

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. Înreg. 161/21.09.2026

AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
ORZA ALIN-RĂZVAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE COLECTIVE, CREȘĂ, COMERȚ / SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+D+P+6E+ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”, pe terenul situat în Comuna Florești, Strada Urșagului, f.n., identificat cu CF nr. 88343 Florești

Consiliul Local al Comunei Florești, Județul Cluj, întrunit în ședință ordinară;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil mixt de locuințe colective, creșă, comerț / servicii (2S+D+P+6E+ER), inițiat de către BOGDAN-NICOLAE PIVARIU, în calitate de Primar al Comunei Florești;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 65082 din 09.07.2026 întocmit de Primarul Comunei Florești; Raportul de specialitate nr. 65078 din 09.07.2026 întocmit de Compartimentul Urbanism; Avizul Arhitectului-Șef nr. 65070 din 09.07.2026; Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 65067 din 09.07.2026, din care rezultă că procedura s-a desfășurat fără obiecții din partea vecinilor sau a publicului; Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și normele Ghidului GM 009-2000; Reglementările PUG Florești și ale PUZ-ului aprobat prin H.C.L. nr. 44/12.02.2008 și H.C.L. nr. 124/13.05.2008 (U.T.R. Zonă Centru de Cartier); Certificatul de Urbanism nr. 850 din 21.11.2025 emis de Primăria Comunei Florești;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE COLECTIVE, CREȘĂ, COMERȚ / SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+D+P+6E+ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”, pe terenul în suprafață de 4.948,00 mp situat în Comuna Florești, Strada Urșagului, f.n., identificat prin C.F. nr. 88343 Florești, având beneficiari pe FLORESTI REAL ESTATE HOLDING S.R.L. și BURDE CRISTIAN, elaborată de ROA APUSENI S.R.L. și ARHITECH S.R.L., în conformitate cu Planșa de Reglementări Urbanistice și Avizul Arhitectului-Șef al Comunei Florești nr. 65070/09.07.2026.

Art. 2. Principalele reglementări urbanistice aprobate prin prezenta documentație sunt:
P.O.T. maxim aprobat: 37,60% (SC = 1.860,00 mp), încadrat în limita maximă de 40,00% stabilită prin PUZ;
C.U.T. maxim aprobat: 2,92 (SD suprateran = 14.470,00 mp), încadrat în limita maximă de 3,00 stabilită prin PUZ; Regim de înălțime aprobat: 2S+D+P+6E+ER (H maxim la cornișă = 23,30 m); Capacitate maximă: 182 unități locative (apartamente);

Retrageri obligatorii:

Nord (față de aliniamentul drumului colector de 16,00 m): minimum 6,50 m (asigurând min. 24,60 m față de imobilele opuse); Sud și Vest (față de culoarul Trenului Metropolitan / Metrou): minimum 6,60 m; Est (față de limita laterală privată): minimum 13,40 m.

Art. 3. Condiționarea integrării Creșei de utilitate publică

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) și recepția la terminarea lucrărilor clădirii rezidențiale sunt condiționate de realizarea integrală, echiparea și punerea în funcțiune la parterul imobilului a creșei cu 4 grupe (suprafață construită desfășurată de 380,00 mp) și a spațiului de joacă exterior dedicat (suprafață securizată de 350,00 mp).

(2) Anterior eliberării Autorizației de Construire, beneficiarii vor încheia cu Comuna Florești un acord-cadru privind darea în folosință gratuită sau transferul în domeniul public al spațiului destinației de creșă.

Art. 4. Protecția Culoarului de Transport Metropolitan

Se instituie zona non-aedificandi pe fâșia de retragere de minimum 6,60 m de pe laturile de Sud și Vest ale parcelei, rezervată pentru protecția culoarului tehnic al Trenului Metropolitan / Metrou, fiind interzisă amplasarea oricăror construcții cu caracter permanent pe acest perimetru.

Art. 5. Asigurarea locurilor de parcare

Asigurarea necesarului de parcare se va realiza exclusiv în interiorul parcelei private, fiind avizată o capacitate totală de 190 de locuri de parcare auto (140 amplasate în subteran pe Demisol și Subsol 1, iar 50 la sol) și 70 de locuri subterane pentru biciclete. Este interzisă ocuparea sau afectarea domeniului public cu locuri de parcare aferente imobilului.

