

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea documentației pentru lucrarea PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI situat în Comuna Florești, Strada Valea Sânaslăului nr. 4A, imobil înscris în Cartea Funciară Florești nr. 82242

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ, întrunit în ședința ordinară din septembrie 2025,

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru lucrarea PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI situat în Comuna Florești, Strada Valea Sânaslăului nr. 4A, imobil înscris în Cartea Funciară Florești nr. 82242 având beneficiar pe ȘTEFAN DUMITRU GHEORGHE, inițiat de către Bogdan-Nicolae Pivariu, în calitate de primar al Comunei Florești

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. 69634 din 17.09.2025 întocmit de Bogdan-Nicolae Pivariu, primar al Comunei Florești,

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă documentația pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI situat în Comuna Florești, Strada Valea Sânaslăului nr. 4A, imobil înscris în Cartea Funciară Florești nr. 82242 având beneficiar pe ȘTEFAN DUMITRU GHEORGHE.

**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.

**Art. 4.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului Comunei Florești, în termenul prevăzut de lege, Primarul Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj, Compartimentului Urbanism și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet [www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro)

**INIȚIATOR**

**BOGDAN-NICOLAE PIVARIU**



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI  
Strada Avram Iancu Nr. 170 | Florești | județul Cluj  
Tel. 0364.994  
[www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro) [primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro)

Nr. 69634 din 17.09.2025

## **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI**

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

### **R E F E R A T   D E   A P R O B A R E**

prin intermediul căruia propun Consiliului Local al Comunei Florești adoptarea unei hotărâri privind aprobarea documentației pentru lucrarea: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI situat în Comuna Florești, Strada Valea Sânaslăului nr. 4A, imobil înscris în Cartea Funciară Florești nr. 82242 având beneficiar pe ȘTEFAN DUMITRU GHEORGHE.

Având în vedere raportul de specialitate nr. 69633 din 17.09.2025 al Compartimentului Urbanism și în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și OUG nr. 57/2019 înaintez Consiliului Local al comunei Florești proiectul de hotărâre împreună cu documentația aferentă în vederea aprobării acesteia.

**PRIMAR**

**BOGDAN-NICOLAE PIVARIU**



ROMÂNIA

PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI

Strada Avram Iancu Nr. 170 | Florești | județul Cluj

Tel. 0364.994

[www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro)

[primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro)

[urbanism@floresticluj.ro](mailto:urbanism@floresticluj.ro)

Compartimentul Urbanism

Nr. 69633 din 17.09.2025

## **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI**

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** privind aprobarea documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI situat în Comuna Florești, Strada Valea Sânaslăului nr. 4A, imobil înscris în Cartea Funciară Florești nr. 82242 având beneficiar pe ȘTEFAN DUMITRU GHEORGHE.

**Localizare: Comuna Florești, Strada Valea Sânaslăului nr. 4A**

**Extras de Carte Funciară Florești nr. 82242 / CAD 82242**

**Certificat de Urbanism nr. 1062 din 23.12.2024**

**Proiectant: C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. – Cluj Napoca**

**Specialist cu drept de semnătură R.U.R. Arhitect Eugen Cristian Rus**

**Raport de consultare a populației nr. 69632 din 17.09.2025**

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Obiectul documentației îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietate privată în vederea construirii a 3 locuințe unifamiliale înșiruite cu regim de înălțime P+E, soluționarea circulației auto și pietonale, refacerea împrejmuirii. Documentația tratează condițiile de amplasare și realizare și cele de servire edilitară pentru construcțiile propuse în corelare cu situația din incinta de amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism. Parcela are asigurat accesul din strada Valea Sânaslăului.

Imobilul studiat este cuprins în Intravilanul Comunei Florești \_ H.C.L. nr. 176 din 17.12.2009\_ Zona locuințelor cu regim de înălțime D+P+E+M\_ SUBZONA LOCUINȚELOR PE BAZĂ DE PUD

POT propus 23,46%

CUT propus 0,51

Suprafața terenului S=1117,00 mp.

Suprafață construită C1+C2+C3 = 262,00 mp. (23,45%)

Terase la sol = 52,50 mp. (4,70%)

Circulații pietonale = 85,50 mp. (7,65%)

Platformă parcare = 45,00 mp. (4,02%)

Spații verzi amenajate = 672,10 mp. (60,16%)

Locuri de parcare = 3 (câte 1 pe unitate locativă)

COMPARTIMENTUL URBANISM PROPUNE: DISCUTAREA PROIECTULUI

ARHITECT ȘEF

ARH. ALEXANDRU LĂDARIU



ROMÂNIA

PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI

Strada Avram Iancu Nr. 170 | Florești | județul Cluj

Tel. 0364.994

[www.floresticluj.ro](http://www.floresticluj.ro)

[primaria@floresticluj.ro](mailto:primaria@floresticluj.ro)

[urbanism@floresticluj.ro](mailto:urbanism@floresticluj.ro)

Compartimentul Urbanism

Nr. 69632 din 17.09.2024

## **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.

În scopul: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎNȘIRUITE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E, BAZIN VIDANJABIL, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI situat în Comuna Florești, Strada Valea Sânașlăului nr. 4B, imobil înscris în Cartea Funciară Florești nr. 82242 având beneficiar pe ȘTEFAN DUMITRU GHEORGHE

**Localizare: Comuna Florești, Strada Valea Sânașlăului nr. 4A**

**Extras de Carte Funciară Florești nr. 82242 / CAD 82242**

**Certificat de Urbanism nr. 1062 din 23.12.2024**

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.

