ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. înreg. 12/17.01.2024

AVIZAT SECRETAR
ORZA ALIN-RĂZVAN

Alin-Razvan Orza
Digitally signed by Alin-Razvan Orza
Date: 2024.01.19 12:14:31 +02'00'

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației pentru lucrarea Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE HALE INDUSTRIALE” situat în Comuna Florești, DN1/E60 Km 487+700 beneficiar PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ LUNA DE SUS

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședința ordinară din ianuarie 2024,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru lucrarea Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE HALE INDUSTRIALE” situat în Comuna Florești, DN1/E60 Km 487+700 beneficiar PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ LUNA DE SUS,

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

Examinând referatul Nr. 19830 din 12.01.2024 întocmit de Primarul Comunei Florești,

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE HALE INDUSTRIALE” situat în Comuna Florești, DN1/E60 Km 487+700 beneficiar PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ LUNA DE SUS.

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

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Florești.

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

INIȚIATOR PRIMAR,

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE

Bogdan-Nicolae Pivariu
Digitally signed by Bogdan-Nicolae Pivariu
Date: 2024.01.19 16:22:35 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Strada Avram Iancu nr. 170
Tel./ fax.: 0264/265101
e-mail: primaria@floresticluj.ro

Nr. înregistrare 19830 Data: 12.01.2024

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

Subsemnatul Pivariu Bogdan-Nicolae în calitate de primar al Comunei Florești, înaintez prezentul,

REFERAT DE APROBARE

prin intermediul căruia propun Consiliului Local Florești adoptarea unei hotărâri privind aprobarea documentației pentru lucrarea:
Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE HALE INDUSTRIALE” situat în Comuna Florești, DN1/E60 Km 487+700 – beneficiar PAROHIA ORTODOXĂ LUNA DE SUS.

Având în vedere raportul de specialitate nr. 19783 din 11.01.2024 al Compartimentului Urbanism precum și în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, înaintez Consiliului Local al comunei Florești proiectul de hotărâre împreună cu documentația aferentă în vederea aprobării acesteia.

PRIMAR
PIVARIU BOGDAN-NICOLAE

Bogdan-Nicolae Pivariu

Digitally signed by Bogdan-Nicolae Pivariu
Date: 2024.01.19 16:23:03 +02'00'

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

Nr. 19783 din 11.01.2024

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREŞTI

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

Raport de specialitate privind lucrarea **Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru**
”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE HALE INDUSTRIALE”
BENEFICIAR: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ LUNA DE SUS – Luna de Sus nr. 380, județul Cluj

Localizare*:* Florești, DN1/E60 KM 480+700

U.T.R. UID – Zonă de Unități Industriale și de Depozitare pe bază de PUZ P.O.T. max 40,00 % C.U.T. max 0,60

P.O.T. propus ansamblu = 26.26% (PARCELA I + PARCELA II)
C.U.T. propus ansamblu = 0.49

parcela I – CF 81645
P.O.T. propus 26,95 % C.U.T. 0,27

Suprafață construită propusă	**Sc= 8 086,22 mp.**	**(26,95%)**
Suprafață circulații pietonale	**S= 523,00mp.**	**(1,74%)**
Suprafață circulații auto/parcări	**S= 5 412,00mp.**	**(18,04%)**
Suprafață spații verzi/împrejmuire	**S=15 968,78 mp.**	**(53,22%)**
Suprafață platformă deșeuri	**S= 10,00 mp.**	**(0,03%)**

parcela II – CF 83824
P.O.T. propus 28,28 % C.U.T. 0,28

Suprafață construită propusă	**Sc= 9 683,57 mp.**	**(28,28%)**
Suprafață circulații pietonale	**S= 609,00mp.**	**(1,77%)**
Suprafață circulații auto/parcări	**S= 3 369,27mp.**	**(9,84%)**
Suprafață spații verzi/împrejmuire	**S=20 564,16 mp.**	**(60,06%)**
Suprafață platformă deșeuri	**S= 10,00 mp.**	**(0,02%)**

