ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

Bnr. 189/23.10.2026

AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
ORZA ALIN-RĂZVAN

Semnatar: Seres Ioana-Mihaela
Data: 2026.10.23 16:58:04 +0300

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației de urbanism: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – „Elaborare PUD pentru construire locuință unifamilială P+E, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”, str. Valea Sanaslăului nr. 9, Comuna Florești

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

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) inițiat de către BOGDAN-NICOLAE PIVARIU, în calitate de Primar al Comunei Florești;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 90223 din 19.10.2026 întocmit de Primarul Comunei Florești; Raportul de specialitate nr. 90222 din 19.10.2026 întocmit de Compartimentul Urbanism; Avizul Arhitectului-Șef nr. 90219 din 19.10.2026; Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 90211 din 19.10.2026; 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; Certificatul de Urbanism nr. 142 din 19.03.2026 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;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul: *„Elaborare PUD pentru construire locuință unifamilială P+E, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”*, situat în loc. Florești, str. Valea Sanaslăului nr. 9, pe un teren în suprafață totală de 1.000 mp identificat prin nr. cadastral 90579 și înscris în C.F. nr. 90579 Florești, beneficiari Buzdugan Andrei Cristinel și Buzdugan Angela Andreea.

Art. 2. Reglementările tehnice și urbanistice aprobate stabilesc următorii indicatori obligatorii:

- Funcțiune aprobată: Locuință unifamilială cu Regim de înălțime Parter (P)
- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. max propus): 21.34% (Suprafață construită = 213.40 mp).
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. max propus): 0.21 (Suprafață desfășurată = 213.40 mp).
- Spații verzi amenajate = 63.20% (632.00 mp), Alei carosabile și pietonale = 15.46% (154.60 mp).
- Retragere față de aliniamentul stradal la drumul de servitute (Vest): 9.50 metri.
- Retragere față de limita Nordică: 3.06 metri.
- Retragere față de limita Sudică: 2.00 metri.

- Retragere față de limita Estică: 25.20 metri.

Art. 3. Prezenta hotărâre are o valabilitate de 2 ani de la data adoptării, interval în care beneficiarul are obligația de a solicita și obține Autorizația de Construire (faza D.T.A.C.).

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Florești, prin intermediul Compartimentului Urbanism.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Comunei Florești Instituției Prefectului Județului Cluj, Primarului Comunei Florești, Compartimentului Urbanism, beneficiarilor Buzdugan Andrei Cristinel și Buzdugan Angela-Andreea și se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet www.florestiicluj.ro

INIȚIATOR

PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI

BOGDAN-NICOLAE PIVARIU

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE

Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2026.10.23 17:07:01 +03'00'

R O M Â N I A
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Strada Avram Iancu Nr. 170 județul Cluj
Tel/Fax: 0263 994
www.floresticluj.ro primaria@floresticluj.ro urbanism@floresticluj.ro
COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. 90223 din 19.10.2026

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea documentației: Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – „Construire locuință unifamilială P+E, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”, str. Valea Sanaslăului nr. 9, Comuna Florești

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, supun analizei și adoptării dumneavoastră proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru imobilul situat în localitatea Florești, str. Valea Sanaslăului nr. 9, inițiat de beneficiarii Buzdugan Andrei Cristinel și Buzdugan Angela Andreea.

Documentația tehnică vizează o parcelă aflată în proprietate privată în suprafață totală de 1.000 mp, înscrisă în C.F. nr. 90579 Florești și identificată prin numărul cadastral 90579. Terenul este localizat în intravilanul localității, fiind integrat conform Planului Urbanistic General în subzona UTR L3 – Locuințe și funcțiuni complementare. Scopul planului urbanistic este de a stabili condițiile specifice de amplasare și conformare pentru o casă de locuit unifamilială cu regim de înălțime Parter, cu Procent de Ocupare a Terenului de P.O.T. = 21,34% și Coeficient de Utilizare a Terenului de C.U.T. = 0,21. O pondere majoritară de 63,20% (632,00 mp) din suprafața lotului rămâne dedicată spațiilor verzi plantate.

Având în vedere Raportul de specialitate favorabil nr. 90222 din 19.10.2026 întocmit de Compartimentul Urbanism, precum și lipsa oricăror sesizări din partea vecinilor direct afectați, consider că aprobarea acestei documentații P.U.D. este pe deplin justificată și oportună.

În temeiul prevederilor, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Comunei Florești proiectul de hotărâre alăturat.

PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI

BOGDAN-NICOLAE PIVARIU

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE

Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2026.10.23 17:06:27 +03'00'

R O M Â N I A
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Strada Avram Iancu Nr. 170 județul Cluj
Tel/Fax: 0263 994
www.floresticluj.ro primaria@floresticluj.ro urbanism@floresticluj.ro
COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. 90222 din 19.10.2026

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 PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – „Construire locuință unifamilială P+E, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”
Amplasament: Florești, str. Valea Sanaslăului nr. 9, com. Florești, jud. Cluj, Imobil înscris în C.F. nr. 90579 Florești, CAD 90579
Suprafață teren studiat prin P.U.D.: 1.000 mp
Beneficiari: BUZDUGAN ANDREI CRISTINEL și BUZDUGAN ANGELA ANDREEA
Proiectant general: S.C. STRUCTURE DESIGN S.R.L. (arh. Victor Corbean, arh. Sorin Coșoveanu)

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Comunei Florești, fiind încadrat din punct de vedere urbanistic în subzona UTR L3 – Locuințe și funcțiuni complementare. Pentru această unitate teritorială de referință, reglementările superioare stabilesc un POT maxim admis de 40% și un CUT maxim admis de 0.60. Documentația a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 142 din 19.03.2026 eliberat de Primăria Comunei Florești.

Indicatorii tehnici propuși
Funcțiune: Locuință unifamilială.
Regim de înălțime Parter, Înălțimea maximă la coamă 5.60 m, înălțimea la streașină la 2.78 m.
Bilanț teritorial și indici:

- Suprafață construită la sol = 213.40 mp.
- Procent de Ocupare a Terenului propus: P.O.T. = 21.34%.
- Coeficient de Utilizare a Terenului propus: C.U.T. = 0.21.
- Alei carosabile și pietonale private = 154.60 mp.
- Spații verzi amenajate = 632.00 mp (63.20%).

Condiții de aliniere, retrageri și accesibilitate
Amplasarea volumului pe parcelă este reglementată strict față de limitele proprietății:
Retragere față de aliniament (Vest): 9.50 m de la limita proprietății la drumul de servitute.

Retragere laterală Nord: 3.06 m. Retragere laterală Sud: 2.00 m. Retragere spate Est: 25.20 m.

Accesul se realizează din strada Valea Sanaslăului prin intermediul unui drum de servitute existent pe latura de vest, care prezintă o lățime de 7,00 metri. Realizarea obiectivului nu presupune cedări de teren pentru utilități publice. În incintă se vor amenaja o platformă de acces și 2 locuri de parcare acoperite sub formă de copertină. Împrejmuirea spre stradă va avea o înălțime cuprinsă între 1.50 m și 2.00 m, fiind executată din stâlpi metalici și panouri bordurate.

Echiparea edilitară și protecția mediului

Terenul este deservit în proximitate de rețele publice. Alimentarea cu apă potabilă, gaze naturale și energie electrică se va realiza prin racorduri directe din infrastructura stradală existentă. Încălzirea imobilului este prevăzută prin intermediul unei pompe de căldură cuplate cu panouri solare și fotovoltaice, realizându-se încălzire în pardoseală.
Managementul apelor uzate și pluviale: Apele uzate menajere se vor colecta și se vor evacua provizoriu în bazinul vidanjabil hidroizolat propriu propus în incintă, până la implementarea rețelei publice de canalizare în zonă. Apele meteorice de pe învelitori vor fi dirijate prin jgheaburi și burlane către o țeavă îngropată ce descarcă într-un bazin de colectare a apelor pluviale (amplasat în zona de sud-est a parcelei), apa urmând a fi refolosită pentru irigarea spatiilor verzi. Deșeurile menajere vor fi gestionate prin sistemul centralizat al comunei.

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.

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 90219 din 19.10.2026, Compartimentul Urbanism propune spre analiză și aprobare Consiliului Local al Comunei Florești documentația Planului Urbanistic de Detaliu.