Prin adresa nr. 51327/1 din 20.06.2025 au fost notificați vecinii de parcelă ASOCIAȚIA COLONI URBARIALI FLOREȘTI 1892 cu privire la întocmirea documentației PUD și le-a fost transmis planul de situație cu propunerea investiției.

Perioada de consultare privind implementarea P.U.D. 20.06.2025 – 07.07.2025

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



PLAN TOPOGRAFIC

Intravilan

Parcela (1F) Scara 1:500

Adresa imobilului: Loc. Floresti, Jud. Cluj, UAT: Floresti  
C.F. Nr. 82242 Floresti;  
Nr. cad. 82242; 10 461.69

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1        | 581979.419               | 383582.072 | 31.418                  |
| 2        | 581955.056               | 383562.234 | 34.111                  |
| 3        | 581975.124               | 383534.651 | 31.798                  |
| 4        | 582001.104               | 383552.985 | 2.222                   |
| 5        | 582000.027               | 383554.928 | 34.081                  |

S (1F)=1117mp P=133.629m

| BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 82242)                               |          |     |         |       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|-----|---------|-------|------------|
| ZONA STUDIATA                                                               | EXISTENT |     | PROPUS  |       | TOTAL      |
|                                                                             | mp       | %   | mp      | %     | total (mp) |
| 1. Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care: | 1117.00  | 100 | 1117.00 | 100   | 1117.00    |
| 1.1. Constructii, din care:                                                 |          |     |         |       |            |
| -locuinte;                                                                  |          |     | 262.00  | 23.45 | 262.00     |
| -terase la sol;                                                             | -        | -   | 52.50   | 4.70  | 52.50      |
| 1.2. Circulatii, din care:                                                  |          |     |         |       |            |
| -carosabile;                                                                |          |     | -       | -     | -          |
| -pietonale;                                                                 |          |     | 85.50   | 7.65  | 85.50      |
| -platforme parcaje;                                                         | -        | -   | 45.00   | 4.02  | 45.00      |
| 1.3. Spatii verzi, din care:                                                |          |     |         |       |            |
| Spatii verzi pe sol natural:                                                |          |     | 672.00  | 60.16 | 672.00     |

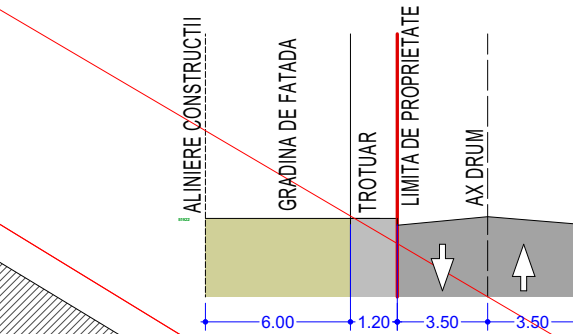
P.O.T. propus =  $262/2951117.00 \times 100 = 23.46\%$   
C.U.T. propus =  $524.00/1117.00 = 0.47$   
Nr. locuinte - 3  
Nr. locuri de parcare - 3

P.O.T. maxim admis = 35.00%  
C.U.T. maxim admis = 0.9

LEGENDA:

|  |                                                    |  |                                      |
|--|----------------------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  | limita zonei studiate                              |  | constructie propusa                  |
|  | limita de proprietate (conform C.F.)               |  | constructii existente sau autorizate |
|  | aliniament existent si propus (conform O.J.C.P.I.) |  | parcaje propuse                      |
|  | drum public nemodernizat                           |  | alee pietonala propusa               |
|  | trotuare                                           |  | spatiu verde pe sol natural          |
|  | accese auto                                        |  | accese pietonale                     |
|  | imprejmuire propusa ca urmare a largirii drumului  |  | teren rezervat pentru largire drum   |
|  | bazin de retentie ape pluviale                     |  | platforma gospodareasca              |
|  | bazin vidanjabil etans                             |  |                                      |

PROFIL STRADA VALEA SANASLAULUI



PROFIL DRUM PRIVAT PROPUS



Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2023.01.06 11:38:28 +02'00'

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Sistem de cote: Marea Neagra 1975  
Executant: ing. Botis Cristian Viorel  
Aut. seria RO-CJ-F, nr. 0188  
Data: Octombrie - 2022

PROIECTANT ARHITECTURA:



400401 Cluj-Napoca, str. Cpt. Grigore Ignat nr. 8  
proiectat: arh. Cristian RUS

BENEFICIAR:

ȘTEFAN DUMITRU-GHEORGHE  
ȘTEFAN VOICHIȚA-FLORICA

PR. NR:

08/2024

ADRESA:

Str. Alexandru Vlahuță Bl. Lamă C, et. 1, ap. 8  
Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

SCARA:

1:500

OBIECTIV: CONSTRUIRE 3 LOCUINTE UNIFAMILIALE  
INSIRUIE P+E, BAZIN VIDANJABIL, IMPREJMUIRE  
TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE

FAZA:

P.U.D.

AMPLASAMENT: Str. Valea Sânaslaului nr.FN (nr. cad 82242), Com. Florești, Jud. Cluj

DATA:

ianuarie 2025

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSĂ:

PI. 02