COMPARTIMENTUL URBANISM PROPUNE: **DISCUTAREA PROIECTULUI**

Arhitect Șef
Alexandru Lădariu
Alexandru Ladariu
Digitally signed by Alexandru Ladariu
Date: 2024.01.19 12:10:01 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
BIROUL URBANISM
Florești, Str. Avram Iancu nr. 170
Tel./ fax.: 0264/265101
e-mail: urbanism@florestiCluj.ro

Nr. 81367 din 14.12.2023

În conformitate cu Art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, completată și republicată, eliberăm prezentul:

A V I Z

Pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal în scopul:
" CONSTRUIRE ANSMBLU DE HALE INDUSTRIALE"
Localizare: Comuna Florești, DN1/E60, Km 487+700
Extras de Carte Funciară Florești nr. 81645 / CAD 81645 cu Suprafața 30 000 mp.
Extras de Carte Funciară Florești nr. 83824 / CAD 83824 cu Suprafața 34 236 mp.

Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ LUNA DE SUS – Luna de Sus nr. 380, județul Cluj
Proiectant: FORMATEKTURA S.R.L. – Jibou, Strada Băilor nr. 47, județul Sălaj
Specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arhitect Doina Florica Munteanu
Certificat de Urbanism nr. 492 din 03.07.2023
Aviz de Oportunitate nr. 56255 din 31.07.2023

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată prin Planul Urbanistic Zonal

Se reglementează terenul intravilan situat în zona vestică a comunei Florești, pe latura vestică a drumului de acces care face legătura cu strada Avram Iancu, în zona UTR UID – Unități industriale și de depozitare pe bază de PUZ; Terenul studiat este compus din două parcele și are suprafața totală 64236 mp. este situat într-o zonă de dezvoltare industrială iar realizarea funcțiunii propuse de producție și depozitare alături de servicii complementare (birouri, comerț, servicii), împreună cu amenajările destinate spațiilor verzi va avea un efect pozitiv în completarea reglementării din PUG, a modernizării și dezvoltării zonei.

Conceptul urbanistic propune realizarea unui ansamblu de hale industriale cu regim de înălțime (S)+P+2E. In vecinătatea zonei reglementate prin PUZ, se afla parcele construite cu imobile având regim de înălțime de P+E.
Categoria de folosință a terenului studiat este Arabil în Intravilan.

Indicatori urbanistici propuși

U.T.R. UID – Zonă de Unități Industriale și de Depozitare pe bază de PUZ P.O.T. max 40,00 % C.U.T. max 0,60

P.O.T. propus ansamblu = 26.26%
C.U.T. propus ansamblu = 0.49

parcela I – CF 81645

P.O.T. propus 26,95 % C.U.T. 0,27

Suprafață construită propusă	**Sc= 8 086,22 mp.**	**(26,95%)**
Suprafață circulații pietonale	**S= 523,00mp.**	**(1,74%)**
Suprafață circulații auto/parcări	**S= 5 412,00mp.**	**(18,04%)**
Suprafață spații verzi/împrejmuire	**S=15 968,78 mp.**	**(53,22%)**
Suprafață platformă deșeuri	**S= 10,00 mp.**	**(0,03%)**

parcela II – CF 83824

P.O.T. propus 28,28 % C.U.T. 0,28

Suprafață construită propusă	**Sc= 9 683,57 mp.**	**(28,28%)**
Suprafață circulații pietonale	**S= 609,00mp.**	**(1,77%)**
Suprafață circulații auto/parcări	**S= 3 369,27mp.**	**(9,84%)**
Suprafață spații verzi/împrejmuire	**S=20 564,16 mp.**	**(60,06%)**
Suprafață platformă deșeuri	**S= 10,00 mp.**	**(0,02%)**

Categorii funcționale ale dezvoltării, servituți, echipare tehnico-edilitară, asigurarea acceselor, parcajelor

Funcțiunea de bază se înscrie în funcțiunea care definește unitatea teritorială. Folosința actuală a terenului este arabil în intravilan. Construcția ansamblului propus se va integra cat mai armonios in cadrul natural. Accesul pietonal si auto se va realiza din drumul existent, conectat cu str. Avram Iancu. Circulațiile interioare propuse se vor realiza la un profil ce va cuprinde 2 benzi de circulație carosabila de min. 6.00 m (cate 3.00 m pe sens).

