

CABINET AVOCAT MIHALCA DELIA IOANA
Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 5, ap. 1, jud. Cluj
Baroul Cluj
0751226766

Secretar UAT

24.02.2026



Către

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI FLOREȘTI

și

COMISIA DE SPECIALITATE

Ref la: Hotărârea de Consiliu Local nr. 13 din data de 29.01.2026

Subsemnatul Leordean Gheorghe, domiciliat în comuna Florești, sat Florești, str. Cetății, nr. 300D, ap. 1, jud. Cluj, cu domiciliul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură în mun. Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 5, ap. 1, jud. Cluj, prin mandatar conventional avocat Mihalca Delia Ioana, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 5, ap. 1, jud. Cluj, rugându-vă ca pentru celeritate comunicarea actelor de procedură să se facă online la adresa de e-mail avocat.mihalca@gmail.com, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism privind elaborare PUZ pentru imobil situat în Comuna Florești, str. Cuza Vodă nr. 34, CF 81386,

În temeiul art. 7 alin. 3 din Legea nr. 554/2004 formulez prezenta:

PLÂNGERE PREALABILĂ

Împotriva Hotărârii de Consiliu Local nr. 13 din data de 29.01.2026.

Prin care vă solicit:

- revocarea avizului nefavorabil al comisiei de specialitate
- revocarea Hotărârii de Consiliu Local nr. 13 din data de 29.01.2026 pentru încălcarea rigorilor impuse de legislația în vigoare
- emiterea unui aviz favorabil în cadrul comisiei de specialitate
- adoptarea unei hotărâri de admitere a documentației de elaborare a planului urbanistic zonal

De asemenea, solicit să îmi comunicați minuta ședinței CL cu voturile exprimate de toți consilierii prezenți, minuta ședinței comisiei de specialitate, raportul de specialitate nr. 22420 din 22.01.2026 și avizul nefavorabil al comisiei de specialitate.

În considerarea următoarelor:

MOTIVE

I. Starea de fapt

Subsemnatul am depus la data de 14.03.2023 la Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei comunei Florești o documentație pentru elaborare PUZ pentru construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P + E + M, împrejmuire, amenajare teren, racorduri și branșamente la utilități, în comuna Florești, str. Cuza Vodă, nr. 34, jud. Cluj, CF 81386, înregistrată sub nr. 29813.

Ulterior, la data de 28.03.2023, am depus documente în completare, înregistrate sub nr. 33015, documente solicitate de către Serviciul de Urbanism.

În urma analizei documentației depuse, Serviciul de Urbanism prin arhitectul șef a emis la data de 22.02.2024 **aviz de aprobare** a documentației tehnice nr. 26478, constatând îndeplinirea tuturor cerințelor impuse pentru elaborarea documentației PUZ.

Astfel, documentația a fost înaintată spre aprobare către Consiliul Local al comunei Florești la data de 22.02.2024.

În ședința extraordinară din data de 29.02.2024 Consiliul Local Florești a votat în unanimitate respingerea documentației pentru elaborare PUZ fără expunere de motive, ci doar amintind în cuprinsul HCL 25 din 29.02.2024 raportul nefavorabil al Comisiei de Specialitate nr. 4, care de asemenea este lipsit de motivare, susținându-se doar că proiectul nu este *oportun*.

Am atacat hotărârea în contencios, iar instanța a dispus reanalizarea solicitării subsemnatului și să pronunțe o soluție de admitere sau respingere motivată.

În data de 29.01.2026 CL a emis o hotărâre de respingere a documentației PUZ motivată din nou pe inoportunitate urbanistică.

II. Nelegalitatea Hotărârii de Consiliu Local

Motivare inexistentă și formală

Din nou hotărârea Consiliului Local conține doar referiri generice la Legea nr. 350/2001 și Codul administrativ, precum și la referatul întocmit de primar, la raportul de specialitate și la avizul nefavorabil al comisiei de specialitate, precum și dispoziția de respingere a documentației pentru elaborarea PUZ.

Documentația supusă spre aprobare are avizul de oportunitate **favorabil** emis de Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Florești prin care se propunea adoptarea documentației PUZ, singurul aviz nefavorabil fiind cel din partea comisiei de specialitate care consideră documentația ca inoportună, însă fără justificarea vreunui act (studii, expertize etc).

