

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru ”DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ” situat în Florești, strada Avram Iancu nr. 442 – 446, județul Cluj

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

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru lucrarea elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru ”DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ” situat în Florești, strada Avram Iancu 442 - 446, județul Cluj, având beneficiari societățile INFINITY LANDS S.R.L., SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L., CRISTAL TURISM 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. 88279 din 12.12.2025 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 ”DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ” situat în Florești, strada Avram Iancu 442 - 446, județul Cluj, având beneficiari societățile INFINITY LANDS S.R.L., SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L., CRISTAL TURISM 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 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

Semnatar: Albert Zoltan
Data si ora semnarii: 2025.12.12 13:57:55 +0200





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

Nr. 88279 din 12.12.2025

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

Subsemnatul Pivariu Bogdan-Nicolae, 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 Florești adoptarea unei hotărâri privind documentația tehnică pentru lucrarea "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ" situat în Florești, strada Avram Iancu 442 - 446, județul Cluj - CAD 50135, 62961 având beneficiari societățile INFINITY LANDS S.R.L., SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L., CRISTAL TURISM S.R.L.

Având în vedere raportul de specialitate nr. 88277 din 12.12.2025 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

Semnatar: Albert Zoltan
Data si ora semnarii: 2025.12.12 14:00:45 +0200





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. 88277 din 12.12.2025

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 "DESFÎNȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ" situat în Florești, strada Avram Iancu 442 – 446, județul Cluj, având beneficiari societățile

Certificat de Urbanism nr. 618 din 17.07.2024

Aviz de Oportunitate nr. 61881 din 01.10.2024

Raport privind informarea și consultarea publicului nr. 88273 din 12.12.2025

BENEFICIARI: INFINITY LANDS S.R.L., SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L., CRISTAL TURISM S.R.L.

CARTEA FUNCİARĂ FLOREȘTI 50135, 62961 / Nr. CAD 50135, 62961

Suprafața Totală parcelă generatoare P.U.Z. S= 29 986,00 mp.

EXPUNERE DE MOTIVE

Planul Urbanistic Zonal este elaborat în vederea construirii unui ansamblu cu funcțiuni de locuire, servicii și comerț și a unui parc public, precum și rezolvarea circulației autovehiculelor și pietonilor în cadrul ansamblului și a accesului pe parcela. Presupune construirea unor imobile de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parterul imobilelor, având regimul de înălțime maxim S+P+11R.

Totodată se va amplasa și o stație de transformare a energiei electrice care va alimenta Spitalul Regional de Urgență aflat în proximitate.

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul Comunei Florești, județul Cluj, pe strada Avram Iancu, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Unul dintre terenurile care fac obiectul prezentei documentații este mobilat în prezent cu o hală industrială, iar cel de-al doilea teren este lipsit de construcții. Conform P.U.G. Florești, amplasamentul se află în intravilan, în UTR Is- zona de instituții și servicii de interes public.

Amplasamentul studiat se situează în intravilanul loc. Florești, județul Cluj, pe strada Avram Iancu. Zona studiată are un caracter de mixaj funcțional, însă preponderent sunt servicii destinate publicului, fiind predominante construcțiile specifice acestor funcțiuni. În ultimii ani, aceasta zonă a cunoscut o dezvoltare accelerată datorită proximității față de Cluj-Napoca și datorită accesibilității din DN.

INDICATORI PROPUȘI:

UTR M1- zona mixtă – comerț, servicii, locuire și funcțiuni complementare

POT maxim = 30,00% CUT maxim = 2,30 ADC/mp

Regim de înălțime maxim: (1-2)S+P+11R

*Calculul indicilor tehnici se va face la suprafata parcelei initiala dezmembrarii loturilor.