Parcajele aferente funcțiunii de depozitare si producție industriala se vor dispune in parcajele de la sol, asigurând un loc de parcare pentru fiecare 150 mp utili, respectiv conform HG 525/1996 pentru funcțiunile complementare.

Regimul de înălțime va fi de P/P+1/P+2E, asigurând 198 de locuri de parcare amenajate la sol si o suprafața de spațiu verde amenajata in procent de peste 45% din suprafața ansamblului.

Se propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala in zona beneficiarului astfel încât apa potabilă sa poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere si apele pluviale sa poată fi colectate și deversate în sistemul public existent.

Proiectul prevede de asemenea si realizarea branșamentelor de apa, a racordurilor de canalizare menajera si a racordurilor de canalizare pluviala aferente imobilelor propuse prin proiect.

Pentru stabilirea exacta a capacității rețelelor existente si pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionării rețelelor edilitare, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări. Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apa potabila existentă la drumul comunal; Apa menajera se va deversa in canalizarea propusa; Apa pluviala va fi condusa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi; Asigurarea alimentarii cu gaz se va realiza prin branșarea la conducta existenta la drumul comunal; Alimentarea cu energie electrică a imobilelor din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de Electrica la cererea beneficiarului. In zona exista rețea electrica de distribuție.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR

Prin implementarea proiectului propus se completează funcțiunea zonei, funcțiunile sunt complementare celor existente în zonă; Modernizarea circulațiilor și realizarea de noi circulații se face din inițiativa și pe cheltuiala beneficiarului.

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

Prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism. Documentația supusă aprobării va conține raportul informării și consultării publicului ce fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare durabilă și asigurării interesului general.

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

Se vor respecta condițiile de amplasare precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect Șef
Arh. ALEXANDRU LĂDARIU

Alexandru Ladariu
Digitally signed by Alexandru Ladariu
Date: 2024.01.19 12:10:14 +02'00'

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

Nr. 19289 din 12.01.2024

RAPORT PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
Document care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului urbanistic de amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 98 din 29 iulie 2021.

Plan Urbanistic Zonal în scopul:
”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE HALE INDUSTRIALE”
Localizare: Comuna Florești, DN1/E60 Km 487+700
Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ LUNA DE SUS – Luna de Sus nr. 380, județul Cluj
Proiectant: FORMATEKTURA S.R.L. – Jibou, Strada Băilor nr. 47, județul Sălaj
Specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arhitect Doina Florica Munteanu
Aviz de Oportunitate nr. 56255 din 31.07.2023

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Comunei Florești
Certificat de Urbanism nr. 492 din 03.07.2023

Prin adresa nr. 78469 din 29.11.2023 au fost notificați vecinii de parcelă VID COMSERV S.R.L., cu privire la intenția de elaborare a planului urbanistic zonal și le-a fost transmis planul de reglementări urbanistice (planul de situație cu propunerea investiției)

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului panouri pe care au fost menționate investiția, datele de contact ale inițiatorului, proiectantului și ale Primăriei Comunei Florești la care se pot trimite observații și propuneri.

Perioada de consultare privind implementarea P.U.Z. - 29.11.2023 – 28.12.2023

Privind informarea și participarea publicului la procedura de elaborare sau revizuire a planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nu au fost înregistrate observații sau propuneri.

ARHITECT ȘEF
ARH. ALEXANDRU LĂDARIU

Alexandru Ladariu
Digitally signed by Alexandru Ladariu
Date: 2024.01.19 12:10:27 +02'00'