

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. înreg. 163/21.09.2026

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR
ORZA ALIN-RĂZVAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism: „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public suprateran”

Consiliul Local al comunei Florești, întrunit în ședință publică ordinară septembrie 2026;

Având în vedere: Referatul de aprobare al Primarului comunei Florești, înregistrat cu nr. 76648 din 02.09.2026, în calitate de inițiator al proiectului; Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism nr. 76637 din 02.09.2026; Avizul Tehnic al Arhitectului Șef nr. 76612 din 02.09.2026;

Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 69668 din 31.07.2026, care centralizează dezbaterea și memoriile scrise depuse de proprietarii privați;

Luând în considerare prevederile: Art. 44 din Constituția României privind garantarea proprietății private; Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare; Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică pentru obiective de interes local; Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. c) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public suprateran”, pentru amplasamentul din sat Florești, str. Avram Iancu, nr. 170, pe o suprafață studiată totală de 21.972 mp și o suprafață reglementată de 18.333 mp, proiect elaborat de SC Konkret Studio SRL.

Art. 2. – Se aprobă modificarea reglementărilor urbanistice pe teritoriul reglementat prin instituirea subzonei de instituții și servicii publice UTR ISzc_2 (70,59% din teritoriu), având următorii indicatori tehnici obligatorii: Procentul de Ocupare a Terenului: POT max = 40%; Coeficientul de Utilizare a Terenului: CUT max = 1,5; Regim de înălțime maxim admis: 2S+P+2E+R/M (pentru parcaj se aprobă regimul Dp+P+2E+Ep; Înălțimea maximă la coamă: 17,00 metri.

Art. 4. – Se instituie condiția tehnică și juridică obligatorie ca în faza de Proiect Tehnic (P.T.) proiectantul să prevadă și să detalieze, pe cheltuiala Comunei Florești, un acces rutier și pietonal permanent, definitiv și perfect funcțional din drumul public către parcela reziduală de 1.494 mp rămasă în proprietatea numitului Nagy-Lorincz Gyorgy (CF 67176), fiind strict interzisă izolarea acestei proprietăți.

Art. 5. – Se aprobă măsurile de izolare ecologică și fonică pentru clădirea parcajului suprateran de 134 de locuri, constând în: Închiderea obligatorie cu ferestre a tuturor golurilor tehnologice de pe fațadele de sud și de vest; Amenajarea de perdele forestiere și bariere de vegetație înaltă și deasă pe aliniamentele de nord și de sud; Respectarea retragerii minime de 19,80 m față de locuința individuală sudică.

Art. 6. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Florești, prin Compartimentul Urbanism, Serviciul Achiziții Publice și Direcția Economică.

Art. 7. – Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Comunei Florești, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Florești, Instituției Prefectului Județului Cluj, Compartimentului Urbanism, Serviciului Achiziții Publice și Direcției Economică și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina de internet oficială www.floresticluj.ro

INIȚIATOR

PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI

BOGDAN-NICOLAE PIVARIU



ROMÂNIA
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. 76648 din 02.09.2026

REFERAT DE APROBARE

Privind necesitatea aprobării proiectului de hotărâre: „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public suprateran”

Doamnelor și domnilor consilieri locali,

În calitate de primar al Comunei Florești, am onoarea de a supune atenției și dezbaterii dumneavoastră o investiție de importanță istorică și strategică pentru comunitatea noastră: Proiectul de Regenerare Urbană a Zonei Centrale.

Exercitându-mi dreptul de inițiativă prevăzut de legislația administrației publice locale, am promovat acest proiect de hotărâre animat de o convingere fermă: interesul public general și modernizarea infrastructurii critice trebuie să primeze, oferind un răspuns direct și curajos problemelor stringente ale cetățenilor noștri.

Acest demers este promovat în deplină concordanță cu Articolul 44 alin. (3) din Constituția României și cu Legea nr. 255/2010, acte normative care conferă autorităților locale instrumentul legitim al exproprierii pentru cauză de utilitate publică în scopul realizării parcajelor, căilor de comunicație și a clădirilor administrative de interes local.

Comuna Florești nu mai este de mult timp o simplă localitate rurală de periferie; suntem cea mai populată și dinamică comună din România, cu o populație oficială care depășește de mult timp 50 000 locuitori și o vârstă medie de doar 31-32 de ani. Această realitate demografică excepțională exercită o presiune uriașă și zilnică pe infrastructura noastră centrală.

Această investiție nu este opțională, ci o urgență tehnică și socială bazată pe trei piloni:

Fluidizarea Axei Regionale DN1-E60: Studiul de Circulație realizat de specialiștii Universității Tehnice din Cluj-Napoca (UTCN) arată clar că actuala configurație centrală sugrumă traficul. Mutarea trecerii de pietoni cu 55 de metri spre est (Varianta 12.2 din Studiu) va reduce timpii de parcurgere din centru cu 14%, eliminând ambuteiajele de la orele de vârf.

Scoaterea Autobuzelor în Alveolă Dedicată: În prezent, autobuzele Companiei de Transport opresc direct pe banda 1 de mers, blocând complet artera principală la fiecare oprire. Prin obținerea unui spațiu mai larg în zona centrală, proiectul configurează o alveolă specială, eliberând definitiv fluxul auto.

Rezolvarea Crizei Locurilor de Parcare: Strategia de Dezvoltare Locală relevă că 93,94% dintre floreșteni consideră amenajarea parcarilor ca fiind o prioritate critică. Prin ridicarea parcajului public suprateran (Dp+P+2E+Ep), vom pune la dispoziția comunității 136 de locuri

de parcare moderne în structură, dotate cu stații pentru mașini electrice și facilități pentru persoane cu dizabilități.