Subzona S_Ve- zona verde

POT maxim = 5.00% CUT maxim = 0.10 ADC/mp

Regim de înălțime maxim: S+P

Subzona S_Tr- strazi, circulatii, parcare

POT maxim = 0.00% CUT maxim = 0,00 ADC/mp

Regim de înălțime maxim: Subsol

Subzona S_Te- constructii tehnico-edilitare

POT maxim = 70,00% CUT maxim = 1,50 ADC/mp

Regim de înălțime maxim: P+E, Parter inalt

Subzona Spații verzi - S_Va

Prin PUZ, se propun si operatiuni notariale de alipiri si dezmembrari, astfel s-au configurat patru parcele in cadrul UTR-ului M1:

Parcela 1- Steren= 22 174,00mp; Parcela 2- Steren= 2320.00mp Parcela 3- Steren= 2602.00mp Parcela 4- Steren= 2891.00mp

Suprafata construita estimata =8882.00 mp Suprafata desfasurata estimata = 87,500.00mp

Suprafata desfasurata supraterrana estimata = 68,500mp Nr. de apartamente estimat:790

Suprafata comert propus: 8044,00mp Necesar locuri de parcare estimat: 950 locuri-rezidenti, vizitatori, clienti.

Total locuri de parcare propuse pe terenul destinat construirii ansamblului: 1003 (din care 227 pe sol si 776 in subsol)- pt rezidenti si client. Total locuri de parcare pe terenul parcului: 67 locuri in subsol TOTAL GENERAL LOCURI DE PARCARE: 1070

Zona studiata este cuprinsa in proiectul centurii metropolitane TR35. Parcela studiata va fi grevata de un drum de legatura a centurii metropolitane- aceasta zona va fi rezervata pentru expropriere. - Sunt prevăzute rezervari ale suprafetelor din terenul reglementat in vederea realizarii drumului de legatura a centurii metropolitane TR 35 in suprafata de 2312,00 mp

COMPARTIMENTUL URBANISM PROPUNE: DISCUTAREA PROIECTULUI

Arhitect Șef

Arh. Alexandru Lădăriu

Semnat: Lădăriu Alexandru
Data si ora semnarii: 2025.12.12 13:20:48 +0200





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. 88273 din 12.12.2025

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.

”DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ COMERT, SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ” situat în Florești, strada Avram Iancu 442 – 446, județul Cluj

Certificat de Urbanism nr. 618 din 17.07.2024

Aviz de Oportunitate nr. 61881 din 01.10.2024

BENEFICIARI: INFINITY LANDS S.R.L., SOMEȘUL CALD PRODUCȚIE S.R.L., CRISTAL TURISM S.R.L.

CARTEA FUNCİARĂ FLOREȘTI 50135, 62961 / Nr. CAD 50135, 62961

Suprafața Totală parcelă generatoare P.U.Z. S= 29 986,00 mp.

Prin adresele nr. 82733/1 până la 82733/10 din 14.11.2024 au fost anunțați vecinii de parcelă generatoare PUZ, respectiv WEST CITY HOTEL, ELBORIS S.R.L., U.S.A.M.V., ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI AVRAM, IANCU 408A, WEST STIL APART S.R.L., POPA IOAN, POPA JENICA, POPA HORAȚIU, DUMITRAȘ DANIEL PAVEL, DUMITRAȘ LIDIA IRINA, BEJAN CONSTANTIN MARIUS, BEJAN CRISTINA, GANTSCHNIGG CRISTINA, IGNAT ALEXANDRU, BÎLE GABRIEL PAUL, ALBU HORIA MARIUS, ALBU LOREDANA CORINA, LANG MIRELA ȘTEFANIA, SUCIU DAN, SUCIU PATRICIA DIANA, DUCA RĂZVAN CLAUDIU, CIUHUȚĂ VIOREL-MARCEL, TANȚĂU OCTAVIAN IOAN, RMT DEZVOLTARE IMOBILIARE, FLOR APARTMENTS S.R.L. 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 07.12.2024 și 09.12.2024 privind declanșarea etapei pentru obținerea avizului și Anunț în ediția din 28.01.2025 a ziarului Monitorul de Cluj 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: 14 noiembrie 2025 - 12 decembrie 2023.