HCL nr. 13/2026 invocă generic art. 32 din Legea 350/2001, face referire la „calitatea vieții”, „suprasolicitarea infrastructurii” și menționează un aviz al comisiei de specialitate fără indicarea unor parametri urbanistici depășiți, fără trimiterea la dispoziții concrete din PUG încălcate, fără fundamentare pe studii tehnice și fără vreo analiză comparativă cu documentația depusă..

Situația de față este identică sub aspectul deficitului de motivare cu prima hotărâre atacată de subsemnatul, singura diferență fiind invocarea generică a unor tehte de lege.

Confuzia între oportunitate și legalitate

Consiliul Local nu poate respinge o documentație exclusiv pe criterii politice sau subiective de oportunitate.

Or, oportunitatea urbanistică este deja stabilită prin PUG, care reprezintă documentul strategic de planificare urbană, zona unde urma să dezvolt proiectul propus fiind clasificată ca zonă urbanizabilă cu funcțiunea locuire.

Prin urmare, oportunitatea dezvoltării zonei a fost deja validată la nivel strategic, iar PUZ-ul nu face altceva decât să detalieze reglementarea.

Mai mult decât atât, atribuția de analiză a oportunității aparține arhitectului-șef acest fapt fiind prevăzut de legea 350/2001, care stabilește că analiza tehnică și de oportunitate aparține structurii de specialitate.

Depășirea atribuțiilor Consiliului Local

Consiliul Local nu poate substitui expertiza tehnică a structurii de urbanism, nu poate invalida studii fără o contraexpertiză și nu poate respinge un PUZ doar pentru că „nu este oportun” în mod abstract.

Marja de apreciere a Consiliului Local nu este discreție nelimitată, presupunând o analiză detaliată a situației bazată pe documente justificative și nu pe opiniile mai mult sau mai puțin avizate ale membrilor consiliului, astfel exercitarea dreptului de apreciere cu încălcarea limitelor competenței reprezintă **exces de putere**.

Ignorarea studiilor tehnice

Cu toate că se invocă suprasolicitarea traficului consiliul nu vine cu un studiu asumat de un expert care să susțină cele invocate și ignoră studiul de trafic favorabil realizat de subsemnatul.

Indicatorii urbanistici (POT 29,66%, CUT 0,89 – conform planșei anexate HCL) se încadrează în parametri rezonabili.

Astfel, hotărârea nu combate studiul de trafic efectuat, nu prezintă niciun studiu alternativ și nu indică date obiective privind „suprasolicitarea infrastructurii”.

Așadar, decizia nu se bazează pe analize, ci pe afirmații generale.

Principiul proporționalității și dreptul de proprietate

Respingerea documentației de elaborare PUZ blochează exercitarea atributului dispoziției și creează o ingerință indirectă în dreptul de proprietate al subsemnatului, în lipsa unor studii sau acte care să justifice respingerea.

Orice restrângere trebuie să fie justificată, proporțională și fundamentată, iar în lipsa acestora hotărârea devine arbitrară.

Caracterul abuziv al conceptului de oportunitate

Avizele sunt consultative, însă hotărârea trebuie să cuprindă motivele concrete pentru care s-a refuzat adoptarea documentației. Dacă facem o analogie cu raportul nefavorabil cu privire la informarea și consultarea publicului care are rol consultative rezultă o discrepanță uriașă, în sensul că raportul de informare publică capătă o rezonanță uriașă în adoptarea hotărârii de respingere în timp ce avizele favorabile sunt ignorate sau minimalizate.

Or, hotărârea Consiliului Local nu conține motive concrete, nu are la bază o analiză tehnică, nu face vreo referire la PUG și nici nu face vreo evaluare a studiilor favorabile deja depuse la dosarul de elaborare PUZ.

Concluzionând arătăm că „inoportunitatea” nu poate deveni un paravan pentru refuzul arbitrar.

Apreciem că HCL 13 din 29.01.2026 prin care s-a respins documentația de elaborare PUZ este nelegală și netemeinică atât raportat la lipsa motivării cât și raportat la faptul că documentația PUZ îndeplinește toate cerințele solicitate de Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei comunei Florești.