ARHITECT-ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI
ALEXANDRU LĂDARIU

Semnatar: Ladariu Alexandru
Data: 2026.10.23 14:00:47 +0300

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

Semnatar: Budacean Horatiu
Data: 2026.10.23 13:48:39 +0300

R O M Â N I A
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Strada Avram Iancu Nr. 170 județul Cluj
Tel/Fax: 0263 994
www.floresticluj.ro primaria@floresticluj.ro urbanism@floresticluj.ro
COMPARTIMENTUL URBANISM

Ca urmare a documentației depuse de BUZDUGAN ANDREI CRISTINEL și BUZDUGAN ANGELA ANDREEA cu domiciliul în Florești, Strada Someșului nr. 1B, Ap. 9, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 90219 din 19.10.2026

Privind aprobarea documentației: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – „Elaborare PUD pentru construire locuință unifamilială P+E, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”
Amplasament: Florești, str. Valea Sanaslăului nr. 9, com. Florești, jud. Cluj
Imobil înscris în C.F. nr. 90579 Florești, nr. cadastral 90579
Suprafață teren studiat prin P.U.D.: 1.000 mp
Beneficiari: BUZDUGAN ANDREI CRISTINEL și BUZDUGAN ANGELA ANDREEA
Proiectant general: S.C. STRUCTURE DESIGN S.R.L. (arh. Victor Corbean, arh. Sorin Coșoveanu)
Certificat de Urbanism nr. 142 din 19.03.2026
Raportul consultării publicului privind procedura PUD nr. 90211 din 19.10.2026

Propunerea tehnică a fost fundamentată în baza Certificatului de Urbanism nr. 142 din 19.03.2026 eliberat de Primăria Comunei Florești. Terenul este situat în intravilanul localității, fiind încadrat conform P.U.G. în Subzona UTR L3 – Locuințe și funcțiuni complementare.

Prin prezenta documentație se avizează favorabil soluția de amplasare a clădirii pe parcela cu nr. cad. 90579, cu respectarea următorilor indicatori urbanistici și tehnici optimi:

Funcțiune: Locuință unifamilială cu regim de înălțime Parter (P).

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. max propus): 21.34% (Suprafață construită la sol = 213.40 mp), încadrându-se sub maximul admis în zonă de 40%.

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. max propus): 0.21 (Suprafață desfășurată = 213.40 mp), încadrându-se sub maximul admis în zonă de 0.60.

Bilanț teritorial și amenajare incintă: Construcții = 21,34% (213.40 mp), Alei carosabile și pietonale = 15,46% (154.60 mp), Spații verzi amenajate = 63.20% (632.00 mp).

Amplasarea volumului propus pe parcelă se va realiza strict conform Planșei de Reglementări Urbanistice A04:

Retragere față de aliniament (Vest): 9.50 m față de limita proprietății la drumul de servitute. Retragere laterală Nord: 3.06 m. Retragere laterală Sud: 2.00 m. Retragere spate Est: 25.20 m.

Se aprobă realizarea unei copertine supraterane pentru parcarea mașinilor în incintă. Împrejmuirea spre stradă va avea o înălțime de max 2,0 m, realizată din stâlpi metalici și panouri de gard bordurate.

Accesibilitate: Accesul auto și pietonal se realizează din str. Valea Sanaslăului, prin intermediul unui drum de servitute situat pe latura de vest, configurat la o lățime stabilă de 7,00 metri. Toate staționările se vor organiza în interiorul parcelei, fiind prevăzute 2 locuri de parcare acoperite. Proiectul nu presupune cedări de teren pentru utilitate publică.

Echipare tehnico-edilitară: Alimentarea cu apă potabilă, gaze naturale și energie electrică se va realiza prin branșamente din rețelele stradale publice existente în zonă.

Canalizare și Mediu: Evacuarea apelor uzate menajere se va rezolva prin direcționarea gravitațională către un bazin vidanjabil propriu amplasat în incintă. Apele meteorice de pe învelitoare vor fi colectate prin jgheaburi/burlane și ghidate prin țevi îngropate spre un bazin de colectare a apelor pluviale în partea de sud-est a parcelei, utilizat pentru irigarea spațiilor verzi.

Compartimentul Urbanism constată că documentația tehnică faza P.U.D. este completă, respectă indicatorii zonei și deține Studiul Geotehnic vizat (nr. 130/2026).

Față de considerentele de mai sus, se emite AVIZ FAVORABIL pentru Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), în vederea înaintării dosarului către Consiliul Local al Comunei Florești pentru aprobare prin Hotărâre (H.C.L.).

ARHITECT-ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI
ALEXANDRU LĂDARIU

Semnatar: Ladariu Alexandru
Data: 2026.10.23 14:02:45 +0300

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

Semnatar: Budacean Horatiu
Data: 2026.10.23 13:50:45 +0300

R O M Â N I A
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREȘTI
Strada Avram Iancu Nr. 170 județul Cluj
Tel/Fax: 0263 994
www.floresticluj.ro primaria@floresticluj.ro urbanism@floresticluj.ro
COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. 90211 din 19.10.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII POPULAȚIEI

Aferent documentației tehnice Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – „Construire locuință unifamilială P+E, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”

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.