Sunt pe deplin conștient și profund empatic față de disconfortul și sacrificiul pe care implementarea acestui coridor de utilitate publică le impune unor familii de proprietari din zona centrală. Modificarea proprietății private (care scade de la 10.180 mp la 7.085 mp) prin exproprierea a 3.095 mp de teren și desființarea unor clădiri comerciale sau de locuit este o măsură de o severitate extremă, dar care a fost calculată cu un simț profund al proporționalității.

Pentru că respectul față de cetățean este fundamentul mandatului meu, solicit Consiliului Local aprobarea PUZ-ului cu includerea obligatorie a clauzelor de protecție tehnică și juridică propuse:

Garantarea Accesului Permanent: Comuna Florești își va asuma obligația și costul integral pentru a proiecta și executa un acces rutier și pietonal permanent, definitiv și perfect funcțional din drumul public către restul de teren de 1.494 mp rămas în posesia cetățeanului Nagy-Lorincz Gyorgy, eliminând riscul izolării proprietății acestuia.

Stoparea Poluării Fonice și a Noxelor: Pentru liniștea rezidenților de pe laturile de sud și vest, clădirea parcajului va avea fațadele expuse închise obligatoriu cu ferestre etanșe și va fi flancată de o perdea de vegetație înaltă, deasă și perenă cu rol de ecran fonic.

Stabiliți prin votul dumneavoastră dacă Floreștiul va rămâne prizonierul unei infrastructuri încremenite în anul 2005 sau dacă va păși hotărât spre un centru civic modern, aerisit și adaptat secolului XXI.

Documentația de urbanism este completă, deține toate avizele, a parcurs toate etapele legale de consultare. Pentru viitorul comunei noastre, pentru fluidizarea traficului și siguranța pietonilor noștri, vă solicit, doamnelor și domnilor consilieri, să acordați un vot de încredere și bineînțeles de aprobare proiectului de hotărâre privind PUZ-ul de Regenerare Urbană a Zonei Centrale.

PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI

BOGDAN-NICOLAE PIVARIU



ROMÂNIA
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. 76637 din 02.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism: „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public suprateran” și are scop de fundamentare tehnică și juridică în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local pentru aprobarea PUZ-ului menționat.

I. INTRODUCERE ȘI CONTEXT JURIDIC

Compartimentul Urbanism, în conformitate cu atribuțiile stabilite prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul a analizat oportunitatea și legalitatea documentației PUZ elaborate de SC Konkret Studio SRL.

Prezentul raport de specialitate are rolul de a certifica faptul că proiectul de restructurare urbană a zonei centrale îndeplinește toate condițiile tehnice și procedurale pentru a fi supus dezbaterii și votului plenului Consiliului Local.

II. MOTIVAREA NECESITĂȚII ȘI OPORTUNITĂȚII INVESTIȚIEI

Actualul Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Florești a fost aprobat în anul 2005, fiind complet depășit de realitatea socio-demografică. Modificarea reglementărilor urbanistice prin acest PUZ este justificată de Compartimentul Urbanism pe baza a trei argumente administrative majore:

Explozia demografică: Recensământul din 2021 a reconfirmat statutul Comunei Florești de cea mai populată comună din România (52.735 de locuitori, o creștere de 231% față de 2011). Structura populației este extrem de tânără (vârstă medie 31-32 ani), generând o presiune zilnică uriașă pe serviciile administrative ale Primăriei.

Deficiența spațiului public central: Proiectul corectează această deficiență de spații publice prin crearea unei piațete publice centrale moderne (destinată evenimentelor și târgurilor de mici dimensiuni) și a unei infrastructuri edilitare conexe (WC public subteran).

Sufocarea traficului pe DN1-E60: Studiul de Circulație realizat de Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca (UTCN) a demonstrat că actuala configurare a stației de autobuz și a trecerii de pietoni din fața primăriei paralizează banda 1 de circulație. Reconfigurarea propusă este o urgență tehnică pentru fluidizarea traficului regional.

III. CARACTERISTICI TEHNICE ȘI STRUCTURA URBANISTICĂ

Proiectul vizează o zonă studiată totală de 21.972 mp (din care 18.333 mp reprezintă zona reglementată direct prin PUZ), fiind structurat pe următoarele coordonate tehnice:

1. Indicatori Urbanistici și Reglementări (UTR ISzc_2)

Funcțiune dominantă: Instituții publice, servicii comerciale și administrative, spații publice pietonale. Locuirea colectivă este permisă exclusiv la etajele superioare.

Regim de înălțime maxim: 2S+P+2E+R/M. Pentru parcajul supraterran, din considerente de colț și optimizare, se acceptă regimul de tip Dp+P+2E+Ep.

Înălțimi maxime: 12,00 m la cornișă/atic și 17,00 m la coamă (maximum 20,00 m pentru clădirile de colț).

Procentul de Ocupare a Terenului (POT max) = 40%;

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT max) = 1,5.

Retrageri obligatorii: Clădirile noi se retrag la minimum 13,00 metri de axul DN1 pentru etaje și 16,50 metri pentru nivelul parterului.

2. Soluțiile de Infrastructură și Trafic Propuse

Parcajul Public Multietajat: Va asigura o capacitate de 134 de locuri de parcare în structură (6 pentru persoane cu dizabilități, 4 cu stații de încărcare electrică), plus până la 29 de locuri amenajate la sol în incintă.

Alveola de Transport Public: Stația „Primărie Florești S” este scoasă complet în afara fluxului rutier al DN1 prin decuparea unui „spațiu mai larg” din terenurile din jur. Trecerea de Pietoni (studiul elaborat de U.T.C.N.): Se relochează cu 55 de metri spre est, generând spațiu de stocare pentru autovehicule și reducând timpii de parcurgere pe axul central cu 14%.