Mai mult decât atât, hotărârea a fost luată în baza a patru acte, din care trei sunt favorabile admiterii PUZ.

CABINET AVOCAT MIHALCA DELIA IOANA
Cluj-Napoca, str. Pitești, nr. 5, ap. 1, jud. Cluj
Baroul Cluj
0751226766

În final, pe lângă cele solicitate în partea introductivă a prezentei plângeri vă solicităm să ne comunicați și data la care a fost elaborat PUG-ul, data valabilității acestuia și eventualele acte prin care a fost dispusă prelungirea acestuia.

Anexăm:

- Hotărârea nr. 13/29.01.2026
- Împuternicire avocațială

Cu stimă,
Leordean Gheorghe
prin av. Mihalca Delia Ioana

DELIA-
IOANA
MIHALCA

Digitally signed by
DELIA-IOANA
MIHALCA
Date: 2026.02.23
13:53:41 +02'00'



**Uniunea Națională a Barourilor
din România
Baroul CLUJ**

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat

CJ/529003/2026



Forma de exercitare a profesiei

CABINET AVOCAT MIHALCA DELIA IOANA

**ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ
Nr. 529003/2026**

Cabinet avocat Mihalca Delia Ioana, prin avocat **DELIA IOANA MIHALCA** se împuternicește de către clientul Leordean Gheorghe ca în baza contractului de asistență juridică încheiat să exercite următoarele activități: **redactare plângere prealabilă, reprezentare client.**

În fața Consiliului Local Florești

Av. DELIA IOANA MIHALCA

**DELIA-
IOANA
MIHALCA**

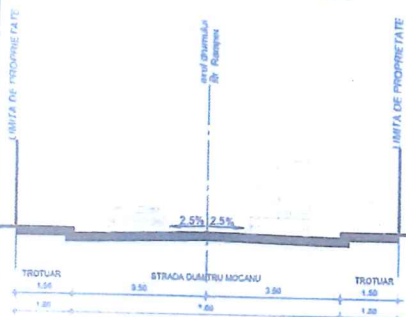
Digitally signed by
DELIA-IOANA
MIHALCA
Date: 2026.02.23
13:57:59 +02'00'

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.
- LIMITA DE PROPRIETATE C.F. 81386 Floresti, jud. Cluj, nr. CAD 81386 proprietar LEORDEAN GHEORGHE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE - limita maxima a suprafetelor in interiorul careia pot fi amplasate viitoare constructii
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
- CONSTRUCTII PROPUSE PRIN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE, drumuri locale
- SUPRAFATA TEREN TRECUTA IN DOMENIUL PUBLIC IN VEDEREA LARGIRII STR. DUMITRU MOCANU
- ALEI SI PLATFORME DE INCINTA
- PARCARI
- ACCES AUTO SI PIETONAL
- ACCES IN CLADIRE
- ARBORI, ARBUSTI
- PUNCT GOSPODARESC
- PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA
- CONDUCTA PREMO Ø 1000
- SUPRAFETE INIERBATE
- STRAZI, ALEI, PLATFORME PARCARE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- ZONA DE PROTECTIE CULOARE TEHNICE
- CONDUCTA PREMO Ø 1000

BILANT TERITORIAL C.F. nr. 81386 Floresti, jud. Cluj

SUPRAFETE DESTINATE	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata (mp)	procent % din total parcela	suprafata (mp)	procent % din total parcela
teren nefolosit	1441	100		
constructii locuinte			427.5	29.66
teren trecut in domeniul public in vederea largirii str. Dumitru Mocanu			35.88	2.49
suprafete inierbate			339.34	23.55
alei carosabile interioare, alei pietonale, platforme parcare			638.28	44.30
numar locuri de parcare			18	
TOTAL	1441	100	1441	100



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate p.c. de contur		Lungimi laterale D(J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	583606.847	383899.235	7.553
2	583609.509	383891.690	7.568
3	583608.170	383884.130	0.755
4	583606.232	383883.378	81.721
5	583607.674	383890.129	11.542
6	583609.196	383890.800	4.800
7	583703.983	383891.152	7.147
8	583704.304	383898.320	0.420
9	583704.723	383898.320	7.023
10	583705.037	383905.336	5.558
11	583699.350	383904.580	12.076
12	583686.540	383904.170	12.806
13	583673.760	383903.361	16.531
14	583657.285	383902.005	50.514