Art. 6. Cota de spații verzi și protecția mediului

Cota minimă de spații verzi de 35,00% stabilită prin PUZ se va asigura la faza DTAC prin amenajarea suprafeței la sol înierbate de 1.724,95 mp (34,85%), plantarea a minimum 30 de arbori de talie medie și mare, iar diferența de 0,15% va fi compensată obligatoriu prin acoperișuri/terase verzi sau dalaje înierbate permeabile.

Art. 7. Managementul apelor pluviale

Apele pluviale colectate de pe acoperișuri, terase și platformele carosabile/pietonale se vor gestiona și evacua exclusiv pe propria parcelă (prin bazine de retenție, suprafețe de infiltrație și puțuri absorbante dedicate), fiind interzisă deversarea pe căile publice.

Art. 8. Adăpostul de Protecție Civilă

La faza DTAC, beneficiarul are obligația obținerii avizului de protecție civilă de la I.S.U. / I.G.S.U. Cluj pentru adăpostul de protecție civilă (A.L.A.) în suprafață de 500,00 mp prevăzut la Subsolul 2.

Art. 9. Se stabilește perioada de valabilitate a prezentei hotărâri de 2 ani de la data adoptării, termen în care beneficiarii au obligația de a solicita Autorizația de Construire (DTAC). Valabilitatea se extinde de drept dacă procedura de autorizare a fost demarată în interiorul acestui termen.

Art. 10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Florești.

Art. 11. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Comunei Florești, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj, Compartimentului Urbanism, beneficiarilor FLORESTI REAL ESTATE HOLDING S.R.L. și BURDE CRISTIAN, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe pagina de internet 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

Nr. 65082 din 09.07.2026

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) – Construire imobil mixt de locuințe colective, creșă, comerț / servicii cu regim de înălțime 2S+D+P+6E+ER, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, pe terenul situat în Comuna Florești, Strada Urșagului, f.n., identificat prin CF nr. 88343 Florești.

Creșterea demografică accelerată din Comuna Florești impune o schimbare majoră în abordarea proiectelor imobiliare private. Autoritatea locală are datoria de a încuraja doar acele investiții care aduc o plusvaloare directă comunității prin dezvoltarea infrastructurii sociale și edilitare.

Investiția propusă reprezintă un exemplu de dezvoltare urbană integrată și responsabilă. Pe lângă funcțiunea rezidențială, proiectul răspunde direct unei nevoi acute a comunei prin integrarea unei creșe cu 4 grupe la parterul imobilului, completată de spații comerciale și de servicii. Această abordare poate reduce deplasările zilnice ale părinților, asigură dotările de proximitate necesare unui cartier modern și ridică standardul calității vieții în zonă.

Pentru a preveni aglomerarea domeniului public, proiectul rezolvă integral necesarul auto și pietonal în interiorul proprietății prin soluții moderne de tip *shared space*: 190 de locuri de parcare, dintre care 140 amplasate în subteran unde va exista și un spațiu subteran special amenajat pentru parcare a 70 de biciclete. Conservarea și amenajarea peisagistică impune amenajarea a aprox 35% din teren ca spații verzi înierbate, alături de obligația plantării a minimum 30 de arbori de talie medie și mare.

Având în vedere că acest Plan Urbanistic de Detaliu soluționează corect mobilarea terenului, respectă normele tehnice și juridice și aduce o creșă complet utilată în beneficiul comunității noastre, consider că proiectul este pe deplin oportun.

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Comunei Florești proiectul de hotărâre alăturat, cu propunerea de vot favorabil.

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

Nr. 65078 din 09.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

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, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 privind aprobarea Ghidului GM 009-2000 (conținutul-cadru al PUD) prezintă următorul:

RAPORT privind aprobarea documentației de urbanism: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE COLECTIVE, CREȘĂ, COMERȚ / SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+D+P+6E+ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, pe terenul situat în Comuna Florești, Strada Urșagului, f.n., identificat cu CF nr. 88343 Florești.

1. Considerente generale și cadrul juridic

Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Florești a analizat documentația tehnică depusă în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu. Analiza s-a efectuat în conformitate cu prevederile legale în vigoare și cu regulamentele de urbanism aprobate prin H.C.L. nr. 44/12.02.2008 și H.C.L. nr. 124/13.05.2008.

2. Situația juridică și economică a terenului

Proprietate: Terenul în suprafață de 4.948,00 mp este situat integral în intravilanul Comunei Florești, fiind proprietatea privată a beneficiarului FLORESTI REAL ESTATE HOLDING și BURDE CRISTIAN - Cartea Funciară nr. 88343 Florești.

