

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru ”EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CU UN CORP S+P+4E+ER, ETAJARE PARȚIALĂ CORP C1 CU 3 NIVELURI ȘI GARAJ SUBTERAN”, situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj

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

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru lucrarea elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ” ”EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CU UN CORP S+P+4E+ER, ETAJARE PARȚIALĂ CORP C1 CU 3 NIVELURI ȘI GARAJ SUBTERAN”, situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj, având beneficiari societățile OLMIN S.R.L., ITALIA TILES S.R.L. și pe ARDELEANU MIHAELA,

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. 83777 din 20.11.2025 întocmit de Primarul Comunei Florești,

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 ” ”EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CU UN CORP S+P+4E+ER, ETAJARE PARȚIALĂ CORP C1 CU 3 NIVELURI ȘI GARAJ SUBTERAN”, situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj, având beneficiari societățile OLMIN S.R.L., ITALIA TILES S.R.L. și pe ARDELEANU MIHAELA.

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 general al 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,

PRIMAR PIVARIU BOGDAN-NICOLAE



R O M Â N I A

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. 83777 din 20.11.2025

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

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

R E F E R A T

prin intermediul căruia propun Consiliului Local Florești adoptarea unei hotărâri privind documentația tehnică Plan Urbanistic Zonal pentru ” ”EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CU UN CORP S+P+4E+ER, ETAJARE PARȚIALĂ CORP C1 CU 3 NIVELURI ȘI GARAJ SUBTERAN”, situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj, având beneficiari societățile OLMIN S.R.L., ITALIA TILES S.R.L. și pe ARDELEANU MIHAELA.

Având în vedere raportul de specialitate nr. 83776 din 20.11.2025 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.

P R I M A R

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE



R O M Â N I A

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. 83776 din 20.11.2025

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 Elaborarea documentației tehnice Plan Urbanistic Zonal "EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CU UN CORP S+P+4E+ER, ETAJARE PARȚIALĂ CORP C1 CU 3 NIVELURI ȘI GARAJ SUBTERAN", situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj, având beneficiari societățile OLMIN S.R.L., ITALIA TILES S.R.L. și pe ARDELEANU MIHAELA"

Localizare: Florești, Strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj

Certificat de Urbanism nr. 420 din 12.06.2025 și 502 din 04.07.2023 și nr. 93 din 03.02.2022

Aviz de Oportunitate nr. 35250 din 05.04.2022

Raportul consultării populației nr. 83773 din 20.11.2025

BENEFICIARI: OLMIN S.R.L., ITALIA TILES S.R.L. și pe ARDELEANU MIHAELA

CARTEA FUNCİARĂ FLOREȘTI NR. 81776, 81776, 81776-C1-U1, 81777, 81776-C1-U2, 72547, 72548, 72520, 72511, 72510, 81776-C1-U3, 72542, 72546, 72509, 72543, 72541, 72544, 72508, 72545

EXPUNERE DE MOTIVE

Zona se caracterizează prin existența unor unități economice importante (VIVO center, METRO) și o serie de hale de depozitare și producție, fiind completată în ultima perioadă cu funcțiunea de locuire în regim colectiv, cu regim mare de înălțime, care completează și reconfigurează țesutul urban, dându-i un caracter pronunțat urban prin aplicarea unor coeficienți de utilizare a terenului care se integrează și îi excedează pe cei alocați acestei unități teritoriale de folosință.

Indicatori urbanistici propuși

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală

(amenajate ca și terase circulabile) și minim 2% spațiu verde amenajat pe solul natural, care va cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Instituii și servicii, Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Instituii și servicii, Locuințe, alte utilizări admise: C.U.T. maxim = 1.5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării

clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Regimul de înălțime maxim admis este de șase niveluri supraterane (P + 4 E + M (ER)). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, nu va depăși 21.00 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25.00 m.

Servituți de utilitate publică: Zona studiată are deschidere la str. Avram Iancu (E60), strada publică asfaltată, cu 4 benzi de circulație, respectiv 2 benzi pe sens, având ampriza 22.94m. Din această arteră se desprinde o stradă secundară cu ampriza de 7.87m. Strada secundară, avizată cu HCL 126/27.07.2015 a fost constituită, dezmembrată și asfaltată, și este în prezent utilizată de toate imobilele de locuințe colective construite în această zonă. Prin proiect nu se aduc modificări tramei stradale existente. Rezolvarea funcțională și arhitecturală țin cont, obligatoriu, atât de circulația auto și pietonală din zonă cât și de construcțiile din imediata vecinătate și de tendința de dezvoltare, cu un puternic caracter urban al întregii zonei.

COMPARTIMENTUL URBANISM PROPUNE: DISCUTAREA PROIECTULUI

Arhitect Șef

Arh. Alexandru Lădăriu



R O M Â N I A
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. 83773 din 20.11.2025

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.

Pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal ”EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ CU UN CORP S+P+4E+ER, ETAJARE PARȚIALĂ CORP C1 CU 3 NIVELURI ȘI GARAJ SUBTERAN”, situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj, având beneficiari societățile OLMIN S.R.L., ITALIA TILES S.R.L. și pe ARDELEANU MIHAELA”

Localizare: Florești, Strada Avram Iancu nr. 418, județul Cluj

Certificat de Urbanism nr. 420 din 12.06.2025, nr. 502 din 04.07.2023 și nr. 93 din 03.02.2022

Aviz de Oportunitate nr. 35250 din 05.04.2022

CARTEA FUNCİARĂ FLOREȘTI Nr. 81776, 81776, 81776-C1-U1, 81777, 81776-C1-U2, 72547, 72548, 72520, 72511, 72510, 81776-C1-U3, 72542, 72546, 72509, 72543, 72541, 72544, 72508, 72545

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 în Ziarul Făclia în ediția din 10.03.2025 privind declanșarea etapei de întocmire a documentației tehnice aferente PUZ.