S(1)=1440.61mp P=226.912m

INDICI URBANISTICI

P.O.T. maxim*: 30%

C.U.T. maxim*: 1.2

P.O.T. propus : 29.66%

C.U.T. propus: 0.89

Acest plan de situatie propus insoteste avizul cu nr. 214048921/20.12.2022

Bolba Benjamin

Digitally signed by Bolba Benjamin
Date: 2022.12.19
08:22:44 +02'00'

Retea gaze naturale presiune medie
Retea gaze naturale presiune redusa



ARHITECH s.r.l.

arhitectura
urbanism
amenajari interioare

400376 Cluj Napoca, Splaiul Independentei, bl. 2, ap. 15
tel.: +4 0744 547 834, e-mail: info@arhitech.com

SEF PROIECT dr. arh. Nicolae MIRISAN

PROIECTAT drd. arh. Viorela PLESA

DESENAT drd. arh. Viorela PLESA

Beneficiar	GHEORGHE LEORDEAN Floresti, str. Cetatii nr. 300 / D, ap. 1, jud. Cluj	proiect nr. 029 marie 2022
Beneficiar	P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+E+M, IMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN RACORDURI SI BRANSAMENTE Floresti, str. Cuza Voda nr. 34, jud. Cluj	faza P.U.Z.
Beneficiar	MOBILARE URBANISTICA PROPOUNERE	nr. planşa U 05

HOTĂRÂREA

privind respingerea documentației pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, situat în Comuna Florești, Strada Cuza Vodă nr. 34 – CF 81386, județul Cluj

Consiliul Local al Comunei Florești, Județul Cluj, întrunit în ședința ordinară din 29 ianuarie 2026, Luând în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, situat în Comuna Florești, Strada Cuza Vodă nr. 34 – CF 81386, județul Cluj, 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, P.U.G.-ul și Regulamentul Local de Urbanism,

Examinând referatul nr. 22414 din 22.01.2026 întocmit de Bogdan-Nicolae Pivariu, primar al Comunei Florești, raportul de specialitate nr. 22420 din 22.01.2026, raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 24144 din 08.02.2024, precum și Avizul nefavorabil al comisiei de specialitate motivat de următoarele considerente principale, descrise pe larg în cadrul avizului, astfel:

1. Neîndeplinirea criteriului de oportunitate urbanistică conform art. 32 din Legea nr. 350/2001, autoritatea publică are dreptul de a decide asupra oportunității unei dezvoltări teritoriale;
2. Protecția calității vieții și a dreptului la locuire (Art. 13 din Legea nr. 350/2001);
3. Suprasolicitarea infrastructurii tehnico-edilitare și a rețelei stradale;
4. Obligația de dezvoltare socială și urbanistică integrată (Art. 129 Cod Administrativ).

Având în vedere faptul că s-a concluzionat în cadrul avizului nefavorabil că proiectul propus nu respectă principiul bunei vecinătăți și aduce atingere interesului public general prin degradarea calității locuirii și suprasolicitarea infrastructurii, se apreciază că acesta nu este oportun în forma prezentată, fapt susținut inclusiv de către proprietarii imobilelor din vecinătate prin exprimarea poziției lor în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului;

Ținând seama totodată de dispozițiile Deciziei civile nr. 826/2025 pronunțată de către Curtea de Apel Cluj în dosarul nr. 4851/11/7/2024,

În temeiul art. 129 și art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se respinge documentația pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, situat în Comuna Florești, Strada Cuza Vodă nr. 34 – CF 81386, județul Cluj.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Florești.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Florești, în termenul prevăzut de lege, Primarului 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.floresticliuj.ro.

Nr. 13 din 29 ianuarie 2026
TOTAL CONSILIERI 21

Prezenți 20
Voturi pentru 10
abțineri 9
împotrivă 1

Președinte de ședință,
Martin Edmund Antal

Contrasemnează secretar general,
Orza Alin Răzvan



**PRIMĂRIA
FLOREȘTI**

Primaria Floresti <primaria@floresticluj.ro>

plangere prealabila

1 mesaj

Mihalca Delia <avocat.mihalca@gmail.com>

23 februarie 2026 la 14:04

Către: primaria@floresticluj.ro, secretar@floresticluj.ro

Buna ziua,

Atasat gasiti o plangere prealabila formulata in numele clientului Leordean Gheorghe.

Multumesc

3 atașamente**plangere prealabila HCL 13.pdf**

541K

**003 Leordean.pdf**

193K

**HCL-13.pdf**

1777K



ROMÂNIA

PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI

Florești, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj

Tel./Fax: 0364 994

Web: www.floresticluj.ro

Nr. înreg. 29848

Data: 20.03.2025

R A P O R T

În urma analizei plângerii prealabile nr. 29848/23.02.2026 privind solicitarea de revocare a Hotărârii Consiliului Local nr. 13/2026 privind respingerea documentației pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, situat în Comuna Florești, Strada Cuza Vodă nr. 34 – CF 81386, județul Cluj, precum și a tuturor documentelor subsecvente, vă transmitem următoarele aspecte relevante din punct de vedere juridic:

I. Prerogativa de oportunitate a autorității locale

Conform **art. 129 alin. (6) lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, consiliul local „atestă, potrivit legii, domeniul public și privat al comunei, orașului sau municipiului”, având atribuții exclusive în administrarea teritoriului. Mai mult, în temeiul **art. 12 din Legea nr. 350/2001**, gestionarea teritoriului se face în interesul colectivității, autoritățile având dreptul de a decide asupra utilizării terenurilor în funcție de strategia de dezvoltare locală.

Argument: Aprecierea oportunității nu este un act arbitrar, ci o exercitare a suveranității administrative în scopul protejării interesului public.

II. Caracterul derogatoriu, nu de detaliere, al PUZ-ului

Potentul susține eronat că PUZ-ul are rol de detaliere. Potrivit **art. 32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001**, în situația în care investitorul intenționează să realizeze un proiect care contravine prevederilor PUG-ului (în speță, schimbarea funcțiunii din locuințe individuale în colective și modificarea regimului de înălțime), acesta este obligat să solicite modificarea reglementărilor prin PUZ. Autoritatea are dreptul de a respinge o astfel de modificare dacă aceasta distorsionează echilibrul urbanistic, conform **art. 32 alin. (10)**, care stipulează că „*aprobarea documentației de urbanism este atributul exclusiv al autorității publice locale*”.

III. Incompatibilitatea cu funcțiunea zonei și indicatorii urbanistici

Propunerea petentului încalcă reglementările din **Regulamentul Local de Urbanism (RLU)** aferent PUG-ului în vigoare. Introducerea unor imobile colective într-o zonă de case contravine principiului continuității și omogenității zonelor rezidențiale. Această neconcordanță reprezintă un motiv obiectiv de inoportunitate, vizând prevenirea **externalităților negative** (supraaglomerare, presiune pe rețelele edilitare).

IV. Protecția drepturilor terților și consultarea publicului

În conformitate cu **art. 57 - 61 din Legea nr. 350/2001** care vizează informarea și consultarea publicului, procesul de luare a deciziei a integrat opiniile rezidenților din zonă. Opoziția vecinilor, bazată pe riscul de depreciere a calității vieții și afectarea propriului drept de proprietate, constituie un fundament legal pentru respingere.

Notă juridică: Dreptul de proprietate al petentului trebuie exercitat astfel încât să nu vătămă drepturile de proprietate ale vecinilor (conform **Art. 603 Cod Civil** privind limitele dreptului de proprietate).

V. Concluzii privind legalitatea actului

Respingerea nu are la bază criterii politice, ci respectă **principiul legalității și al autonomiei locale**. Refuzul de a aproba o derogare (o excepție administrativă) nu reprezintă o vătămare a unui drept subiectiv, deoarece nimeni nu are un „drept de a obține o derogare”, ci doar un drept de a solicita examinarea acesteia.

Compartiment Juridic,
Consilier juridic Șereș Ioana Mihaela

Arhitect șef,
Lădariu Alexandru