Situația existentă: Parcela este liberă de construcții, terenul este relativ orizontal, fără denivelări pronunțate sau riscuri geologice/seismice majore semnalate în studiul geotehnic anexat.

3. Analiza conformității tehnice și a indicatorilor urbanistici

Propunerea de mobilare urbanistică elaborată se încadrează în U.T.R. - Zonă Centru de Cartier (conform PUZ aprobat anterior).

Parametru Urbanistic	Limite Maxime Permise (PUZ)	Propunere Tehnică PUD	Concluzie
P.O.T. (Ocupare)	Max. 40,00%	37,60% (1.860,00 mp)	Conform
C.U.T. (Utilizare)	Max. 3,00	2,92 (14.470,00 mp)	Conform
Regim de Înălțime	S+P+8E+ER	2S+D+P+6E+ER	Conform
Înălțime Maximă	Max. 26,10 m	23,30 m (la cornișă)	Conform
Spații Verzi	Min. 35,00%	34,85% (1.724,95 mp)*	Admisibil tehnic

*diferența de 0,15% va fi compensată la faza DTAC prin terase/acoperișuri vegetate sau dalaje înierbate permeabile, pentru a atinge pragul minim de 35,00%.

Retrageri și Aliniamente

Nord (la stradă): Retrageri de 6,50 m față de aliniamentul drumului local (stradă colectoare cu profil de 16,00 m), asigurând o distanță de siguranță de 24,60 m față de imobilul situat pe latura opusă.

Sud și Vest: Retrageri obligatorii de min. 6,60 m, conformă cu avizul tehnic emis de autoritățile de transport pentru culoarul de rezervă al Trenului Metropolitan / Metrou, suprafețele excedentare fiind deja cedate în acest scop.

Est (lateral): Retrageri de 13,40 m față de limita de proprietate privată vecină.

4. Integrarea funcțiunilor de utilitate publică și dotări secundare

Funcțiunea de învățământ: Amenajarea la parter a unei creșe cu 4 grupe (380,00 mp) dotată cu o zonă de curte exterioară împrejmuită și securizată de 350,00 mp.

Funcțiuni comerciale: Două spații destinate comerțului și serviciilor (85,00 mp și 230,00 mp) cu deschidere directă către artera pietonală.

Protecție Civilă: Amenajarea la Subsolul 2 a unui adăpost ALA structural, în suprafață de 500,00 mp.

Parcaje: Soluția totalizează 190 de locuri de parcare pentru autovehicule (140 în subteran, 50 la sol) și 70 de locuri subterane destinate bicicletelor, acoperind integral necesarul generat de cele 182 de apartamente și funcțiunile mixte.

5. Avize, acorduri și procedura de consultare a publicului

Documentația depusă la dosar este completă și cuprinde toate avizele sectoriale solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 850 din 21.11.2025, inclusiv cele de la furnizorii de utilități, Poliția Rutieră, D.S.P. Cluj, Mediu și structura de coordonare a Trenului Metropolitan.

Procedura de informare a populației a fost îndeplinită conform prevederilor legale. În cadrul procesului demarat la data de 21.05.2026, au fost notificate individual societățile limitrofe direct vizate: RATSPEX INVEST S.R.L. (adresa nr. 52475/1) și WOHNUNG INVEST S.R.L. (adresa nr. 52475/2). Conform Raportului consultării publicului nr. 65067 din 09.07.2026, nu au fost înregistrate obiecții, opoziții sau contestații.

6. Concluzii și propuneri

În urma verificării tuturor aspectelor, Compartimentul Urbanism constată că documentația PUD întrunește toate condițiile de legalitate și oportunitate. Soluția arhitectural-urbanistică propusă asigură o dezvoltare coerentă a zonei Străzii Urușagului.

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 65070 din 09.07.2026, Compartimentul Urbanism propune spre analiză și aprobare Consiliului Local al Comunei Florești documentația Planului Urbanistic de Detaliu.