Amplasament studiat în Florești, str. Valea Sanaslăului nr. 9, județul Cluj cu Suprafața totală de 1.000 mp, teren identificat cu CAD 90579 înscris în Cartea Funciară Florești nr.90579 având beneficiari pe Buzdugan Andrei Cristinel și Buzdugan Angela Andreea

Procedura de implicare a populației a vizat punerea la dispoziție a propunerilor tehnice pentru o parcelă de 1.000 mp situată în Subzona UTR L3 (Locuințe și funcțiuni complementare), prevăzută pentru construirea unei case unifamiliale cu regim de înălțime Parter (Hmax la coamă = 5,60 m), POT propus = 21,34% (max. 40%) și CUT propus = 0,21 (max. 0,6).

Pentru asigurarea deplinei transparențe decizionale, Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Florești a parcurs următoarele etape procedurale obligatorii:

La data de 30.09.2026 au fost transmise adresele de notificare vecini nr. 83543/1, 83543/2 și 83543/3 către proprietarii parcelelor direct limitrofe: Vasilică Alina Georgiana (proprietar învecinat direct, Nr. CAD 90577); Nicolicea Delia și Coproprietarii (proprietari învecinați direct, Nr. CAD 51925); Badiu Ioan Radu și Coproprietarii (proprietari învecinați direct din zona de impact). Perioada de consultare publică: Intervalul legal alocat publicului pentru analizarea documentelor și transmiterea de opinii, sugestii sau contestații scrise a fost stabilit pe o durată de 15 zile calendaristice, desfășurându-se în perioada 30.09.2026 – 15.10.2026.perioadă în care nu au fost înregistrate puncte de vedere sau sesizări.

Soluția de mobilare propusă (Planșa A04) respectă retragerile minime regulamentare, fiind amplasată la 9,50 m față de drumul de servitute (Vest), 3,06 m față de limita Nordică, 2,00

m față de limita Sudică și 25,20 m față de limita Estică, lăsând un procent optim de 63,20% din teren ca spatiu verde.
Echiparea edilitară: Soluția tehnică prevede branșarea din rețelele publice din zonă, iar evacuarea apelor pluviale se face controlat pe proprietate în bazin de retenție (2 mc) amplasat în zona de sud-est.

Având în vedere finalizarea cu succes a etapei de informare Compartimentul Urbanism cadrul Primăriei Comunei Florești recomandă promovarea documentației spre analiză în comisiile de specialitate și aprobare finală prin Hotărâre de Consiliu Local (HCL).

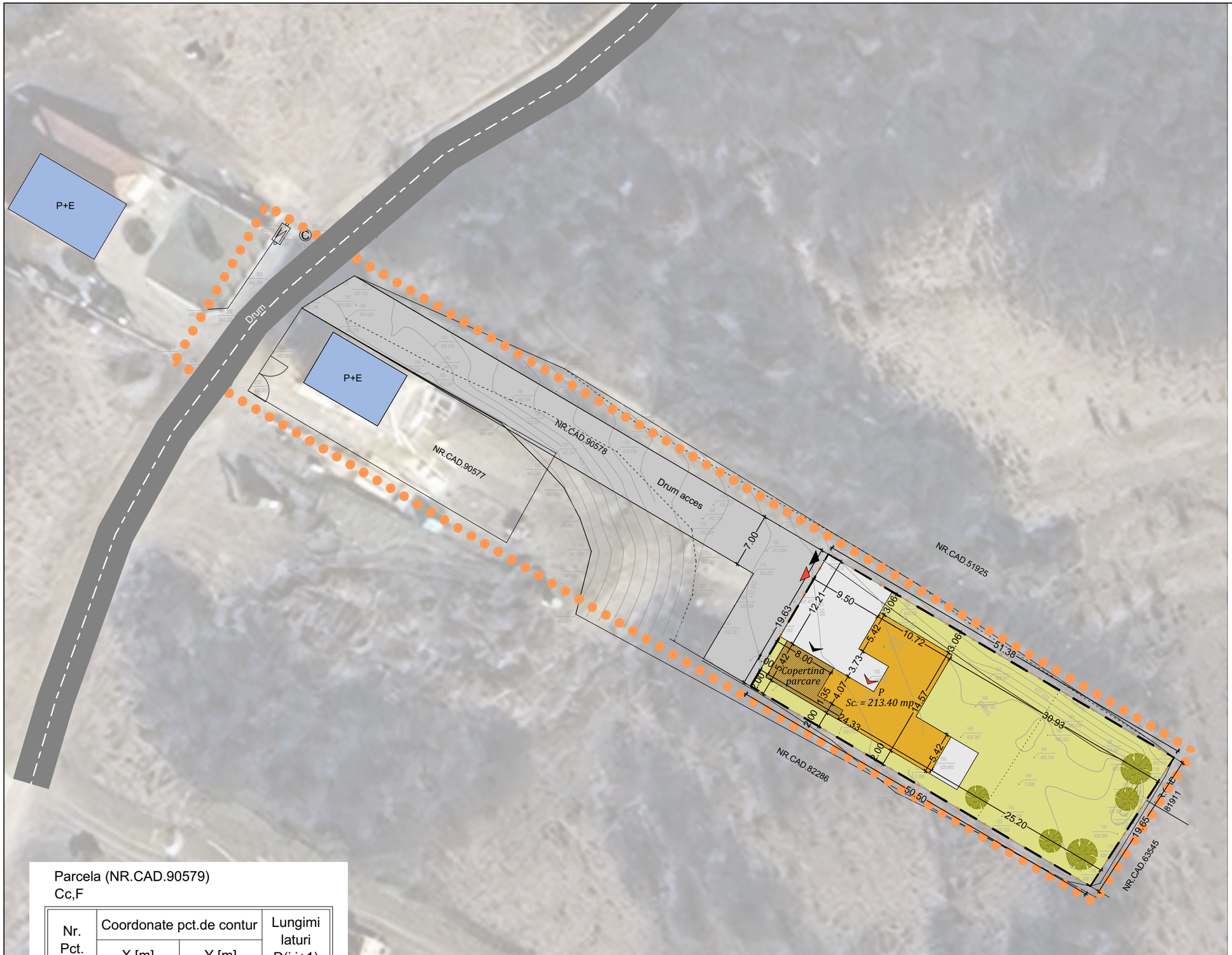
ARHITECT-ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI
ALEXANDRU LĂDARIU

Semnatar: Ladariu Alexandru
Data: 2026.10.23 14:06:29 +0300

Responsabil cu implementarea procedurii de consultare a populației

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

Semnatar: Budacean Horatiu
Data: 2026.10.23 13:53:17 +0300



Parcela (NR.CAD.90579)
Cc,F

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
108	581839.609	383589.786	19.633
106	581856.531	383599.740	51.376
110	581830.482	383644.023	6.508
111	581825.026	383640.476	13.145
112	581814.005	383633.312	50.498
S(NR.CAD.90579)=1000.03mp P=141.160m			

N

SOCIETATEA COMERCIALA STRUCTURE DESIGN S.R.L. FLORESTI, JUD. CLUJ

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita parcela studiata
- suprafete constructii propuse
- constructii existente
- circulatii auto / pietonale propuse
- spatii verzi
- acces auto in incinta proprietatii
- acces pietonal in incinta proprietatii
- acces auto constructie
- acces pietonal constructie
- vegetatie

UTR = L3 - Locuire si functiuni complementare
POT_{max}= 40%
CUT_{max}= 0.6

BILANŢ TERITORIAL
PARCELA STUDIATĂ:

	EXISTENT	%	PROPUS	%
S.totala teren	1000.00	100	1000.00	100
Construcţii	0	0	213.40	21.34
Drumuri/alei	0	0	154.60	15.46
Spaţii verzi	1000.00	100	632.00	63.20
P.O.T.	0%		21.34%	
C.U.T.	0		0.21	

Suprafaţa masurată = 1000.00mp
(CF 90579; Floresti)

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA – RUR – Sorin Mircea N COŞOVEANU – arhitect – DE – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

office@structuredesign.ro

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR. / DATA	

S.C. STRUCTURE DESIGN S.R.L.
Str.Balea,nr. 6, bl.G3, ap.7, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj
J2007004836127; RO22705690
Tel. : 0731322411

BENEFICIARI:
BUZDUGAN ANDREI CRISTINEL si BUZDUGAN ANGELA ANDREEA
loc. Floresti, str. Somesului nr.1B, ap.6, com. Floresti, jud. Cluj

OBIECTIV:
ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
loc. Floresti, str. Valea Sanaslaului nr.9, com. Floresti, jud. Cluj

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
SEF PROIECT	ing. Razvan PAUSAN		1:5000
COORD. URBANISM	arh. Sorin COSOVEANU		Data
PROIECTAT	arh. Victor CORBEAN		
DESENAT:	arh. Victor CORBEAN		2026

PR. NR.	07/2026
FAZA	P.U.D.
PLANSA NR	A04

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE