

R O M Â N I A
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. înreg. 145/23.10.2025

AVIZAT SECRETAR GENERAL
ORZA ALIN-RĂZVAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)/D+P+4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” situat în Florești, strada Tineretului, județul Cluj

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

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru lucrarea elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)/D+P+4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” situat în Florești, strada Tineretului, județul Cluj, având beneficiar societatea MEGALOC TRAPEZ S.R.L.

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

Examinând referatul Nr. 75515 din 21.10.2025 întocmit de Primarul Comunei Florești, raportul privind informarea și consultarea publicului 75513 din 21.10.2025,

În temeiul art. 129 și art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ”CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)/D+P+4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” situat în Florești, strada Tineretului, județul Cluj, având beneficiar societatea MEGALOC TRAPEZ S.R.L.

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, Compartimentului Urbanism și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.floresticluj.ro

INIȚIATOR

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE



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

Nr. 75515 din 21.10.2025

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

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

REFERAT DE APROBARE

prin intermediul căruia propun Consiliului Local Florești adoptarea unei hotărâri privind documentația tehnică pentru lucrarea "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)/D+P+4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" situat în Florești, strada Tineretului, județul Cluj, având beneficiar societatea MEGALOC TRAPEZ S.R.L.

Având în vedere raportul de specialitate nr. 75514 din 21.10.2025 al Compartimentului Urbanism, precum și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57 din 2019 privind aprobarea Codului Administrativ, înaintez Consiliului Local al Comunei Florești proiectul de hotărâre împreună cu documentația aferentă în vederea adoptării unei hotărâri.

PRIMAR

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE



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

Nr. 75514 din 21.10.2025

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 de specialitate privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)/D+P+4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

Localizare: Florești, strada Tineretului, județul Cluj

Certificat de Urbanism nr. 541 din 21.07.2025 și nr. 338 din 14.04.2021

Aviz de Oportunitate nr. 62104 din 17.09.2021

Raport privind informarea și consultarea publicului nr. 75513 din 21.10.2025

Aviz Arhitect Șef nr. 75335 din 21.10.2025

BENEFICIARI: MEGALOC TRAPEZ S.R.L.

CARTEA FUNCİARĂ FLOREȘTI Nr. 76061, 69155, 69010 / CAD 76061, 69155, 69010

Suprafața Totală parcelă generatoare P.U.Z. S= 6037,00 mp.

EXPUNERE DE MOTIVE

Reglementările la nivelul zonei studiate al zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ. Prin UTR-ul propus se respecta viitorul caracter al zonei, așa cum a fost prevăzut prin actualul P.U.G, deoarece aduce următoarele avantaje: - se va urbaniza astfel o zonă liberă, prin construirea unor imobile de locuințe colective, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă. - se va amenaja spațiul verde din incintă, alei pietonale, zone de recreere și un loc de joacă pentru copii. Aceste spații vor avea caracter public și se vor face din inițiativa și cheltuiala beneficiarului. - modernizarea circulațiilor și realizarea circulațiilor noi se va face din inițiativa și cheltuiala beneficiarului. Suprafețele de teren afectate se vor dezmembra și se vor înscrie cu titlu de drum Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific adaptat

particularitatilor zonei, regulament prin care va creste potentialul zonei, se va inchega, si prin care potentialul proprietatilor si initiativa proprietarilor sa se armonizeze. Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect. Reglementările la nivelul zonei studiate ala zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate in Regulamentul aferent PUZ.

U.T.R. propus Lc_T – Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare

P.O.T. propus 29,18 %

C.U.T. propus 1,2 adc/mp. teren

Suprafață desfășurată $S_d=7244,4$ mp.