ARHITECT-ȘEF
Arh. ALEXANDRU LĂDARIU

Întocmit/Redactat
Inspector Urbanism Horațiu Budăcean



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

Ca urmare a cererii adresate de FLORESTI REAL ESTATE HOLDING S.R.L., BURDE CRISTIAN cu sediul de corespondență ales în Cluj Napoca Strada Trifoiului nr. 3, înregistrată la Primăria Comunei Florești cu nr. 48575 din 08.05.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 65070 din 09.07.2026

Privind aprobarea documentației de urbanism: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE COLECTIVE, CREȘĂ, COMERȚ / SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+D+P+6E+ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

1. Date de identificare ale documentației

Beneficiar: FLORESTI REAL ESTATE HOLDING S.R.L., BURDE CRISTIAN

Proiectant: ROAAPUSENI și ARHITECH S.R.L. – Cluj-Napoca

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Dr. arh. urb. Nicolae MIRIȘAN

2. Încadrarea în Planul Urbanistic General

Terenul în suprafață de 4.948,00 mp se află în intravilanul localității. Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 44/12.02.2008 și PUZ/PUD aprobat cu HCL nr. 124/13.05.2008, parcela este situată în U.T.R. Zonă Centru de Cartier, Dotări de Cartier, Servicii de Interes General, Locuințe Colective. Funcțiunile propuse (locuire colectivă, creșă și comerț/servicii) sunt în deplină concordanță cu destinația reglementată a zonei.

3. Reglementări urbanistice specifice stabilite prin PUD.

Se avizează favorabil parametri tehnico-urbanistici propuși prin Planșa de Reglementări Urbanistice: Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.): Max. 40,00% permis prin PUZ | 37,60% propus și avizat (1.860,00 mp amprentă la sol). Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.): Max. 3,00 permis prin PUZ | 2,92 propus și avizat (14.470,00 mp desfășurați suprateeran). Regim de înălțime: Maxim S+P+8E+ER | Avizat: 2S+D+P+6E+ER. Înălțimea construcției: Max. 26,10 m admis | 23,30 m propus la cornișă. Număr maxim de apartamente: 182 unități. Retrageri obligatorii stabilite: Față de aliniament (Nord): 6,50 m de la limita drumului local (asigurând min. 24,60 m față de imobilul opus). Față de limitele Sud și Vest: Minim 6,60 m (conform condițiilor imperative pentru culoarul Trenului Metropolitan). Față de limita Estică: Distanță de 13,40 m.

<i>Indicator urbanistic / Reglementare</i>	<i>Limită maximă permisă (PUZ)</i>	<i>Valoare propusă și avizată (PUD)</i>	<i>Detalii tehnice / Obs.</i>
Procentul de Ocupare a Terenului	Max. 40,00%	37,60%	SC= 1.860,00 mp
Coeficientul de Utilizare a Terenului	Max. 3,00	2,92	SD=14.470,00 mp suprateran
Regim de înălțime	Max. S+P+8E+ER	2S+D+P+6E+ER	Include două subsoluri și un demisol
Înălțimea construcției	Max. 26,10 m	23,30 m	Măsurată la nivelul cornișei
Număr maxim de apartamente		182 unități	Destinate funcțiunii de locuire colectivă
Retragere față de aliniament (Nord)		6,50 m	
		De la limita drumului; asigură min. 24,60 m față de imobilul opus	
Retrageri față de limitele Sud și Vest		Min 6,60 m	
		Respectă culoarul tehnic obligatoriu al Trenului Metropolitan	
Retragere față de limita Estică		13,40 m	Distanță de siguranță față de proprietatea privată vecină

4. Condiții tehnice obligatorii pentru faza de autorizare (D.T.A.C.)

În vederea emiterii Autorizației de Construire, beneficiarul are obligația de a cuprinde în proiectul tehnic următoarele măsuri:

Infrastructura edilitară și utilitățile: Racordarea la rețelele de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale se va executa strict conform avizelor de amplasament. Gestiunea apelor pluviale se va realiza exclusiv pe parcelă, prin dirijarea acestora către suprafețe de infiltrație sau puțuri absorbante dedicate.

Cerințe specifice pentru funcțiunea de creșă: Se va asigura execuția integrală a creșei cu 4 grupe (suprafață de 380,00 mp la parter) și a zonei de curte exterioară împrejmuită de 350,00 mp. Funcționarea acestora va fi corelată cu normele de igienă vizate prin avizul D.S.P. Cluj.

Organizarea parcajelor și a circulației: Se vor amenaja 140 de locuri de parcare subterane (repartizate pe Demisol și Subsol 1) și cele 50 de locuri exterioare. Se va respecta configurația de tip shared space pentru circulațiile pietonale și spațiul de parcare subteran pentru 70 de biciclete. Rampa de acces auto de pe latura vestică va fi clar semnalizată.