IV. PROCEDURA DE EXPROPRIERE ȘI DINAMICA PROPRIETĂȚII

Pentru implementarea coridorului de utilitate publică, proiectul propune trecerea în domeniul public, prin procedura exproprierii (în baza Legii nr. 255/2010), a unei suprafețe totale de 3.095 mp de teren privat și desființarea a 628 mp de fond construit existent: Proprietatea Publică se extinde de la 14.887 mp la 17.792 mp. Parcela Primăriei (CF 73778) crește de la 5.174 mp la 9.260 mp.

Parcele afectate major: CF 53210 (familia Turos - expropriere parțială de 1.060 mp, lăsând un rest legal de 500 mp pentru locuință) și CF 55960 / CF 52836 (familia Neag - expropriere parțială de 674 mp, implicând demolarea clădirii comerciale C1 ocupată de sucursalele bancare Raiffeisen și ING).

V. ANALIZA RAPORTULUI CONSULTĂRII PUBLICULUI ȘI CONDIȚIONĂRI JURIDICE

Procedura de informare și consultare a publicului s-a derulat în două etape în perioada februarie - iulie 2026, culminând cu Dezbaterea Publică din 8 iulie 2026.

Compartimentul Urbanism a analizat toate contestațiile depuse (Memoriul familiei Lorincz nr. 67168 și Memoriul numitului Nagy-Lorincz Gyorgy nr. 67176) și impune Consiliului Local introducerea următoarelor condiții obligatorii:

Clauza de acces obligatoriu (CF 67176): Proiectul Tehnic (P.T.) va integra obligatoriu amenajarea, pe cheltuiala exclusivă a autorității locale, a unui acces rutier și pietonal permanent, definitiv și perfect funcțional din drumul public către parcela reziduală de 1.494 mp rămasă în proprietatea domnului Nagy-Lorincz Gyorgy (în urma demolării casei sale pentru trotuar și WC public).

Elemente de protecție rezidențială (CF 67168): Pentru a reduce impactul fonic și emisiile de noxe ale parcării asupra locuințelor familiei Lorincz de la sud și vest, fațadele clădirii parcajului orientate spre aceștia vor fi închise obligatoriu cu ferestre, iar aliniamentele vor fi flancate de perdele forestiere (bariere de vegetație) înalte și dese.

VI. CONCLUZIE ȘI PROPUNERE DE REZOLUȚIE

Compartimentul Urbanism constată că documentația de urbanism este completă, deține toate avizele tehnice necesare (inclusiv Avizul Arhitectului Șef nr. 76112 / 02.09.2026) și respectă procedurile de transparență decizională.

Proiectul asigură un echilibru just între interesul public major regional și protecția drepturilor private prin măsurile de compensare și conformare tehnică instituite.

În consecință, Compartimentul Urbanism propune Consiliului Local al Comunei Florești aprobarea proiectului de hotărâre privind Planul Urbanistic Zonal (PUZ) de Regenerare Urbană a Zonei Centrale, cu condiția includerii explicite a clauzelor de protecție tehnică și de acces menționate la secțiunea V.

COMPARTIMENTUL URBANISM

Arhitect Șef Alexandru Lădariu

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean



ROMÂNIA
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

Prezentul aviz este emis în baza Art. 37, alin. (13) corelat cu Art. 36¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

AVIZ FAVORABIL

Nr. 76612 din 02.09.2026

Privind aprobarea documentației: „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public supratean”

Florești, strada Avram Iancu, nr. 170, comuna Florești, județul Cluj.

Inițiator: Comuna Florești.

Proiectant General: SC Konkret Studio SRL, Cluj-Napoca (Șef proiect: Arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe; Coordonator urbanism: Arh. Szabolcs Guttmann).

Certificatele de Urbanism nr. 913, 914 din 12.11.2024

Avizul de Oportunitate nr. 29123 din 06.03.2025

Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 47 din 17.06.2025

Raportul Consultării publicului nr. 69669 din 31.07.2026

I. CADRUL LEGAL ȘI URBANISTIC

În conformitate cu prevederile Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Instituția Arhitectului Șef al Comunei Florești a analizat propunerile tehnice de modificare a reglementărilor din vechiul Plan Urbanistic General (PUG) aprobat în anul 2005.

Analiza s-a concentrat strict pe corelarea indicatorilor urbanistici cu limitele zonale, profilele stradale și bilanțul teritorial prezentate în documentația de proiect. În baza acestei evaluări exclusiv tehnice, se emite prezentul Aviz favorabil cu condiții.

II. ELEMENTE DE CADRU TERITORIAL ȘI RESTRICTIV

Planșa tehnică de zonificare integrează constrângerile de amplasament și elementele majore de trafic pe o suprafață studiată totală de 21.972 mp și o suprafață reglementată de 18.333 mp:

Zonă de protecție arheologică: Delimitată grafic pe o rază de 50 de metri în jurul Bisericii Romano-Catolice (monument istoric învecinat). Orice excavare în acest perimetru impune supraveghere arheologică obligatorie.

Restricții edilitare: Sunt trasate limitele zonelor de protecție pentru conducta magistrală de aducțiune de apă potabilă, în conformitate cu HG nr. 930/2005.

Reconfigurare rutieră: Sunt stabilite grafic mutarea trecerii de pietoni semaforizate de pe DN1-E60 spre est (cu minimum 25 - 55 m) și configurarea stației de autobuz propuse prin decuparea unei alveole speciale în afara carosabilului.

III. BILANȚUL TERITORIAL ȘI PARCELAR

Modificarea destinației terenurilor în zona reglementată generează o restructurare radicală a proprietății publice și private prin coridorul de utilitate publică (exproprieri cumulate pentru utilitate publică de 3.095 mp de teren și 628 mp de fond construit existent):

1. Distribuția zonelor funcționale (Ponderea în UTR)

UTR ISzc_2 (Subzona instituții și servicii publice): Devine funcțiunea dominantă, ocupând 15.510 mp (reprezentând 70,59% din totalul zonei studiate).