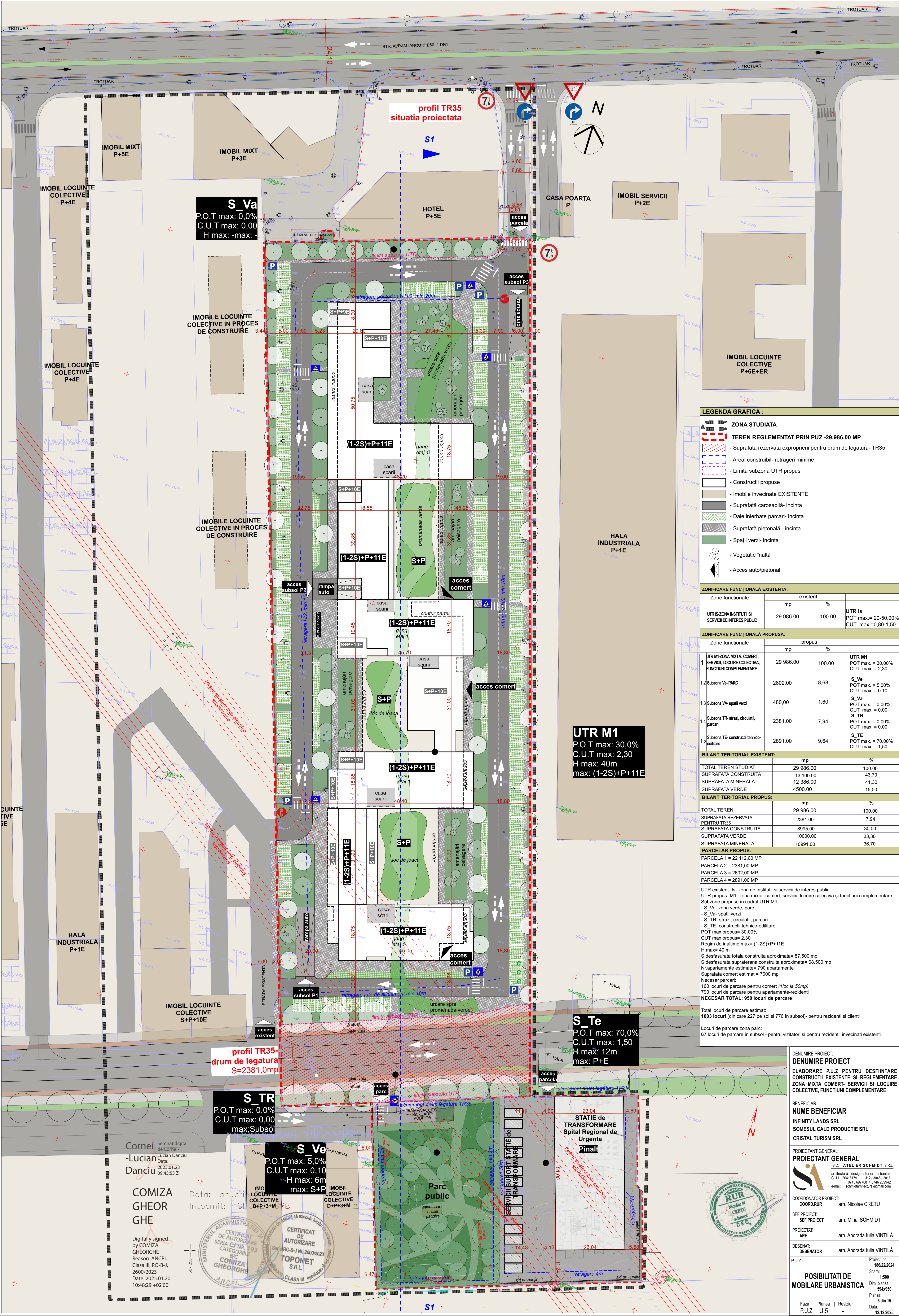
Privind informarea și participarea publicului la procedura de elaborare sau revizuire a planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism au fost înregistrate observații de la WEST CITY HOTEL, GANTSCHNIGG CRISTINA (87551 din 10.12.2025) și WEST STILAPART S.R.L. prin MOLDOVAN CRISTIAN (86369 din 04.12.2025).

ARHITECT ȘEF

ARH. ALEXANDRU LĂDARIU



SECTIUNE ANSAMBLU SC:1500



LEGENDA GRAFICA :

ZONA STUDIATA

TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ -29.986.00 MP

- Suprafata rezervata expropriarii pentru drum de legatura- TR35
- Limita constructiilor- retrageri minime
- Limita subzona UTR propus
- Constructii propuse
- Imobile invecinate EXISTENTE
- Suprafata carosabila- incinta
- Dale interbate parcuri- incinta
- Suprafata pietonala - incinta
- Spatii verzi- incinta
- Vegetatie inalta
- Acces auto/pietonal

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA:

Zone functionale	mp	%	
UTR is ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	29 986.00	100.00	UTR is POT max.= 20-50,00% CUT max.=0,80-1,50

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUASA:

Zone functionale	mp	%	
1. UTR M1 ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII LOCUIRE COLECTIVA, FUNCTII COMPLEMENTARE	29 986.00	100.00	UTR M1 POT max. = 30,00% CUT max. = 2,30
1.2. Subzona Ve- PARC	2602.00	8,68	S_Ve POT max. = 5,00% CUT max. = 0.10
1.3. Subzona VA- spatii verzi	480.00	1,60	S_Va POT max. = 0,00% CUT max. = 0.00
1.4. Subzona TR- strazi, circulatii, parcuri	2381.00	7,94	S_TR POT max. = 0,00% CUT max. = 0.00
1.5. Subzona TE- constructii tehnico- editilare	2891.00	9,64	S_TE POT max. = 70,00% CUT max. = 1,50

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	29 986.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	13.100.00	43.70
SUPRAFATA MINERALA	12.386.00	41.30
SUPRAFATA VERDE	4500.00	15.00

BILANT TERITORIAL PROPUIS:

	mp	%
TOTAL TEREN	29 986.00	100.00
SUPRAFATA REZERVA	2381.00	7.94
SUPRAFATA CONSTRUITA	8995.00	30.00
SUPRAFATA VERDE	10000.00	33.30
SUPRAFATA MINERALA	10991.00	36.70

PARCELAR PROPUIS:

PARCELA 1 = 22 112.00 MP
PARCELA 2 = 2381.00 MP
PARCELA 3 = 2602.00 MP
PARCELA 4 = 2891.00 MP

UTR existent- ls- zona de institutii si servicii de interes public
UTR propus- M1- zona mixta- comert, servicii, locuire colectiva si functii complementare
Subzone propuse in cadrul UTR M1:
- S_Ve- zona verde, parc
- S_Va- spatii verzi
- S_TR- strazi, circulatii, parcuri
- S_TE- constructii tehnico- editilare
POT max propus= 30.00%
CUT max propus= 2.30
Regim de inaltime max= (1-2S)+P+11E
H max= 40 m
S.desfasurata totala construita aproximata= 87.500 mp
S.desfasurata suprateterna construita aproximata= 68.500 mp
Nr.apartamente estimate= 790 apartamente
Suprafata comert estimat = 7000 mp
Necesar parcuri:
160 locuri de parcare pentru comert (1loc la 50mp)
790 locuri de parcare pentru apartamente- rezidenti
NECESAR TOTAL: 950 locuri de parcare

Total locuri de parcare estimat:
1003 locuri (din care 227 pe sol si 776 in subsol)- pentru rezidenti si clienti
Locuri de parcare zona parc:
67 locuri de parcare in subsol - pentru vizitatori si pentru rezidentii invecinati existenti

DENUMIRE PROIECT:

DENUMIRE PROIECT

ELABORARE P.U.Z. PENTRU DESFIINTARE
CONSTRUCTII EXISTENTE SI RELEMENTARE
ZONA MIXTA COMERT- SERVICII SI LOCUIRE
COLECTIVE, FUNCTII COMPLEMENTARE

BENEFICIAR:

NUME BENEFICIAR

INFINITY LANDS SRL
SOMESUL CALD PRODUCTIE SRL
CRISTAL TURISM SRL

PROIECTANT GENERAL:

PROIECTANT GENERAL

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.
arhitectură - design interior - urbanism
CUI: 3641679 J17/306/2016
0745 697768 / 0748 209942
e-mail: schmidtatelier@gmail.com

COORDONATOR PROIECT:

COORD.RUR arh. Nicolae CRETU

SEF PROIECT: arh. Mihai SCHMIDT

PROIECTAT: arh. Andra Iulia VINTILA

DESEINAT: arh. Andra Iulia VINTILA

P.U.Z.

PROIECT NR.: 18622/2024

Scara: 1:500

Dim. plansa: 594x950

Planşa: 5 din 15

Faza | Plansa | Revizia

P.U.Z. U.5 - 12.12.2025