Suprafață construită propusă $S_c=1761,36$ mp. (29,18%)

Suprafață circulații și platforme auto $S=1640,97$ mp. (27,18%)

Suprafață circulații pietonale $S=808,21$ mp. (13,39%)

Suprafață spații verzi $S=1826,46$ mp. (30,25%)

Înălțimea maximă la cornișă $H_{max}=15$ m, regimul maxim de înălțime este (S) + P + 4E

Prin implementarea proiectului propus se va urbaniza o zonă liberă prin construirea unor imobile de locuințe colective, zona nefiind afectată în mod negativ, aceste funcțiuni sunt complementare celor existente în zonă; în scopul creșterii calității vieții locuitorilor se va amenaja spațiul verde din incintă, alei pietonale, zone de recreere și un loc de joacă pentru copii. Aceste spații vor avea caracter public. Modernizarea circulațiilor și realizarea de noi circulații se face din inițiativa și pe cheltuiala beneficiarului, suprafețele de teren afectate se vor dezmembra și se vor înscrie cu titlul de drum.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

COMPARTIMENTUL URBANISM PROPUNE: DISCUTAREA PROIECTULUI

Arhitect Șef

Arh. Alexandru Lădariu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
U R B A N I S M
Florești | Str. Avram Iancu nr. 170
Tel./ fax.: 0364.994
e-mail: urbanism@floresticluj.ro

Nr. 75513 din 21.10.2025

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 pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (S)/D+P+4E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"

Localizare: Florești, strada Tineretului, județul Cluj

Certificat de Urbanism nr. 541 din 21.07.2025 și nr. 338 din 14.04.2021

Aviz de Oportunitate nr. 62104 din 17.09.2021

Raport privind informarea și consultarea publicului nr. din 15.05.2025

Aviz Arhitect Șef nr. 75335 din 21.10.2025

BENEFICIARI: MEGALOC TRAPEZ S.R.L.

CARTEA FUNCIARĂ FLOREȘTI Nr. 76061, 69155, 69010 / CAD 76061, 69155, 69010

Suprafața Totală parcelă generatoare P.U.Z. S= 6037,00 mp.

Prin adresele nr. 52152, 52149, 52148, 52146, 52143, 52142 din 05.07.2024 au fost anunțați vecinii de parcelă generatoare PUZ, respectiv ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI TINERETULUI 9D, ROLAND DEZVOLT S.R.L., TUROS MARIA, GÎRDA MARIA, COROJAN EMIL DOREL și RUS IOAN PETRU cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism. Tuturor 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.

A fost publicat anunțul privind informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu în un ziar de importanță locală (Ziarul Făclia), în edițiile din 26.10.2021 și 29.10.2021 privind declanșarea etapei pentru obținerea avizului și Anunț în ediția din 10.03.2022 a ziarului Făclia privind decizia etapei de încadrare.

Primăria Comunei Florești prin Compartimentul Urbanism a asigurat publicului acces liber la informațiile referitoare la proiect cât și la documentația tehnică care stă la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal.

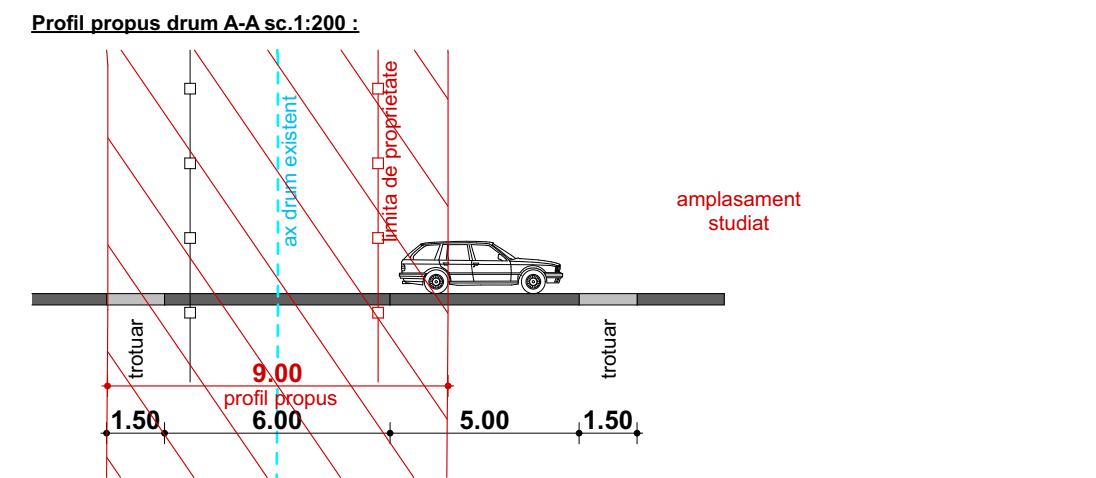
Perioada de consultare a publicului: 05 iulie 2023 - 30 iulie 2023.

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.

ARHITECT ȘEF

ARH. ALEXANDRU LĂDARIU

Nr pct	X (m)	Y(m)	Lungimi laturi (m)
201	584901.980	385338.967	30.12
202	584907.309	385368.616	26.34
203	584913.931	385394.115	12.87
204	584917.220	385406.556	14.25
205	584920.689	385420.376	117.56
206	584803.210	385424.641	25.53
207	584819.358	385404.872	23.36
208	584834.693	385387.246	63.97
209	584873.656	385336.511	28.43
S= 6.037 mp			



U.T.R.	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
UTR24- Zona de locuit în funcțiuni complementare (LFC) - Subzona locuințelor propriu-zise cu regim mic de înalțime în funcțiuni complementare (LFCm) pe baza de PUZ	6037,00	100	0,00	0,00
Lc.2- Zona mită de locuit colectiv cu regim mic de înalțime	0,00	0,00	6037,00	100
Total	6037,00	100	6037,00	100
POT	POT max.propus=30%			
CUT	CUT max.propus=1.2			

Comiza Gheorghe
O = TOPONET S.R.L.
ANCPI, Clasa III, RO-B-J, 1758/2020
17/08/2021 10:50:32 UTC+02

PROJECTANT ARCHITECTURA

sc bogart construct srl

Cluj-Napoca, Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, 400089, Cluj-Napoca

Tel./Fax.: +02646582749, +0 264 6582782, +02646302814

www.bogartconstruct.ro, e-mail: office@bogartconstruct.ro

11/28/82/1989; NO 11/85/1986; Banca SCN Erste Cluj

Licenta ASACAD LT 2007 EN 9501-2009, ASACAD 10

Certificat: SR EN ISO 9001:2008, SR EN ISO 14001:2005, SR OHSAS 18001:2007

designing the future

Desenat arh. Iulia GHIBU

Beneficiar/a/i:
MEGALOC TRAPEZ S.R.L.
str. Eroilor, nr. 378,
sat Foresti, comuna Floresti

Nr. proiect	Faza:
03/2021	P.U.Z.

Plan reglementari urbanistice

Data	Scara	Plansa nr.
11/2022	1/500	U\P.U.Z.\03



Orientare

PROIECTANT ARHITECTURA

sc bogart construct srl

Cluj - Napoca Romania

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38, 400699, Cluj-Napoca

Tel (Fax): +40264582748; +4 0264 582782; +40264302814

www.bogartconstruct.ro; eMail: office@bogartconstruct.ro

J12/892/1998; RO 11953916; Banca: BCR Erste Cluj

Licenta: ANI/CAD 17/ 2007 EN CD 08727-09/432-0905, ANI/CAD 16

Certificari: SR EN ISO 9001:2008, SR EN ISO 14001:2005, SR OHSAS 1800

designing the future

Sef proiect arh. Mirela PETRINA

Proiectat arh. Mirela PETRINA

Desenat arh. Iulia GHIBU

Obiectivul:
Elaborare PUZ conform legii 350/2001 cu
modificarile si completarile ulterioare -
Construire ansamblu locuinte colective
cu regim maxim de inaltime (S)/D+P+4E si
functiuni complementare

Adresa:
Str. Tineretului, FN, Loc. Floresti, jud.Cluj

Beneficiar/a/i:
MEGALOC TRAPEZ S.R.L.
str. Eroilor, nr. 378,
sat Foresti, comuna Floresti

Nr. proiect
03/2021

Faza:
P.U.Z.

Denumire plansa:

Ilustrare urbanistica

Data
11/2022

Scara
-

Plansa nr.
U.P.U.Z.\07



U\P.U.Z.\06