UTR LFCme (Subzona locuințe): Își păstrează regulile din vechiul PUG, dar suprafața se restrânge la 3.639 mp (16,56% din zona studiată), fiind exclusă din perimetrul reglementat prin noile reguli de construire.

UTR CCe_2 (Subzona căi de comunicație): Ocupă o suprafață de 2.823 mp (12,85% din zona studiată), fiind destinată rețelelor auto, pietonale și pistelor de biciclete.

2. Dinamica proprietății pe parcele generatoare

Proprietatea publică: Crește de la 14.887 mp la 17.792 mp în vederea amenajării piețetei, stației și parcarii. Parcela Primăriei (CF 73778) își mărește suprafața în teren prin comasări de la 5.174 mp la 9.260 mp.

Proprietatea privată: Scade de la 10.180 mp la 7.085 mp. Cele mai afectate parcele deținute de persoane fizice și juridice sunt: CF 53210 (se expropriază parțial 1.060 mp din 1.560 mp, lăsând un rest rezidențial de 500 mp) și CF 55960 / CF 52836 (se

expropriează parțial 674 mp, implicând desființarea construcțiilor comerciale/administrative C1 și C2).

IV. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ȘI PARAMETRII DE CONSTRUIRE (RUL)

Pentru toate construcțiile noi din subzona centrală UTR ISzc_2, se instituie obligativitatea respectării următorilor indicatori urbanistici și reguli estetice:

Regim de înălțime maxim: 2S+P+2E+R/M. Pentru clădirile situate pe colț se permite un regim izolat de tip Dp+P+2E+Ep (specificat pentru parcajul multietajat).

Înălțimi maxime admise: 12,00 metri la cornișă/aticul neretras și 17,00 metri la coamă (maximum 20,00 metri izolat pentru clădirile de colț).

Procentul de Ocupare a Terenului (POT max): 40% pentru instituții publice/servicii/comerț, 50% pentru funcțiuni sportive și 25% pentru învățământ/culte.

Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT max): 1,5 pentru instituții/servicii/comerț și 1,0 pentru funcțiuni de învățământ.

Spații verzi: Minimum 10% din suprafața parcelelor destinate clădirilor administrative; este obligatorie protejarea tuturor arborilor cu înălțime mai mare de 6 metri.

Retrageri obligatorii față de axul DN1: Clădirile noi se vor retrage la minimum 13,00 metri de axul drumului pentru etajele superioare și la minimum 16,50 metri pentru nivelul parterului.

V. CONDIȚII TEHNICE DE CONFORMARE (Faza Proiect Tehnic)

În baza memoriului de prezentare și a profilelor transversale (Profil 1 pentru DN1 de 14,00 m lățime și Profil 2 pentru str. Prof. Ioan Rusu de 6,00 m lățime), faza ulterioară de autorizare (D.T.A.C. / P.T.) va fi condiționată de:

Garantarea distanțelor de izolare: Parcajul multietajat (134 locuri în structură) va respecta retragerile minime de protecție: 6,20 m față de magazinul Lidl (vest), 14,80 m față de clădirea existentă a Primăriei (est), 19,05 m față de locuințele colective și 19,80 m față de locuința individuală (sud).

Protecția fonică și de mediu: Toate golurile tehnologice ale parcerii de pe fațadele de sud și de vest vor fi obligatoriu închise cu ferestre. Pe aliniamentele de nord și de sud se vor amenaja bariere de vegetație înaltă și deasă.

Infrastructură edilitară subterană: Toate rețelele noi de utilități (electrice, telecomunicații) se vor executa exclusiv în tuburi de protecție subterane. Apele pluviale provenite din incinta auto vor fi evacuate în rețeaua publică numai după ce au trecut printr-un separator de hidrocarburi.

În urma analizei de specialitate, propunerea urbanistică este considerată oportună și în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale Comunei Florești. Prezentul aviz favorabil este necesar pentru etapa de aprobare a PUZ-ului în Consiliul Local, este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorii și beneficiarii P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI
ARH. ALEXANDRU LĂDARIU

Întocmit/Redactat

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean



ROMÂNIA
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. 69669 din 31.07.2026

RAPORT PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

Document de fundamentare decizională conform art. 56 alin. (6) și art. 61 din Legea nr. 350/2001

1. Cadru Legal și Date Introductive

Prezentul raport certifică îndeplinirea procedurilor de implicare a publicului în politicile de urbanism și constituie o piesă obligatorie care fundamentează decizia Consiliului Local Florești de adoptare sau neadoptare a unei hotărâri asupra documentației propuse.

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.

Privind documentația de urbanism: „Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Regenerare urbană prin reabilitare acces în curtea primăriei, amenajare stație de transport public, amenajare piațetă primărie și construire parcaj public suprateran”

Amplasament: Florești, strada Avram Iancu, nr. 170, județul Cluj.

Aria de studiu integrată: Perimetrul central delimitat de DN1 (str. Avram Iancu), str. Eroilor și str. Prof. Ioan Rusu.

Inițiator: Comuna Florești, reprezentată prin Primar Bogdan-Nicolae Pivariu

Proiectant general: SC Konkret Studio SRL, Cluj-Napoca, str. Dr. Louis Pasteur nr. 76/12 (CUI 27954772, J12/124/2011).

Echipa de elaborare: Arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe (șef de proiect și administrator), Arh. Szabolcs Guttmann (coordonator urbanism), Arh. Bianca Rațiu (desenat/proiectat).