Protecție civilă: Spațiul de la Subsol 2 în suprafață de 500,00 mp va fi amenajat structural și dotat conform normativelor în vigoare ca adăpost de protecție civilă (A.L.A.).

Amenajarea cadrului natural: Se va realiza plantarea a minimum 30 de arbori de talie medie/mare și amenajarea suprafeței de 1.724,95 mp ca spațiu verde și înierbat (34,85% din parcelă). Finisajele exterioare vor utiliza culori calde, naturale, de pământ.

5. Concluzia procedurii de avizare

Prezentul aviz validează din punct de vedere tehnic și urbanistic propunerea de mobilare a parcelei. Raportul informării și consultării publicului nr. 65067 din 09.07.2026, relevă faptul că nu au existat obiecții din partea vecinilor notificați direct sau a publicului interesat.

Documentația PUD se consideră completă, avizată favorabil și se transmite către Consiliul Local al Comunei Florești în vederea adoptării unei Hotărâri.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația 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.D. se este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

Valabilitate: Prezentul aviz își menține valabilitatea pe întreaga perioadă de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 850/21.11.2025 și face parte integrantă din documentația aprobată.

ARHITECT-ŞEF
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

Nr. 65067 din 09.07.2026

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.

În scopul: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE COLECTIVE, CREȘĂ, COMERȚ / SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+D+P+6E+ER, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

1. Date generale și identificare obiectiv

Localizare: Județul Cluj, Comuna Florești, sat Florești, Strada Urușagului, f.n.

Identificare: Extras de Carte Funciară Florești nr. 88343

Suprafața totală a terenului: 4.948,00 mp

Beneficiar: FLOREȘTI REAL ESTATE HOLDING S.R.L., BURDE CRISTIAN

Proiectant: ROAAPUSENI și ARHITECH S.R.L. – Cluj-Napoca

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Dr. arh. urb. Nicolae MIRIȘAN

Act de inițiere: Certificat de Urbanism nr. 850 din 21.11.2025

2. Indicatori urbanistici propuși prin documentație

Regim de înălțime: S+D+P+6E+ER (două subsoluri, demisol, parter, 6 etaje și etaj retras)

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.): 37,60% (max 40,00%)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.): 2,92 (max 3,00)

Funcțiuni prevăzute: 182 de apartamente, 1 creșă cu 4 grupe (380 mp), 2 spații comerciale (85 mp, respectiv 230 mp), 147 de locuri de parcare la demisol și subsol, 50 de locuri de parcare exterioare și adăpost A.L.A. (500 mp)

3. Procedura de informare și implicare a publicului

Procedura de consultare publică s-a organizat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale regulamentelor locale privind implicarea publicului în elaborarea documentațiilor de urbanism.

Data de începere a procedurii: 21.05.2026.

Publicitate pe teren: Pe parcela care a generat documentația au fost amplasate panouri reglementare de identificare a investiției. Acestea au inclus datele de contact ale inițiatorului, proiectantului și ale Primăriei Comunei Florești pentru colectarea sesizărilor.

Notificări individuale ale vecinilor de parcelă: Prin intermediul adreselor oficiale emise de autoritatea locală la data de 21.05.2026, au fost notificați direct proprietarii limitrofi direct afectați de propunerea urbanistică, după cum urmează: Adresa nr. 52475/1 din 21.05.2026 – transmisă către RATSPEX INVEST S.R.L. și Adresa nr. 52475/2 din 21.05.2026 – transmisă către WOHNUNG INVEST S.R.L.

Conținut transmis: Proprietarilor notificați le-a fost pus la dispoziție planul de situație cu propunerea investiției, indicatorii propuși, detaliile privind retragerile (inclusiv zona de protecție pentru Trenul Metropolitan) și modalitatea de transmitere a observațiilor

Perioada de consultare efectivă: 21.05.2026 – 05.06.2026 (15 zile).

4. Rezultatele procesului de consultare publică

Pe parcursul întregii perioade alocate informării și consultării publicului, la registratura Primăriei Comunei Florești sau pe adresa de e-mail a instituției nu au fost depuse întâmpinări, contestații, sesizări sau propuneri negative din partea societăților notificate sau din partea publicului interesat.

