asigura un mediu educațional sigur, extinderea fiind o prioritate critică.

Soluția rutieră securizată: Pentru eliminarea blocajelor de pe str. Principală (DJ 107M), fâșia de 214 mp (Lot 3) cedată domeniului public este destinată exclusiv amenajării a 8 locuri de parcare paralele cu drumul. Această zonă va funcționa ca spațiu securizat de oprire temporară, permițând descărcarea în siguranță a copiilor fără afectarea benzilor de rulare. Accesul carosabil secundar (intervenții/aprovizionare) a fost decalat cu 10 metri spre nord-vest pentru siguranță.

Managementul de mediu și protecția la inundații: Pentru anularea riscului hidrologic provocat de pârâul Feneș, Regulamentul Local de Urbanism impune ridicarea obligatorie a cotei zero a noii clădiri peste cota de inundabilitate cu probabilitate de depășire de 1%. Apele pluviale vor fi deversate în pârâu exclusiv prin rigole dotate cu separatoare de hidrocarburi.

Eficiența energetică și orientarea bioclimatică: Toate sălile de clasă sunt orientate obligatoriu spre Sud, Est sau Vest, curtea interioară fiind deschisă spre sud, asigurându-se o însorire de minimum 2 ore chiar și la solstițiul de iarnă. Spațiile tehnice și anexele sunt izolate pe fațada nordică.

Gabaritul și zonele verzi: Clădirea va avea un regim de înălțime de P+E (maxim administrativ D/S+P+E+M, cu H coamă = 15 m). Se impune o suprafață de spații verzi lăsate la sol de minimum 30% din parcelă, amenajate cu plantații medii și înalte.

Concluzii și recomandări finale

Compartimentul Urbanism constată că procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în deplină conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010, fiind asigurate transparența și accesul la documente.

Se propune înaintarea documentației PUZ către Consiliul Local Florești cu propunere de aprobare, constatându-se că interesul public privind dezvoltarea rețelei de învățământ preșcolar este major și legitim.

Proiectul Tehnic (P.T.) va prelua obligatoriu toate condițiile de ridicare a cotei zero și de management al apelor pluviale stabilite pentru protecția pârâului Feneș.

Prezentul Raport va însoți documentația tehnică în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI

ARH. ALEXANDRU LĂDARIU



Responsabil cu implementarea procedurii de consultare

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