I. INTRODUCERE, CADRU JURIDIC ȘI TRANSPARENȚĂ PROCEDURALĂ

Prezentul raport reprezintă documentul administrativ final de centralizare și analiză a poziției populației, elaborat în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Articolul 44 și Articolul 136 din Constituția României, care reglementează garantarea proprietății private și condițiile de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Scopul acestui document este de a oferi Consiliului Local Florești o bază factuală, tehnică și juridică completă, punând în balanță argumentele proprietarilor privați care acuză încălcarea unor drepturi și soluțiile experților care justifică sacrificiul individual prin prisma interesului public major.

II. ISTORICUL CRONOLOGIC COMPLET AL PROCEDURII (2024 – 2026)

Evoluția administrativă și tehnică a proiectului s-a desfășurat liniar pe parcursul a doi ani, respectând următoarele repere cronologice documentate:

[Dec 2024: Semnare Contract] —> [Mai 2025: Aviz CTATU Oportunitate] —> [Feb 2026: Notificări Etapa I]

[Iulie 2026: Raport Final] <— [20 Iul 2026: Contestații] <— [8 Iul 2026: Dezbateri] <— [Iun 2026: Anunț Etapa II]

1. Faza de fundamentare și oportunitate (2024 – 2025)

20 Decembrie 2024: Între Comuna Florești (beneficiar) și SC Konkret Studio SRL (prestator) se semnează Contractul de servicii nr. 84799, având ca obiect elaborarea documentației PUZ pentru reabilitarea accesului, stației publice și construirea parcajului.

15 Mai 2025: Proiectul este supus analizei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) a Județului Cluj. Comisia emite un aviz preliminar de oportunitate, validând direcția de dezvoltare urbană, dar fără a constitui o aprobare sau avizare tehnică definitivă a planului.

2. Etapa I – Anunțarea intenției și colectarea datelor preliminare (Februarie – Mai 2026)

17 Februarie 2026: Compartimentul Urbanism emite setul de notificări cu numerele 28207/1 -- 28207/5) către deținătorii imobilelor din zona de impact direct. Scopul este

identificarea proprietarilor, colectarea primelor opinii și depistarea disfuncționalităților de țesut urban înainte de stabilirea formei geometrice finale a planșelor.

Februarie – Martie 2026: Proprietarii privați formulează memorii extinse prin case de avocatură, exprimându-și opoziția fermă față de modificarea reglementărilor din PUG-ul aprobat în 2005.

16 Martie 2026: Proiectantul emite răspunsurile tehnice oficiale nr. 31 și nr. 32, demontând argumentele petenților Lorincz și Neag și depunând fundamentarea socio-demografică la dosar.

17 Martie 2026: Proiectantul emite răspunsul tehnic nr. 33 către Comuna Florești, analizând plângerea familiei Turos și stabilind că excluderea parcelei CF 53210 este imposibilă.

18 Martie 2026

Ședința tehnică intermediară din Etapa I

Cadru general: Procesul-Verbal nr. 35367 din 18.03.2026, încheiat în 9 exemplare, ce consemnează dezbaterile tehnice preliminare desfășurate în biroul Urbanism al Primăriei.

Participanți din partea autorităților: Arh. Șef Alexandru Lădariu, Secretar General Alin-Răzvan Orza, Inspector Urbanism Horațiu Budăcean, Consilier Juridic Ioana Șereș, Șef serviciu Achiziții Publice Felix Dobra și proiectantul Arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe.

Participanți din partea publicului: Reprezentanții proprietarilor notificați prin adresele nr. 28207/1-28207/5, respectiv Perșa Timea Magdalena (administrator Asociație str. Prof. Ioan Rusu 5B C2/C3), Maxim Lidia (președinte Asociație str. Prof. Ioan Rusu 5B C3), Lorincz Levente-Elemer și Lorincz Andrea (proprietari imobil str. Eroilor nr. 1), Av. Andreea Borbel și cetățeanul Truță Jiman R.

Obiectul discuțiilor și răspunsurile tehnico-juridice oferite

Finanțare și Buget: La solicitarea petenților privind costurile regenerării, Primăria clarifică faptul că bugetul final se va stabili exclusiv prin indicatorii tehnico-economici aprobați prin viitoare Hotărâre de Consiliu Local (HCL).

Legalitatea demarării: Compartimentul juridic lămurește că nu este necesar un HCL preliminar de inițiere, deoarece proiectul se află în Etapa 1 preliminară, iar actul administrativ (HCL) se emite doar la finalul întregii proceduri de consultare.

Avizele de Oportunitate: Pentru a justifica amplasarea parcajului, Arhitectul-Șef prezintă două documente oficiale existente: Avizul de Oportunitate nr. 29123 din 06.03.2025 (emis de Comuna Florești) și Avizul nr. 47 din 17.06.2025 (emis de Instituția Arhitectului Șef al Județului Cluj).

Statutul exproprierilor: În fața opoziției ferme a cetățenilor, Primăria reconfirmă că nu există un act de utilitate publică emis pe Legea 33/1994, procedura nefiind declanșată în această fază de propunere tehnică.

Conductele magistrale de apă: Proprietarii își exprimă îngrijorarea privind rețelele de apă de pe proprietatea lor; proiectantul garantează corelarea obligatorie a planului de rețele cu avizele tehnice ale Companiei de Apă Someș.

Rezoluția ședinței: Procesul-verbal este semnat de toți cei prezenți, iar colectivul de proiectare își asumă analiza posibilităților tehnice de modificare a planșelor pentru eliminarea suprapunerilor pe proprietățile private.

13 Mai 2026: Primăria Florești expediază adresele administrative oficiale de răspuns (nr. 35243/R, 35234/R și 35249/R) către avocații reprezentanți, informându-i că documentația este în plină procedură de informare, detaliile tehnice pot fi consultate la sediu, iar procedurile de expropriere pe Legea 33/1994 nu sunt încă declanșate.