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: 10 martie 2025 - 10 aprilie 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.

ARHITECT ȘEF
ARH. ALEXANDRU LĂDARIU

S.C. I&I CONDOR SOLUTION S.R.L.
IMOBIL COMERT/ BIROURI,
S+P+4E+ER
faza EXECUTIE
conf. A.C.384/14.08.2020

str. Avram Iancu

359.73
359.83

S+P+4E+R
(santier in lucru)

S+P+4E
(birouri - autorizat)

S+P+2E+M
(birouri si comert)

S+P+4E+R
COMERT si
LOCUIRE

EXTINDERE
282.33 m²

P+1E
EXISTENT

LOCUIRE
Sp+P+2E+M
EXISTENT
425.00m²

Etaj 1- S.C.
ITALIA TILES S.R.L.
CF 81776-C1-U3
Parter-
S.C.OLMIN S.R.L.
CF 81776-C1-U2

S.C.OLMIN S.R.L.
CF 81776-C1-U1

Tronson 4

IMOBIL LOCUINTE,
S+P+8E+ER
faza EXECUTIE

Tronson 3

S+P+8E+Er
functiuni mixte
GRF II
risc mic de incendiu

P+4E
LOCUIRE

AVIZ ELECTRICA NR. 60/97/53 din 18.03.2025
pentru TRECERE IN LES 110 kV A LEA 110 kV
(AVIZUL ESTE ATASAT DOCUMENTATIEI)

Zona de protectie
LEA 110 KW

DRUM CEDAT CU
H.C.L. nr.101 din august 2016,
de catre ARDELEANU MIHAELA
CONSILIULUI LOCAL al
COMUNEI FLORESTI
CF 53036 Floresti, S = 2 782 mp
(atasat documentatiei)

cad. 72517 / 72538
zona de parcare

CF/ Cad. 72539
S.C. OLMIN

44 45 46 47 48 49 50
51 52 53 54 55 56 57
CF/ Cad. 72547
Ardeleanu M.

58 59 60 61 62 63 64
65 66 67 68 69 70 71
CF/ Cad. 72548
Ardeleanu M.

cad. 72549

LEGENDA GRAFICA

- LIMITA DE PROPRIETATE INITIALA
- LIMITA DE PROPRIETATE RAMASA
DUPA DEZMEMBRARE IN VEDEREA
REGULARIZARII STR. AVRAM IANCU
- EXPROPRIERE = 74 mp
CONF. AVIZ TR 35
- EXTINDERE PROPUA
S + P + 4E+R.
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- PARCARI PROPUSE PE CULOARUL
DE PROTECTIE LEA 110 kV cu AVIZ
DE TRECERE IN LES 110 kV
- SPATII VERZI AMENAJATE
PRIN PROIECT
- ACCES AUTO / PIETONAL
- LOC DE PARCARE AMENAJAT LA SOL
PRIN PROIECT

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPU S	
	m p	%	m p	%
TEREN CONSTRUCTIE	1 881,00	100,00	1 807,00	100,00
TEREN DEZMEMBRAT PT TR. 35	74,00	3,93	-	-
CONSTRUCTIE FUNCTIUNI MIXTE	564,00	29,98	698,65	37,14
SUPRAFETE DALATE, PARCARI EXTERIOARE	379,53	20,17	715,00	38,01
SUPRAFETE DALATE, TROTUARE PIETONALE	115,63	6,15	199,65	13,78
SPATII VERZI AMENAJATE	747,84	39,76	185,00	11,07

BILANT FUNCTIUNI

FUNCTIUNI	AMPRENTA m p	DESFASURATA m p
	698,65	2.257,20
CONSTRUCTIE FUNCTIUNI MIXTE		
- COMERT (P+1E)	416,65	564,66
- SANATATE (2E-3E)	416,65	564,66
- SALOANE (4E+ER)	416,65	423,50
- LOCUIRE (P+2E)	310,12	930,35
EXISTENT		
LOCURI DE PARCARE ASIGURATE PRIN PROIECT LA SOL		71 BUC =1LOC PARCARE / 31.79 mp Scd

INDICI URBANISTICI

P.O.T.-EXISTENT= 22,00%	P.O.T.-PROPU S= 37,14%	P.O.T.-MAXIM ADM.= 50%
C.U.T.-EXISTENT= 0,9	C.U.T.-PROPU S= 1.2	C.U.T.-MAXIM ADM.= 1.5
CONF. P.U.Z. APROBAT cu H.C.L.126/27.08.2015		

PROIECTANT GENERAL:
S.C.ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.
Str.Viilor, nr. 20C, ap. 9, Cluj-Napoca, jud. Cluj
J12 / 2574 / 2011 ; CUI 29234719
tel.: 0722 900 176 ; E-mail: aacscluj@gmail.com ; florianflorina@yahoo.com

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
BENEFICIARII P.U.Z.:
S.C. ITALIA TILES S.R.L., S.C. OLMIN S.R.L. si ARDELEANU MIHAELA
TITLUL PROIECTULUI:
**EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA CU UN CORP
S + P + 4E+R. ETAJARE PARTIALA CORP C1
CU 3 NIVELURI SI GARAJ SUBTERAN**

TITLUL PLANSEI:
PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

SCARA: 1:500
PLANSA NR.: U02
DATA: 20.03.2025