Corelare tehnică: Proiectul nu afectează în mod defavorabil vecinătățile. Retragerile de 6,60 m propuse pe laturile de sud și vest respectă în totalitate condiționările din avizul emis pentru proiectul de utilitate națională al Trenului Metropolitan / Metrou. Distanța de 24,60 m față de imobilele din nord și studiul de însorire depus la D.S.P. Cluj garantează protecția fondului construit din zonă.

5. Concluzii și recomandări

Procedura de informare și consultare a publicului pentru documentația PUD înregistrată pe Strada Urșagului, f.n., a fost îndeplinită cu succes, cu respectarea tuturor termenelor și etapelor legale de notificare.

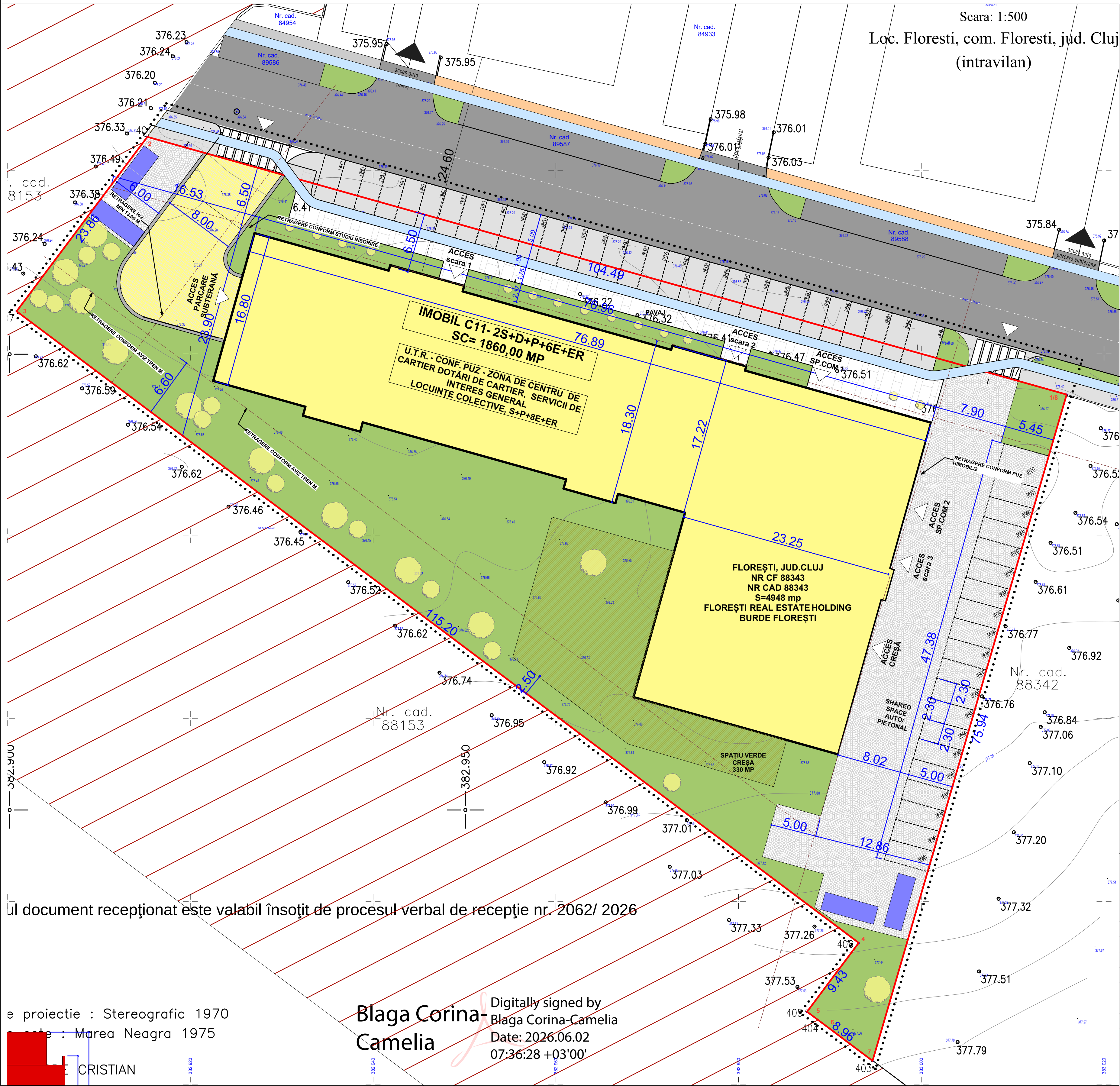
Având în vedere lipsa oricăror obiecții din partea vecinilor direct afectați, precum și avizele de specialitate favorabile obținute de inițiator, compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Florești recomandă promovarea documentației de urbanism spre analiză, avizare în comisiile de specialitate și aprobare finală prin Hotărâre de Consiliu Local (HCL).

ARHITECT-ŞEF

Arh. ALEXANDRU LĂDARIU

Responsabil cu informarea și consultarea publicului

Inspector Urbanism
Horațiu Budăcean



Scara: 1:500
Loc. Floresti, com. Floresti, jud. Cluj
(intravilan)

LEGENDA:

RIGOLA

CĂMIN VIZITARE CANALIZARE

LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN PUD

LIMITA PROPRIETATE CF NR 88343

LIMITA CONSTRUIBILITATE CONFORM CONSTRÂNGERILOR

CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ

PARCARE PROPUȘĂ

PAVAJ/CIRCULAȚIE AUTO/PIETONALĂ

CIRCULAȚIE AUTO

SPAȚIU VERDE PENTRU CREȘĂ

IMPREJMUIRE PROPUȘĂ CREȘĂ

PIȘTĂ DE BICICLETE PROPUȘĂ

STRADĂ EXISTENTĂ- DRUM LOCAL

ACCES AUTO ȘI PIETONAL EXISTENT

ACCES AUTO ȘI PIETONAL PROPUȘ

ARBORI ȘI ARBUȘTI

TEREN CEDAT TREN METROPOLITAN

TEREN CEDAT TREN METROPOLITAN

REGIM ÎNĂLȚIME

2S+D+P+6E+ER
H cornișă = 23,30 m
H MAX = 26,10

SUBSOL 2

ADĂPOST ALA -500 MP

SUBSOL 1

PARCARE - 2270, 00 MP
82 LOCURI PARCARE

D- PARCARE - 1860,00 MP
= 63 LOCURI PARCARE

PARTER

CREȘĂ= 380,00 MP;
S.COM. 1= 85,00 MP;
SP. COM 2 = 230,00 MP;
LOCUIRE = 1165,0 MP

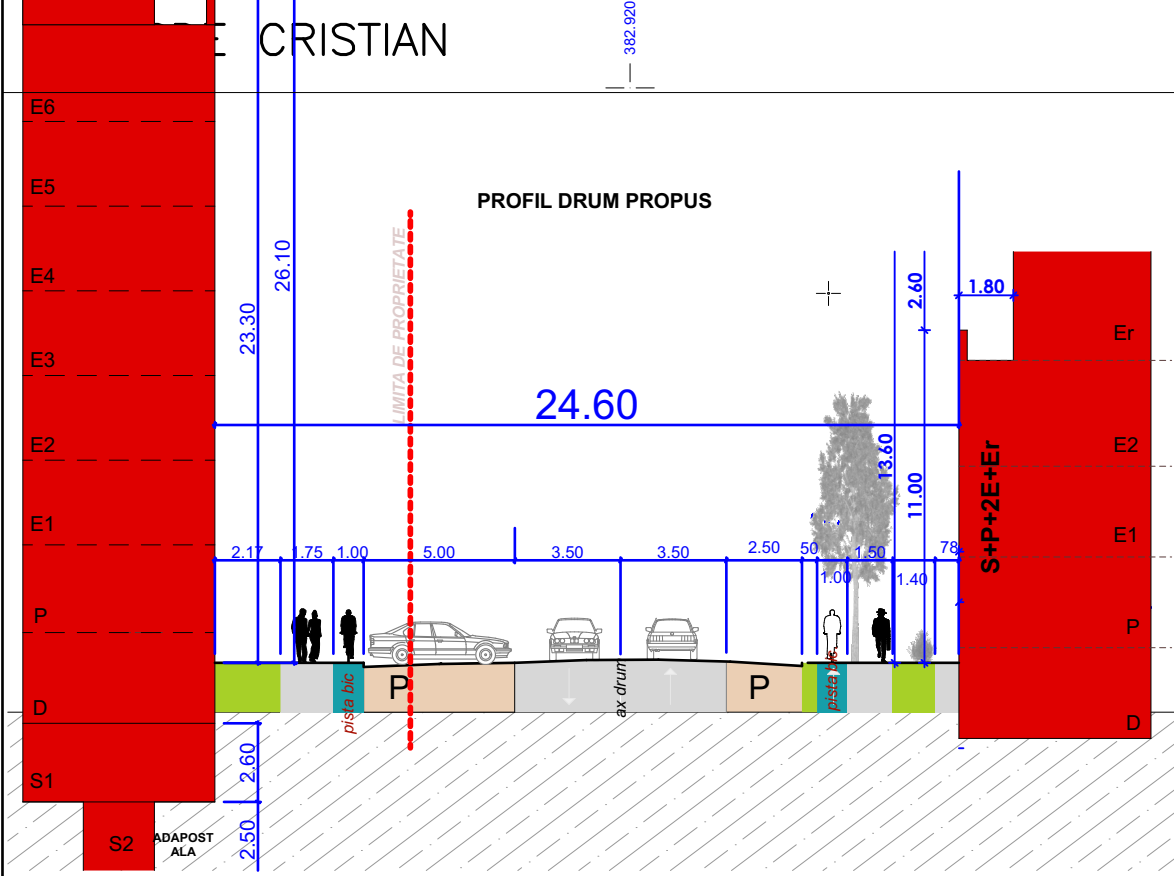
E1/6-ER

LOCUIRE =12,610 MP

Nr.	x	y	IE
1	383015.9	583095.5	88343
2	382915.3	583123.7	88343
3	382901	583104.6	88343
4	382993.2	583035.5	88343
5	382987.5	583027.9	88343
6	382988.7	583027	88343
7	382994.7	583022.6	88343
8	383015.9	583095.5	88343

ul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2062/ 2026

e proiectie : Stereografic 1970
Maree : Marea Neagra 1975



Blaga Corina-Camelia
Digitally signed by Blaga Corina-Camelia
Date: 2026.06.02 07:36:28 +03'00'

NR. MAX DE APARTAMENTE	182
NR LOCURI DE PARCARE IN EXTERIOR	50
NR. LOCURI DE PARCARE SUBTERAN	140
NR. PUNCTE GOSPOD. INGROPATE	4
CREȘĂ CU 4 GRUPE	1
LOCURI DE PARCARE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	10
PARCARE BICICLETE SUBTERAN	70
NR. CASE DE SCARĂ	3
NR LIFTURI	3
SPAȚII COMUNE SCARĂ	1/NIVEL
ARBORI PLANTAȚI	30
ZONA IMPREJMUITĂ CREȘA	350 MP
SPAȚII COMERCIALE	2

DESTINAȚII	EXISTENT	PROPUȘ	PROCENT
LOCUINȚE COLECTIVE, CREȘA ȘI SP. COMERCIALE	0,00 MP	1860,00MP	37,6%
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE TIP SHARED SPACE	0,00 MP	760,00MP	15,35%
CIRCULAȚIE AUTO/BICICLETE	0,00 MP	437,90MP	8,85%
SPAȚII PIETONALE	0,00 MP	165,15MP	3,35%
SPAȚII PLANTATE ȘI INIERBATE	0,00 MP	1724,95MP	34,85%
TOTAL	0,00 MP	4948,00MP	100%
S. DESF. SUPRATERANĂ	0,00 MP	14470,00 MP	2.92
S. DESF. TOTALĂ	0,00 MP	19100,00 MP	
P.O.T. maxim admis prin PUZ	40,00%	37,60%	
C.U.T. maxim admis prin PUZ	3,0	2.92	

VERIFICATOR

SEMNĂTURA

REFERAT EXPERTIZĂ:

PROIECTANT general: ROA APUSENI
SILĂU, STR. PRINCIPALĂ NR. 639, TEL: 0744739393
CUI: 8028106479, NR. INREG: 312430/2011
E-MAIL: piasavforde@gmail.com

PROIECTANT SPECIALITATE arhitectură:
ARHITECH SRL
SPLAUL INDEPENDENȚEI NR. 3

Beneficiar: FLOREȘTI REAL ESTATE HOLDING
prin BURDE CRISTIAN
Amplasament: str. URUȘAGULUI, CF.88343
FLOREȘTI

Pr. nr. 9/2025
Pl. nr. U05

Clasa de importanta: III
Categoria de importanta: "C"

Elaborare PUD pentru construire imobil mixt de locuințe colective, creșă, comerț, servicii cu regim de înălțime S+D+P+6E+ER, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități conform PUD aprobat cu HCL NR 44/12.02.2008 și PUZ/PUD aprobat cu HCL NR 124/13.05.2008

scara 1:250

POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