3. Etapa a II-a – Expunerea propunerilor de plan și dezbateră publică (Iunie – Iulie 2026)

19 Iunie 2026: Sunt semnate documentele de deschidere a etapei de consultare a propunerilor: Memoriul tehnic nr. 60572 și Anunțul Public nr. 60555.

22 Iunie 2026: Se declanșează oficial Etapa a II-a. Documentația completă (RLU, memorii, planșe de zonificare și rețele) este încărcată pe portalul instituției. Se realizează afișarea fizică la avizierul primăriei și se montează două panouri publicitare de mari dimensiuni în teren: primul la intersecția DN1 cu strada Eroilor și al doilea pe strada Prof. Ioan Rusu. Începe curgerea termenului legal de 25 de zile pentru obținerea reacțiilor scrise de la populație.

8 Iulie 2026: La ora 11:00, în Sala de ședințe a Primăriei Comunei Florești, se desfășoară Ședința de Dezbatere Publică, administrată de o comisie mixtă formată din 6 oficiali ai primăriei, în prezența cetățenilor afectați și a celor 3 avocați reprezentanți.

16 Iulie 2026: Reprezentanții convenționali ai contestatarilor confirmă primirea link-ului de acces securizat la documentele tehnice actualizate ale proiectantului.

17 Iulie 2026: Se atinge termenul limită pentru depunerea plângerilor scrise.

20 Iulie 2026: Sunt înregistrate oficial în registrul general punctele de vedere rezultate în urma închiderii consultării: memoriul înaintat de societatea Borbel & Constantinescu SCA (nr. 67168) și cel semnat de Nagy-Lorincz (nr. 67176).

31 Iulie 2026: Data curentă – Inspectorul de urbanism Horațiu Budăcean redactează versiunea extinsă a prezentului raport.

III. COMPLETAREA DATELOR TEHNICE

Pentru înțelegerea exactă a dimensiunii exproprierilor, planșa tehnică U-02 (Reglementări Urbanistice - Zonificare) evidențiază o zonă studiată totală de 21.972 mp și o zonă reglementată direct de 18.333 mp:

1. Bilanțul funcțional al teritoriului propus

UTR ISzc_2 (Subzona centrală instituții și servicii): Ocupă o suprafață de 15.510 mp (reprezentând 70,59% din totalul zonei studiate). Toată această suprafață se află în interiorul zonei reglementate.

UTR LFCme (Subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare): Se restrânge la o suprafață de 3.639 mp (16,56% din zona studiată). Niciun metru pătrat din această zonă nu mai este inclus în perimetrul reglementat prin noile reguli din PUZ.

UTR CCe_2 (Subzona căi de comunicație existente și propuse): Ocupă o suprafață de 2.823 mp (12,85% din zona studiată).

2. Centralizatorul suprafețelor propuse pentru expropriere

Pentru realizarea obiectivelor, proiectul instituie un coridor de utilitate publică ce însumează o suprafață de 3.618 mp de teren (din care 3.095 mp sunt defalcați pe parcelele principale din tabelul de bilanț) și un fond construit de circa 628 mp propus spre demolare:

- | 1 | CF 53210 | Turos Gheorghe și Turos Ana | 1.560 mp | 1.060 mp | 500 mp | 67,94% | Teren pentru stație autobuz și piațetă |
- | 2 | CF 55960 | Neag Dinu, Lucreția Lidia, Ioana Lidia | 2.173 mp | 674 mp | 1.499 mp | 31,01% | Demolare Corp C1 (casă/spațiu bancar) |
- | 3 | CF 52836 | Comuna Florești (Teren) / Privăți (Clădiri) | 487 mp | 0 mp (Teren public) | 487 mp | 0,00% | Demolare integrală Corpuri private C1 și C2 |
- | 4 | CF 54286 | Lorincz Levente E., Ana și Ioan | 947 mp | 195 mp | 752 mp | 20,59% | Îngustare curte aferentă locuinței |
- | 5 | CF 69403 | Lorincz Levente E., Ana și Ioan | 738 mp | 674 mp | 64 mp | 91,32% | Parcelă mutilată, rest inutilizabil |
- | 6 | CF 86612 | Persoană fizică / juridică | 820 mp | 136 mp | 694 mp | 16,58% | Teren pentru lărgire aliniament drum |
- | 7 | CF 50860 | Persoană fizică / juridică | 815 mp | 245 mp | 570 mp | 30,06% | Fâșie de teren pentru modernizare cale acces |
- | 8 | Fără număr (f.n.) | Proprietar neidentificat | 83 mp | 83 mp | 0 mp | 100,00% | Expropriere integrală parcelă reziduală |

IV. SINTEZA DETALIATĂ A CONTESTAȚIILOR ȘI REACȚIILOR POPULAȚIEI

Opoziția cetățenilor a fost articulată tehnic și juridic în cadrul Etapei a II-a, respectiv a ședinței din 8 iulie și prin memoriile din 20 iulie 2026, fiind structurată pe patru mari piloni de argumentare:

1. Vicii procedurale și lipsă de transparență (Memoriul nr. 67168)

Analiză în termen sufocat: Avocații familiei Lorincz susțin că link-ul de acces către piesele desenate și regulamentul tehnic complet le-a fost trimis prin e-mail de către

Compartimentul Urbanism abia în data de 16.07.2026. Având în vedere că data limită pentru depunerea oficială a obiecțiilor era stabilită pentru 17.07.2026, timpul acordat a fost de mai puțin de 24 de ore, fapt ce a blocat posibilitatea contractării unui urbanist independent pentru realizarea unei contra-expertize.

Documentația tehnică (Memoriu tehnic, reglementări, planșe de zonificare și ilustrare Urbanistică) a fost publicată pe site-ul Primăriei Comunei Florești în data de 22.06.2026, dată la care a început Etapa a II-a din procedura de consultare a publicului.

Absența Studiului de Oportunitate: Petenții reclamă că documentul numit „Studiu de oportunitate” lipsește din mapele destinate publicului, textul pus la dispoziție fiind doar o înșiruire de concluzii subiective redactate de SC Konkret Studio SRL, fără simulări software dinamice sau măsurători de trafic executate la orele de vârf în anul curent.

2. Încălcarea brutală a Dreptului de Proprietate și generarea de parcele reziduale

Distrugerea utilității economice: Prin preluarea a 91,32% din parcela CF 69403, primăria lasă proprietarilor o bucată de pământ de doar 64 mp. Conform Regulamentului Local de Urbanism, pe o astfel de suprafață nu se poate edifica nimic, nu se pot respecta retragerile și nu poate fi valorificată pe piața liberă, devenind o suprafață moartă d.p.d.v. economic.

Demolarea abuzivă a locuințelor familiale (Memoriul nr. 67176): Coproprietarul Nagy Lorincz Gyorgy arată că planul prevede exproprierea a 680 mp din curtea sa din str. Avram Iancu nr. 174, linie de demarcație care trece exact prin mijlocul casei sale de locuit (compusă din 2 camere și dependințe), lăsându-și familia fără cămin.

3. Lipsa de proporționalitate a obiectivelor și argumentul CEDO

Case contra Parking: Atât avocații familiei Neag (Av. Dunca și Av. Huza), cât și reprezentantul familiei Lorincz (Av. Borbel) au invocat o discrepanță majoră de proporționalitate în ședința publică: „Este admisibil din punct de vedere constituțional să demolăm case unifamiliale și spații comerciale active pentru a pune în loc un trotuar și o parcare auto de 136 de locuri?”.

Jurisprudența Europeană: S-a invocat oficial încălcarea standardelor stabilite de Curtea Europeană a Drepturilor Omului prin cazurile de referință Sporrang și Lönnroth c. Suediei, Lithgow c. Regatului Unit, James c. Regatului Unit și Scordino c. Italiei. Aceste decizii stipulează că statul trebuie să mențină un „just echilibru” și o proporționalitate reală între cerințele interesului general și protecția drepturilor fundamentale, interzicând impunerea unei sarcini individuale disproporționate și exagerate.

4. Impactul economic negativ, stresul psihic și subevaluarea despăgubirilor

Devalorizarea fondului imobiliar: Introducerea unui mastodont de beton (parcare pe regim Dp+P+2E+Er) la o distanță mică de ferestre va genera un aflux continuu de noxe, zgomote de motoare, poluare atmosferică și anularea totală a intimității. Confortul rezidențial va fi distrus, scăzând automat valoarea caselor rămase.

Impactul psihologic: Cetățenii în vârstă prezenți la dezbateri au reclamat stări severe de anxietate și stres fonic/psihic („nu mai dormim noaptea din cauza perspectivei de a fi evacuați și dărâmați”).

Bariera financiară a Legii nr. 255/2010: S-a subliniat că mecanismul de despăgubire forțată impune inițial plata pe baza grilelor notariale, valori care în comuna Florești sunt și de trei ori mai mici decât prețurile reale tranzacționate pe piața liberă, forțând proprietarii să intre în litigii de lungă durată pentru a-și recupera prejudiciul.

5. Soluții alternative propuse de comunitate

Cetățenii au cerut încetarea presiunii pe centrul civic și au propus trei variante de lucru alternative:

Achiziția de către primărie a unor terenuri private scoase deja la vânzare de bunăvoie pe str. Avram Iancu, evitând exproprierile forțate.

Construirea de garaje etajate și parări de tip Park&Ride la marginile localității (periferie) sau pe terenuri agricole, blocând intrarea autoturismelor în centru.

Mutarea integrală a sediului administrativ al Primăriei Florești și a serviciilor sale conexe pe terenuri agricole ieftine din afara vetrei vechi a satului, lăsând centrul liber și aerisit.

V. FUNDAMENTAREA TEHNICĂ, URBANISTICĂ ȘI POZIȚIA PROIECTANTULUI

Arhitectul Laurențiu Komaromi-Gheorghe respinge cererile de excludere a imobilelor, depunând la dosar următoarea argumentare tehnică și economică:

1. Criza demografică și presiunea pe Serviciile Publice

Concomitent cu datele Recensământului Populației și Locuințelor (RPL) runda 2021, Floreștiul a devenit oficial cea mai mare comună din România, numărând 52.735 de rezidenți permanenți (o creștere fulminantă de 231,17% față de anul 2011).

Vârsta medie a acestei populații este extrem de tânără (31 - 32 de ani), fiind o comunitate activă, cu un număr uriaș de gospodării noi. Acest boom imobiliar forțează

primăria să asigure spații fizice pentru interacțiunea cu cetățenii (servicii de stare civilă, urbanism, taxe și impozite, asistență socială), fluxul zilnic de oameni fiind în creștere constantă. Sprijinul este total: un procent masiv de 93,94% dintre locuitori au indicat în sondajele oficiale pentru Strategia de Dezvoltare Locală 2022-2027 că amenajarea parcurilor este o necesitate de importanță critică și prioritară.

2. Soluția de trafic al UTCN (Studiul de Circulație)

Proiectul nu reprezintă o simplă ilustrare de formă, ci transpune în teren soluțiile obligatorii recomandate de specialiștii în trafic ai Universității Tehnice din Cluj-Napoca (UTCN), capitolul 6.6.22:

Alveola Stației „Primărie Florești S”: În prezent, autobuzele opresc direct pe banda 1 a DN1-E60, blocând fluxul general de mașini timp de 25-30 secunde la fiecare oprire. Extinderea perimetrului public prin PUZ oferă lățimea fizică necesară construirii unei alveole speciale în afara carosabilului, eliberând banda de circulație.

Relocarea Trecerii de Pietoni (Varianta 12.2 din Studiu): Trecerea actuală este lipită de sensul giratoriu, paralizând intersecția la fiecare pieton. Mutarea ei cu 55 de metri spre est (în dreptul clădirii BT) va genera un spațiu de stocare pentru mașini. Această corecție tehnică determină o reducere cu până la 14% a timpilor de parcurgere pentru întreaga arteră centrală și o diminuare cu 20% a întârzierilor.

Interconexiunea cu Pasajul Subteran Pietonal (Varianta 12.1 din Studiu): Proiectantul dezvăluie o perspectivă pe termen mediu: toaleta publică subterană propusă spre str. Avram Iancu este proiectată structural să devină punctul de acces sudic al unui viitor pasaj pietonal subteran de subtraversare a DN1-E60. Pe termen scurt, din punct de vedere arhitectural, ediculul de acces în subteran din piațetă va juca rol de refugiu acoperit împotriva intemperiilor pentru călătorii care așteaptă în stația de autobuz. Prin eliminarea completă a trecerii de la sol în faza a doua, timpii de parcurgere se vor reduce cu 17%, iar întârzierile cu 26%.

3. Demontarea erorilor și inexactităților din memoriile publicului

Proiectantul a adus corecții majore afirmațiilor depuse de avocați:

Falsa omisiune a locuirii din CF 52836 (Neag): Proprietarii au susținut că primăria le dăruiește locuința deținută din 2006. Proiectantul arată că în extrasul oficial de Carte Funciară, la secțiunea observații, clădirea Corp C1 este intabulată exclusiv ca „clădire cu spații comerciale”, iar la destinație figurează ca „construcție administrativă și social-culturală”. Spațiul găzduiește sucursale bancare active (Raiffeisen Bank S.A. și ING Bank N.V.) pe contracte de închiriere pe termen lung, nefiind vorba despre o locuință familială.

Inexactitatea privării de singura locuință: Verificările administrative efectuate în bazele de date de Evidență a Persoanelor arată că proprietarii care au reclamat că rămân pe drumuri au domiciliile stabile declarate în realitate în municipiul Cluj-Napoca (strada Dâmboviței nr. 25) și în comuna Beliş nr. 134, imobilele din Florești fiind deținute ca active comerciale sau case secundare.

Echilibrul parcelar în cazul Turos (CF 53210): Pentru a demonstra aplicarea strictă a principiului proporționalității, proiectantul arată că din totalul de 1.560 mp al familiei Turos, s-a decupat doar suprafața minimă de 1.060 mp. Restul de 500 mp este lăsat intact în proprietatea lor privată. Această valoare reprezintă exact limita minimă legală pentru a menține funcțiunea de locuire individuală și a asigura retragerile regulamentare față de noua parcare publică.

4. Parametrii de izolare și protecție fonică/atmosferică

Pentru protejarea clădirilor civile din imediata vecinătate împotriva noxelor și a disconfortului fonic din faza de exploatare, proiectul a introdus trei bariere tehnice obligatorii:

Retrageri generoase: Structura parcarii este amplasată la distanțe sigure față de punctele sensibile: 6,20 m de magazinul Lidl, 14,80 m de clădirea Primăriei, 19,05 m de blocurile de locuințe colective de la sud și 19,80 m de casa individuală din vecinătatea sudică.

Închiderea fațadelor expuse: Toate golurile tehnologice de ventilație ale parcajului situate pe fațadele de sud și de vest (orientate spre zonele rezidențiale și comerciale) vor fi prevăzute obligatoriu cu ferestre și geamuri etanșe.

Ecrane verzi de densitate mare: Pe laturile de nord și de sud ale amplasamentului se vor planta obligatoriu bariere de vegetație înaltă și deasă (arbori foioși și conifere), cu rol de filtrare a noxelor și de absorbție a undelor sonore.

VI. CONCLUZII, REZOLUȚIE ȘI RECOMANDĂRI CONCRETE PENTRU CONSILIUL LOCAL

Compartimentul Urbanism, analizând cumulativ documentația tehnică, studiile de specialitate ale UTCN și plângerile cetățenilor, înaintează către Consiliul Local Florești următoarea Rezoluție Oficială:

Avizarea favorabilă a documentației PUZ: Se constată că proiectul de regenerare urbană este legitim, necesar și legal fundamentat în baza Legii nr. 255/2010, art. 2, alin. (1), lit. a) și j), care declară ca utilitate publică lucrările de construcție de parcuri, drumuri și clădiri

administrative de interes local. Interesul public general adus de fluidizarea DN1 (E60) depășește interesul particular, fiind respectat principiul proporționalității.

Îndrumarea metodologică privind despăgubirile financiare: Se reține obiecția cetățenilor privind valorile reduse ale grilei notariale. Consiliul Local este informat că, potrivit Legii nr. 255/2010, primăria nu poate modifica unilateral aceste sume în prima fază. Însă, dreptul de proprietate este pe deplin ocrotit prin faptul că legea garantează titularilor expropriați posibilitatea legală de a acționa Comuna Florești în instanță civilă (Tribunalul Cluj) după consemnarea sumelor preliminare, în vederea obținerii prin expertiză judecătorească a prețului real de piață.

4. Validarea procedurii: Prezentul raport certifică îndeplinirea tuturor pașilor de publicitate și consultare publică impuși de Ordinul nr. 2701/2010, dosarul fiind complet și apt din punct de vedere juridic pentru a intra în comisiile de specialitate și pe ordinea de zi a Consiliului Local pentru votul final.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI

ARH. ALEXANDRU LĂDARIU

Responsabil cu implementarea procedurilor de consultare

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean