ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

Nr. 191/23.10.2026

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: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA BULEVARDUL CETATEA FETEI - STR. CARPAȚI – STR. ALEXANDRU CEL MARE, Comuna Florești, județul Cluj

Consiliul Local al comunei Florești, întrunit în ședință ordinară;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Reactualizare Plan urbanistic zonal (P.U.Z.) – pentru terenul situat în Comuna Florești în zona adiacentă străzilor Carpați, Alexandru ce Mare și Bulevardul Cetatea Fetei, aprobat anterior cu Hotărârile Consiliului Local nr. 54 din 20.05.2021 și 109 din 27.07.2023, plan inițiat de către Bogdan-Nicolae Pivariu, în calitate de Primar al Comunei Florești;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 91335 din 22.10.2026 întocmit de Primarul Comunei Florești; Raportul de specialitate nr. 91333 din 22.10.2026 întocmit de Compartimentul Urbanism; Avizul Arhitectului-Șef nr. 91332 din 22.10.2026; 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 010-2000; Reglementările PUG Florești; Certificatul de Urbanism nr. 387 din 24.06.2026 emis de Primăria Comunei Florești; Certificatul de Urbanism nr. 496 din 19.08.2026 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 Reactualizare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru obiectivul: *„REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA BULEVARDUL CETATEA FETEI - STR. CARPAȚI – STR. ALEXANDRU CEL MARE, Comuna Florești, județul Cluj – pentru obiective compatibile cu funcțiunea dominantă ”*, situat în perimetrul străzilor Carpați, Alexandru cel Mare și Bulevardul Cetatea Fetei, pe un teren în suprafață totală studiată de 158.585,00 mp identificat prin numerele cadastrale: 86383, 86384, 86385, 85651, 85652, 83426 și 91244 și terenul adiacent necadastrat aparținând Comunei Florești, având beneficiar Comuna Florești.

Art. 2. Reglementările tehnico-urbanistice aprobate pentru zona funcțională globală UTR – SA, conform planșei de zonificare A2, stabilesc următoarea structură de indicatori obligatorii:

Funcțiune dominantă: Bază sportivă, dotări de agrement, culturale, învățământ preșcolar și cercetare și inovare și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de bază.

Indicatori urbanistici maximi la nivel de ansamblu: Procent de Ocupare a Terenului P.O.T. max = 47,60%, Coeficient de Utilizare a Terenului C.U.T. max = 0.9.

Ponderea spațiilor verzi: Minimum 30,00% din suprafața totală (47.575,50 mp) va fi menținută exclusiv ca spațiu verde natural sau plantat, fiind interzisă diminuarea sau schimbarea destinației acesteia.

Regim de înălțime maxim: S + Ds + P + 2E, cu o înălțime totală maximă de +12,00 metri de la cota ±0.00 a fiecărei construcții, cu excepția instalațiilor tehnice specifice activităților sportive.

Art. 3. Se aprobă soluția de sistematizare rutieră conform planșelor tehnice, ce prevede modernizarea străzii Carpați pe o lungime de 612,58 m. Profilul transversal stradal va fi configurat la o lățime urbană de 15,00 m, fiind format din două benzi de circulație auto de câte 3,50 m fiecare, trotuare pietonale de 1,50 m și un sens giratoriu amplasat în extremitatea sudică (insulă centrală cu raza de 6,00 m).

Art. 4. Autorizarea executării viitoarelor lucrări de construcții în cadrul subzonelor este condiționată de pozarea în sistem exclusiv subteran a tuturor branșamentelor edilitare. Din considerente de stabilitate structurală a versantului și conformare geotehnică, lucrările de sistematizare verticală vor integra obligatoriu protecția taluzurilor prin trepte de înfrățire, protejate cu geogrile antierozionale sau geocelule. Apele carosabile vor fi colectate și filtrate printr-un separator de hidrocarburi înainte de stocare sau evacuare.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Comunei Florești Instituției Prefectului Județului Cluj, Primarului Comunei Florești, Compartimentului Urbanism 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 17:08:09 +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. 91335 din 22.10.2026

REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, supun analizei dumneavoastră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de Reactualizare a Planului Urbanistic Zonal pentru Baza Sportivă și Zona de Agrement de pe strada Carpați.

Acest demers reprezintă un pas administrativ obligatoriu în contextul modificării condițiilor macro-economice și a liniilor de finanțare de la nivel național, fapt care a determinat revizuirea programul local de investiții pentru a nu bloca dezvoltarea urbanistică a zonei cu funcțiuni indispensabile pentru Comuna Florești.

Prin actualizarea regulamentului urbanistic se asigură continuarea obiectivelor publice strategice aflate deja în curs de implementare pe teritoriul comunei noastre, și cele care vor urma, făcând parte fiind parte din strategia de dezvoltare a Comunei. Reconfigurarea adusă de reactualizare se referă la loturile libere, actualizate sub formă de subzone flexibile funcțional în cadrul unității teritoriale de referință dominantă, capabile să atragă linii alternative de finanțare europene sau parteneriate private.

Odată cu dezvoltarea urbanistică a zonei proiectul rezolvă și o serie de probleme legate de insfrastructură și mobilitate prevăzând modernizarea și lărgirea străzii Carpați pe o lungime de peste 600 de metri, implementând un profil stradal urban de 15 metri lățime, dotat cu trotuare, piste de biciclete și un sens giratoriu sudic.

Documentația tehnică deține avizele favorabile din partea tuturor instituțiilor utilitare, de mediu și silvice, fiind validată prin Avizul Favorabil al Arhitectului-Șef. Pentru o dezvoltare urbanistică matură și sigură, bazată pe infrastructură planificată, vă propun adoptarea proiectului de hotărâre.

PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI
BOGDAN NICOLAE PIVARIU

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2026.10.23 17:07:58 +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. 91333 din 21.10.2026

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. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea GM-010-2000 (*„Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal”*) prezintă următorul:

RAPORT **p**rivind oportunitatea aprobării documentației: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA BULEVARDUL CETATEA FETEI - STR. CARPAȚI – STR. ALEXANDRU CEL MARE, Comuna Florești, județul Cluj”

Compartimentul Urbanism, în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Codului Administrativ, a procedat la analizarea dosarului tehnic având ca obiect reactualizarea regulamentului bazei sportive Cetatea Fetei.

Reactualizarea permite Comunei Florești atragerea de capital privat sau fonduri europene pentru dotările de sport și agrement, păstrând în conservare investițiile în curs de execuție din subzonele Sz4 și Sz5 și investițiile noi.

Suprafața reglementată este de 158.585,00 mp (UTR – SA).

Parametrii urbanistici propuși (P.O.T. max = 47,60% și C.U.T. max = 0.9) respectă indicatorii zonali aprobați. Din punct de vedere geotehnic, Studiul nr. 238/2019 (întocmit de S.C. Soil Testing S.R.L.) încadrează lucrarea în categoria geotehnică 1, cu risc redus, impunând măsuri ferme de combatere a eroziunii prin stabilizarea taluzurilor adiacente.

Infrastructura: Proiectul rezolvă deficitul de accesibilitate prin regularizarea și lărgirea străzii Carpați pe o lungime de 612,58 m, cu un profil complet de 15,00 m și un nod giratoriu sudic, facilitând introducerea fluentă a transportului public metropolitan în zonă.

Având în vedere că proiectul de reactualizare respectă legislația de mediu, tehnică și edilitară, și deține Avizul Favorabil al Arhitectului-Șef nr. 91332 din 22.10.2026, Compartimentul Urbanism constată conformitatea dosarului și propune înaintarea acestuia către Consiliul Local Florești cu propunere de aprobare.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI,
Arh. 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 PIVARIU BOGDAN NICOLAE, PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI cu sediul în Florești, Strada Avram Iancu nr. 170, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 91332 din 22.10.2026

Privind aprobarea documentației de urbanism: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA BULEVARDUL CETATEA FETEI - STR. CARPAȚI – STR. ALEXANDRU CEL MARE, Comuna Florești, județul Cluj

Amplasament: Localitatea Florești, sat Florești, zona străzii Carpați, f.nr., județul Cluj.

Suprafață teren total studiat în perimetrul P.U.Z.: 158.585,00 mp.

Identificare topocadastrală: Areal compact format din parcelele înscrise în extrasele de Carte Funciară cu numerele: 86383, 86384, 86385, 85651, 85652, 83426, 91244 și terenul necadastrat alipit în sud.

Beneficiar: COMUNA FLOREȘTI cu sediul în str. Avram Iancu, nr. 170.

Proiectant general: S.C. „TRIARH” S.R.L. Cluj-Napoca, colectiv coordonat de arh. Radu Spânu.

Considerente de legalitate și oportunitate urbanistică

Analizând documentația de actualizare a Planului Urbanistic Zonal, elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 387 din 24.06.2026 emis de Primăria Comunei Florești, se constată conformitatea deplinei oportunități tehnice. Actualizarea PUZ aprobat cu HCL nr. 109 din 2023 este justificată de restructurarea priorităților economice.

Actualizarea urbanistică permite continuarea obiectivelor de învățământ și cultură în curs de edificare (Creșă și Complex Muzeal), completează UTR de referință globală cu funcțiuni compatibile cu funcțiunea principală cu scopul de a atrage linii financiare alternative, rezolvând totodată deficitul major de infrastructură sportivă și peisagistică generat de creșterea demografică a localității.

Reglementări urbanistice aprobate la nivelul zonei (UTR – SA)

Prin prezenta documentație, se avizează favorabil structurarea funcțională a teritoriului de 15,85 ha în următoarele subzone de reglementare, conform planșei A2:

Sz1 (Subzonă sport - agrement): Destinată bazelor sportive acoperite și descoperite (sală polivalentă de 2000 de locuri, patinoar artificial, terenuri de tenis/fotbal cu iluminat nocturn, vestiare).

Sz2 (Subzonă cultură, învățământ): Rezervată clădirilor de utilitate publică (bibliotecă, spații educaționale în conformitate cu Legea nr. 198/2023 și Normativul NP 010-2022).

Sz3 (Subzonă agrement, sport, spații verzi): Areal protejat prin Legea nr. 24/2007, destinat exclusiv parcurilor și odihnei active.

Sz4 și Sz5: Dedicate Complexului Muzeal „Galeria Istorică a Transilvaniei" învățământ preșcolar, locuri de joacă și spații de recreere, centru de cercetare și date de calcul de înaltă performanță.

Cc (Subzonă căi de comunicație): Destinată platformelor carosabile, pistelor velo și parcajelor publice.

Indicatori Urbanistici de Control Obligatorii (Bilanț Teritorial):

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. maxim): 47,60% (AC total = 75.477,50 mp).

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. maxim): 0.9 (ADC max = 142.726,50 mp).

Ponderea Spațiilor Verzi: Minimum 30,00% din suprafața de calcul (47.575,50 mp).

Regim de înălțime maxim: S + Ds + P + 2E, cu o înălțime totală limitată la +12,00 m de la cota ±0.00, cu excepția instalațiilor tehnice conexe sportului.

Caracteristicile tehnice, parametrii de control și utilizările specifice pentru fiecare subzonă

Sz1 – Subzonă Sport și Agrement (Investiții Viitoare)

Este situată în centrul zonei reglementate, la vest față de străzile Cetatea Fetei și Alexandru cel Mare, având o suprafață compactă de 45.964,00 mp.

Destinație și Utilizări Admise: Activități sportive de masă și performanță, sală polivalentă cu capacitate de 2.000 de locuri, bazin de înot acoperit, baze sportive tipizate, terenuri de sport exterioare (descoperite), piste de biciclete, vestiare, anexe tehnice administrative și posturi de prim ajutor.

Parametri de Control:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. max = 50%).

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. max = 0,9).

Regim de înălțime maxim: S + Ds + P + 2E.

Înălțime maximă admisă: +12,00 m de la cota ±0.00.

Restricții Specifice: Terenurile de sport exterioare vor fi obligatoriu împrejmuite cu plase de sârmă sau panouri rigide de protecție. Sistemul de iluminat nocturn trebuie să respecte standardele europene anti-orbire.

Sz2 – Subzonă Cultură și Învățământ

Este situată în partea de nord-vest a arealului PUZ, acoperind o suprafață de 16.575,00 mp.

Destinație și Utilizări Admise: Clădiri pentru activități culturale și de învățământ. Sunt admise biblioteci publice, spații multifuncționale pentru spectacole în aer liber, pavilioane expoziționale cu utilizare flexibilă și unități de învățământ preuniversitar (școli/licee).
Parametri de Control:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. max = 50%).

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. max = 0,9).

Parcela minimă recomandată pentru autorizare: 2.000 mp, cu un front stradal minim de 25,00 m.

Regim de înălțime: S + Ds + P + 2E (Hmax = +12,00 m).

Restricții Specifice: Proiectarea unităților de învățământ va respecta strict Normativul NP 010-2022 și Legea nr. 198/2023. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală, fiind interzise culorile stridente sau accentele verticale nejustificate (tip turn).

Sz3 – Subzonă Agrement, Sport și Spații Verzi

Este amplasată în cartierul Cetatea Fetei, la est față de strada Privighetorii, însumând o suprafață de 23.492,00 mp.
Destinație și Utilizări Admise: Zone verzi amenajate peisagistic, parcuri publice, grădini botanice, mobilier urban pentru odihnă (bănci, pergole, jardiniere), amfiteatre și biblioteci în aer liber, amenajări ușoare pentru sport și joc (fitness în aer liber).
Parametri de Control:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. max = 50%).

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. max = 0,9).

Retragere obligatorie față de aliniamentul propus: minimum 5,00 m.

Retragere spate: minimum 6,00 m.

Restricții Specifice: Subzonă cu protecție strictă conform Legii nr. 24/2007. Este strict interzisă schimbarea destinației spațiilor verzi sau reducerea suprafețelor acestora. Toate aleile interioare vor asigura accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.

Sz4 – Subzonă Cultură, Învățământ, Cercetare și Inovare

Subzonă de impact cultural major, destinată obiectivelor de anvergură regională.
Destinație și Obiective Edificate: Găzduiește Complexul Muzeal „Galeria Istorică a Transilvaniei”. Sunt admise funcțiuni conexe de cercetare științifică, laboratoare, spații expoziționale acoperite, săli de conferințe și puncte de informare turistică și alte centre de inovare compatibile subzonei.
Parametri de Control Realizați (Conform planului aprobat):

Suprafața zonei: 29.608,00 mp.

Suprafață construită la sol (Ac = 3.863,10 mp).

Suprafață desfășurată (Ad = 11.127,00 mp).

Procent de Ocupare realizat: P.O.T. = 24,79%.

Coeficient de Utilizare realizat: C.U.T. = 0,71.

Restricții Specifice: Funcționarea și accesele sunt complet separate de restul bazei sportive pentru a permite gestionarea fluxurilor mari de vizitatori.

Sz5 – Subzonă Învățământ preșcolar, Fitness și Jocuri

Subzonă dedicată infrastructurii educaționale timpurii și funcțiunilor de cartier.
Destinație și Obiective Edificate: Cuprinde două obiective majore publice:

1. Latura Estică: O creșă publică modernă cu o capacitate de 100 de locuri (4-7 grupe), realizată parțial în parteneriat cu CNI. Indicatori: P.O.T. = 51,20%, C.U.T. = 0,49, Suprafață construită/desfășurată = 2.490,00 mp.

2. Latura Vestică: Loc de joacă pentru copii și platformă fitness în aer liber. Indicatori: P.O.T. = 35%, Suprafață amenajată = 768,45 mp.

Parametri de Control pe Sz5: Suprafață totală subzonă = 7.438,00 mp.

Cc – Subzonă Căi de Comunicație rutiere, pietonale și parcaje

Reprezintă scheletul de conectivitate și suportul logistic al întregului ansamblu de agrement.

Destinație și Caracteristici Tehnice: Suprafață totală repartizată = 35.508,00 mp (22,40% din PUZ). Include drumul inel de deservire de 612,58 m lungime (strada Carpați) cu profil transversal de 15 m (2 benzi de 3,50 m + trotuare de 1,50 m), șanțuri pereate cu beton de 1.230 m pentru colectarea apelor, nodul giratoriu sudic și platforma majoră de parcare cu 135 de locuri amplasată în zona de nord.

Restricții Specifice: Viteza de deplasare a autovehiculelor este limitată strict la 30 km/h pentru limitarea emisiilor de noxe, praf și zgomot. Parcajele amenajate la sol vor fi obligatoriu plantate cu minimum 1 arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de minimum 1,20 m înălțime.

Condiții de aliniere, retrageri și conformare arhitecturală

Aliniere stradală: Clădirile se vor retrage cu minimum 5,00 metri față de aliniamentul propus al străzii Carpați.

Retrageri față de limite: Distanțele față de limitele laterale vor fi egale cu minimum 1/2 din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m. Retragerile față de limitele posterioare vor fi de minimum 6,00 m. Distanța dintre fațadele cu ferestre de pe aceeași parcelă va respectat normele P.S.I. și reglementările de însorire.

Estetică urbană: Structurile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele vor respecta caracterul peisagistic, fiind strict interzise culorile stridente sau tablele de aluminiu strălucitoare. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente (h max = 2,00 m, cu soclu opac de 0,5 - 0,8 m). Firidele și contoarele utilităților vor fi obligatoriu integrate în garduri, pe limita de proprietate.

Sistematizarea rutieră, ingineria versanților și rețelele edilitare

Infrastructura rutieră: Se aprobă modernizarea străzii Carpați pe o lungime de 612,58 m, structurând un profil transversal urban cu două benzi de 3,50 m, trotuare laterale de 1,50 m și un sens giratoriu sudic (insula centrală gazonată cu raza de 6,00 m, cale inelară de 5,50 m). Structura rutieră va fi una de tip greu (asfaltică), delimitată de borduri prefabricate.

Având în vedere declivitatea versantului și încadrarea în zonă cu alunecări vechi, stabilizate, cu risc moderat de reactivare, executarea platformelor orizontale impune în mod obligatoriu stabilizarea și protecția taluzurilor prin trepte de înfrățire, dublate de geogrile antierozionale sau geocelule. Capacele și ramele căminelor de vizitare din fontă vor fi de tip carosabil clasa 400 KN, dotate cu sistem antiefracție și antizgomot.

Echiparea edilitară: Toate branșamentele și rețelele de distribuție (apă PEHD D=110 mm, canalizare PVC Ø 250 m, electricitate de medie/joasă tensiune și gaz) se vor executa exclusiv în sistem subteran îngropat.

Managementul apelor meteorice: Se vor prevedea șanțuri pereate cu beton pe o lungime de 1.230 m. Apele pluviale convențional curate de pe învelitori vor fi direcționate spre bazine de retenție gazonate inter-parcele pentru irigații, excedentul curat fiind evacuat în Valea Ciorgăului. Apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi obligatoriu epurate printr-un separator de hidrocarburi.

Concluzii

Documentația tehnică de Reactualizare P.U.Z. deține avizele de specialitate conforme (ANIF, DSP, ABA Someș-Tisa, SDEE, Delgaz Grid, Romsilva și Garda Forestieră), alături de Decizia Etapei de Încadrare nr. 102/2020 emisă de APM Cluj.

Se emite AVIZ FAVORABIL pentru documentația de REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ZONA BULEVARDUL CETATEA FETEI - STR. CARPAȚI – STR. ALEXANDRU CEL MARE, Comuna Florești, județul Cluj, în vederea supunerii spre dezbatere și aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local.

ARHITECT-ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI,
ALEXANDRU LĂDARIU

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

Întocmit/redactat

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

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

Rezumat Complet al Documentației Tehnice

- Obiectul și Oportunitatea Proiectului: Prezenta documentație reprezintă o reactualizare a planului aprobat prin HCL nr. 109 din 2023. Modificarea este determinată direct de sistarea liniilor de finanțare guvernamentale prin Compania Națională de Investiții (CNI) pentru noi baze sportive sau bazine olimpice. Reactualizarea reconfigurează rezervele de teren pentru atragerea de surse alternative de finanțare (fonduri europene, parteneriate publice-private), garantând în același timp integrarea obiectivelor publice aflate deja în curs de execuție (Creșa de 100 de locuri și Complexul Muzeal „Galeria Istorică a Transilvaniei").

- Amplasament și Caracteristici Sit: Teren situat în intravilanul localității Florești, strada Carpați f.n.. Zona prezintă o declivitate accentuată de la sud spre nord, fiind marcată de alunecări de teren vechi, în prezent complet stabilizate, cu un risc moderat de reactivare. Nivelul apelor subterane oscilează între 1,70 m și 5,00 m, iar adâncimea maximă de îngheț recomandată este de 0,80 – 0,90 m.

Reglementări, Zonificare și Indici Urbanistici (Arealul UTR – SA):

Prin planșă, teritoriul este parcelat și structurat în subzone funcționale clare:

- Sz1 – Subzonă sport - agrement (45.964,00 mp): Destinată bazei sportive (sală polivalentă de 2000 de locuri, patinoar artificial, terenuri de sport exterioare cu iluminat nocturn).

- Sz2 – Subzonă cultură, învățământ (16.575,00 mp): Rezervată pentru bibliotecă publică și dotări educaționale.

- Sz3 – Subzonă agrement, sport, spații verzi (23.492,00 mp): Areal protejat conform Legii nr. 24/2007.

- Sz4 și Sz5 (Unități existente / în curs): Complexul Muzeal, Creșa, și spațiile de joacă/fitness, Centru de Date, și Inovație.

- Cc – Căi de comunicație (35.535,00 mp): Infrastructură rutieră și parcaje.

Bilanț Teritorial Propus la Nivel Global:

- Suprafață construită și amenajări sportive: 75.477,50 mp (47,60%).

- Spații verzi decorative și de protecție: 47.575,50 mp (30,00%).

- Alei carosabile, pietonale și parcaje: 35.535,00 mp (22,40%).

- P.O.T. max global = 47,60% | C.U.T. max global = 0,9.

- Regim de înălțime maxim admis: S + Ds + P + 2E, cu Hmax = +12,00 m de la cota ±0.00.

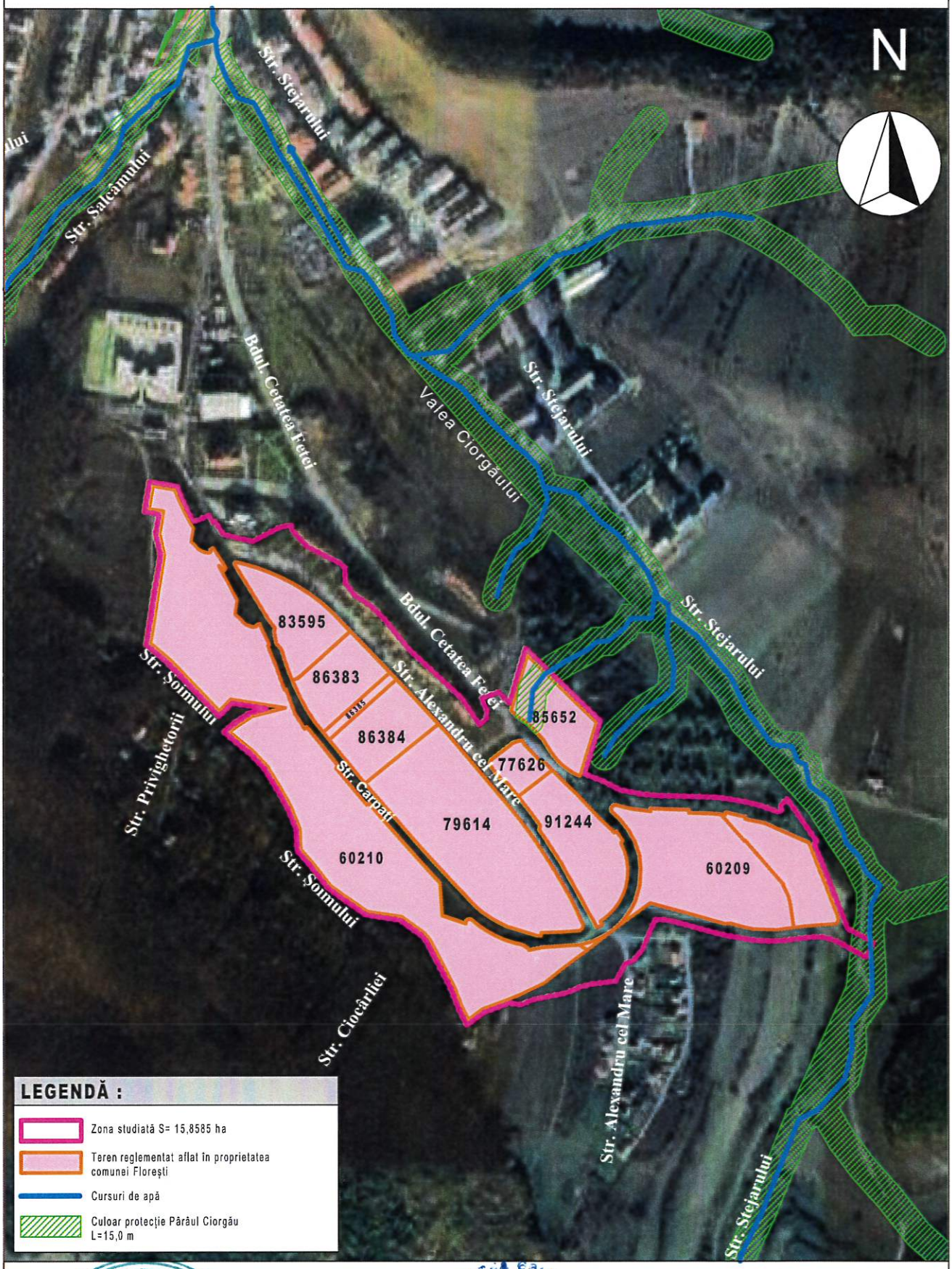
Sistematizare Rutieră și Echipare Edilitară:

- Trama Rutieră (Inel de deservire): Proiectul prevede modernizarea străzii Carpați pe o lungime de 612,58 metri, configurând un inel complet în jurul bazei. Profilul transversal aprobat constă în două benzi carosabile de 3,50 m, trotuare pe ambele laturi de 1,50 m și o zonă verde de aliniament de 0,50 m. La extremitatea sudică se va realiza un sens giratoriu (insula centrală cu raza de 6,00 m, cale inelară de 5,50 m). Declivitatea maximă rutieră este de 7.0%.

- Gestiunea Apelor și Protecția Solului: Trotuarele vor fi mărginite de șanțuri pereate cu beton de 1.230 m lungime. Din cauza riscului moderat de alunecare a versantului, consolidarea și protecția taluzurilor se vor face prin înierbare pe trepte de înfrățire, asigurate structural cu geogrile antierozionale sau geocelule.

- Utilități: Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră se vor cupla la rețelele stradale din bvd. Cetatea Fetei. Rețelele interne vor fi pozate exclusiv în sistem subteran. Apele pluviale potențial impurificate de pe parcări vor trece obligatoriu printr-un separator de hidrocarburi.

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



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Radu Călin C. SPÂNU
Dr. arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

TRI ARH Str. Unirii nr. 3/49, Cluj-Napoca, CLUJ, tel: +4 0756 398929, fax: +4 0264 414370, e-mail: spanu.radu@gmail.com		"REACTUALIZARE P.U.Z. CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ- ZONA DE AGREMENT- STRADA CARPAȚI Cetatea Fetei, sat Florești, comuna Florești, jud. Cluj;		
Pr. Nr:	18/2026	Șef proiect: arh. C. Spânu	Denumire planșă:	Simbol
Faza:	P.U.Z.	Proiectat: arh. C. Spânu arh. Flavia Grulan	Încadrare în zonă	A0.
Scara	1:10.000			

Priorități:

- *sistematizarea verticală a terenului*
- *soluționare racord cu trama stradală existentă și realizarea tramei stradale de acces/ deservire; asigurarea locurilor de parcare;*
- *echiparea tehnico- edilitară- prelungire rețele existente și branșament;*
- *realizarea etapizată a dotărilor;*

Disfuncționalități:

- *teren ce necesită lucrări de sistematizare verticală și aplicarea măsurilor recomandate prin studiul geotehnic;*
- *pentru asigurarea accesibilității este necesară extinderea și modernizarea tramei stradale existente; în etapa 2 se propune realizarea unei intersecții giratorii în partea de sud pentru a facilita transportul în zonă;*
- *terenul necesită branșamente la rețelele edilitare din zonă*
- *existența pe amplasament a unor torenți care necesită regularizare*

N

Spre centrul localității Florești
(Str. Eroilor, Str. Avram Iancu)

Spre localitatea Tăuți

Str. Carpați

Bdul. Cetatea Fetei

Str. Privighetorii

Str. Alexandru cel Mare

Valea Ciorgăului

La Inață

83595

86383

86384

86385

60210

79614

91244

85652

85651

83426

77625

77626

LEGENDĂ :

- Zona studiată și reglementată
- Teren aflat în proprietatea comunei Florești
- Construcții existente, locuire
- Străzi existente
- Culoar protecție cursuri de apă L=15,0 m față de ax
- Curs de apă
- Teren forestier
- Zona de protecție pădure, culoar 50 m de la lizieră
- Taluzuri
- Torent al cărui curs se va regulariza prin sistematizarea verticală a terenului

OCUPAREA TERENURILOR PE FUNCȚIUNI:	
S. TEREN STUDIAT și reglementat:	158.585,00 m²
- Teren aflat în proprietatea Primăriei Florești	158.585,00 m²

"REACTUALIZARE P.U.Z. CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ- ZONA DE AGREMENT- CULTURĂ, Str. Carpați , Cetatea fetei, sat Florești, comuna Florești, jud. Cluj;			
Pr. Nr: 18/2026	Șef pr.arh. R. Spânu	Denumire planșă:	Simbol
Faza: P.U.Z.	Proiectat :arh. S. Spânu arh. Flavia Gruian	Plan situația existentă	A1.
Scara 1:2.500			

RUR
Radu Călin C.
SPÂNU
Dr. arhitect
BCDE
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

SOCIETATEA TRIARH SRL

	SUBZONE FUNCȚIONALE	S(ha)
	SZ1	4,5964
	SZ2	1,6575
	SZ3	2,3492
	SZ4	2,9608
	SZ5	0,7438
	Cc	3,5508
	TOTAL	15,8585

LEGENDA:

- Zona studiată și reglementată
- SZ1- subzona sport- agrement
- SZ2- cultură, învățământ
- SZ3- agrement, așezăminte culturale, sport, spații verzi
- SZ4- cultură, învățământ, cercetare, investiții viitoare
- SZ5- învățământ antepreșcolar, loc joacă copii
- Cc- căi de comunicație
- Zona construibilă
- Culoar protecție cursuri de apă L=15,0 m față de ax
- Curs de apă
- Teren forestier
- Zona de protecție pădure, culoar 50 m de la lizieră
- Zona construibilă
- Zona de risc geotehnic înalt
- * Dotare existentă
- ** Dotare în curs de implementare/ execuție
- Zona cu vestigii arheologice ce necesita descarcarea terenului de sarcina arheologică
- Zona de protecție a siturilor arheologice

Propuneri vizând protecția mediului:

-rețeaua rutieră se prevede cu îmbracăminte asfaltică, iar viteza de deplasare se reglementează pentru reducerea emisiilor de noxe si praf(30km/h)
-se vor lua măsuri pentru împiedicarea scurgerilor de combustibil de la mijloacele de transport, infiltrațiile provenite de la depozitele de deșeuri menajere,
-se vor amenaja spații verzi, gazonate cu plantații de înălțime medie și înaltă

Categorii de intervenții:

-sistematizarea și consolidarea terenului natural
-amenajarea căilor de acces rutiere
-amenajarea platformelor orizontale și legătura acestora cu străzile propuse spre modernizare
-dezvoltarea și amenajarea de spații verzi

INDICATORI Zona reglementată	EXISTENT Sz4; Sz5.		EXISTENT+ PROPUS	
	(m²)	%	(m²)	%
S. total	158.585,00 m²			
AC.construcții și amenajări sportive	7.121,55	4,50%	75.477,50	47,60%
ADC.max.	14.385,45	-	142.726,50	-
POT.max.	0	0	47,60%	
CUT.max.	0	0,09	0,9	
Spații verzi	-	-	47.575,50	30,00%
Alei, drumuri, parcare	9.500,00	6,00%	35.532,00	22,40%
TOTAL:	158.585,00 m²	100%	158.585,00 m²	100%

Spre centrul localității Florești (Str. Eroilor, Str. Avram Iancu)

Spre localitatea Tăuți

Bdul. Cetatea Fetei

Str. Alexandru cel Mare

Str. Carpați

Cc

SZ1

SZ2

SZ3

SZ4

SZ5

Creșă 4-7 grupe

Loc de joacă

83595

86383

86385

86384

79614

91244

83426

85652

77626 *

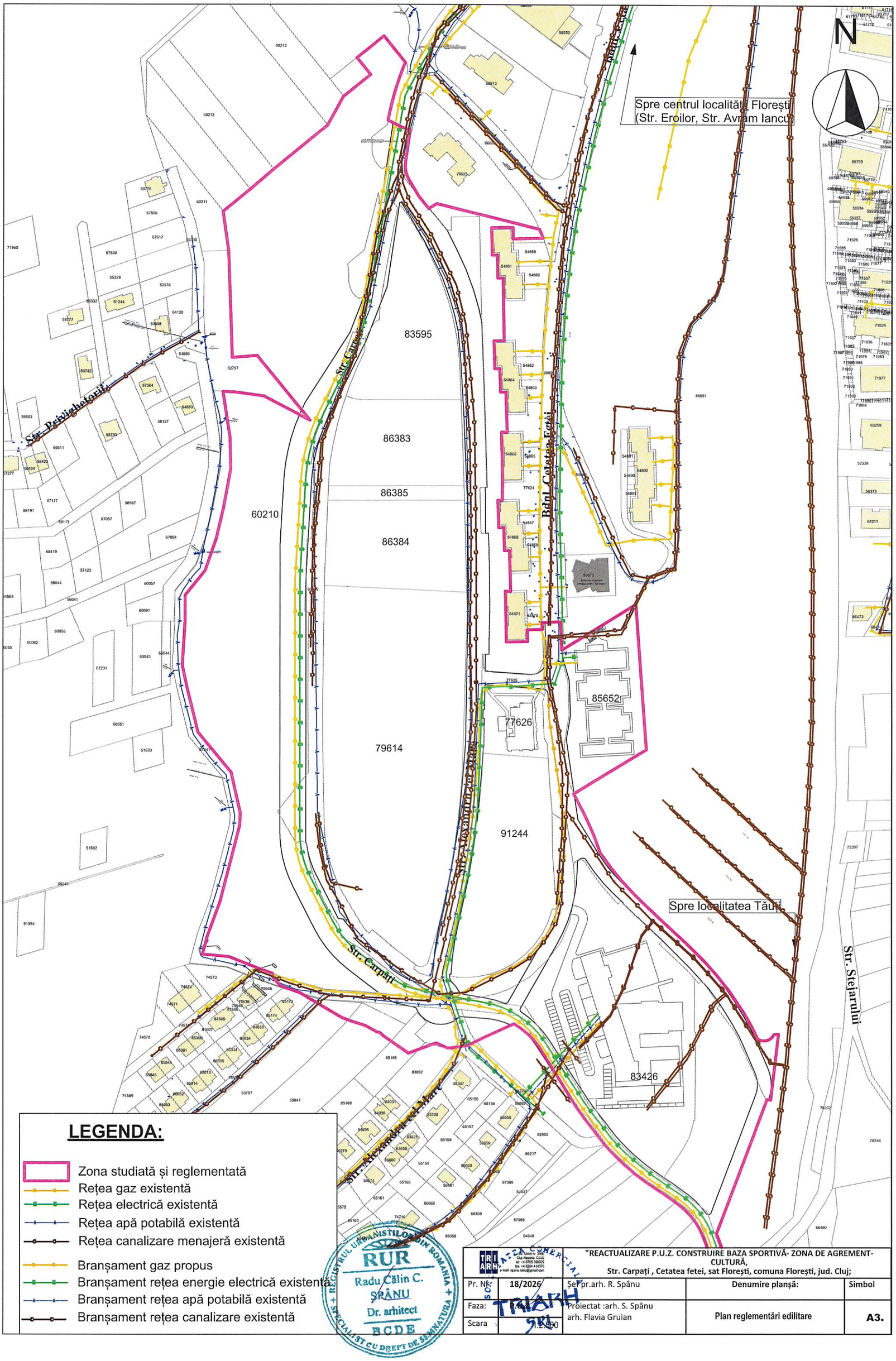
**

N

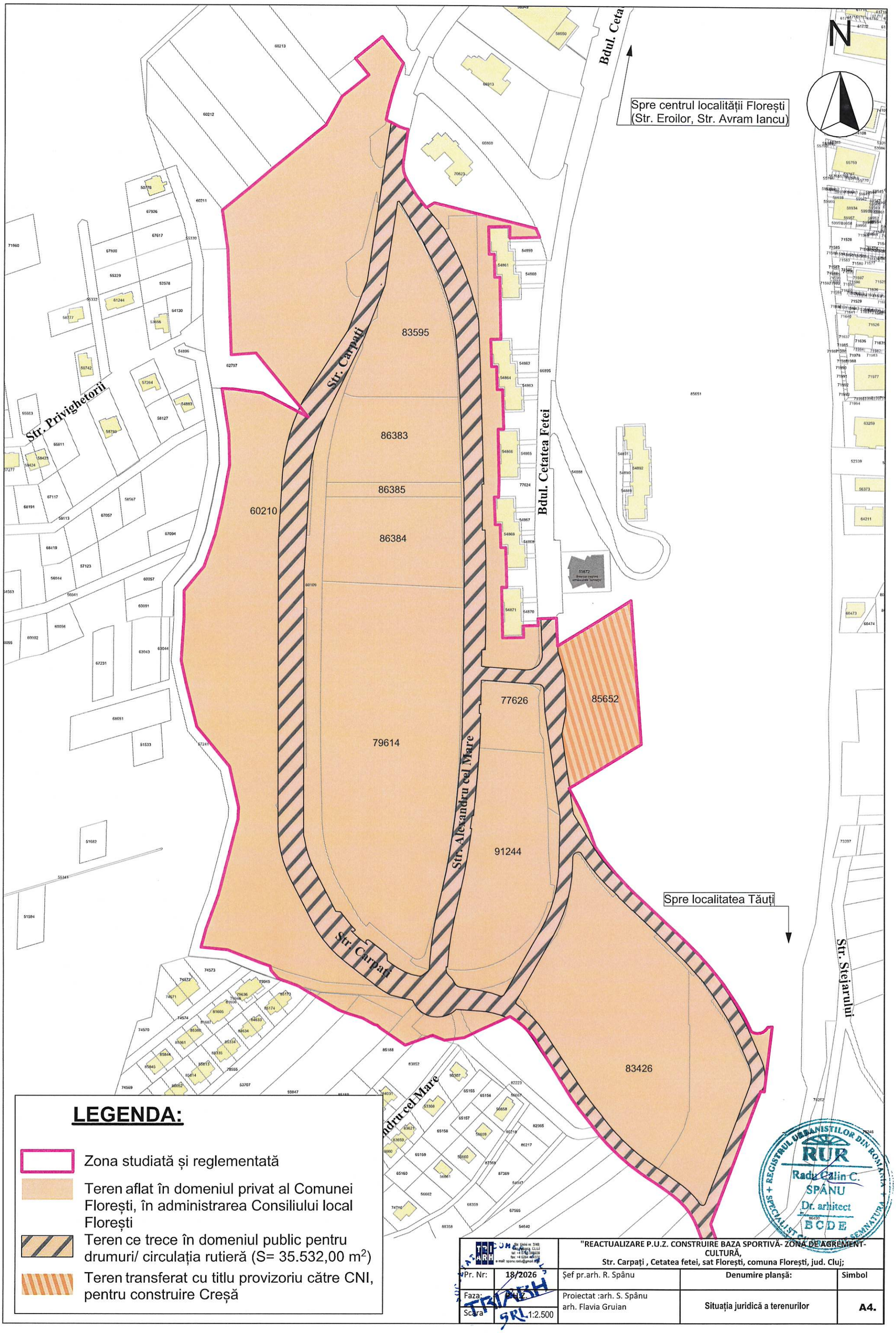
RUR Radu Călin C. SPÂNU Dr. arhitect B C D E

"REACTUALIZARE P.U.Z. CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ- ZONA DE AGREMENT-CULTURĂ,
Str. Carpați , Cetatea fetei, sat Florești, comuna Florești, jud. Cluj;

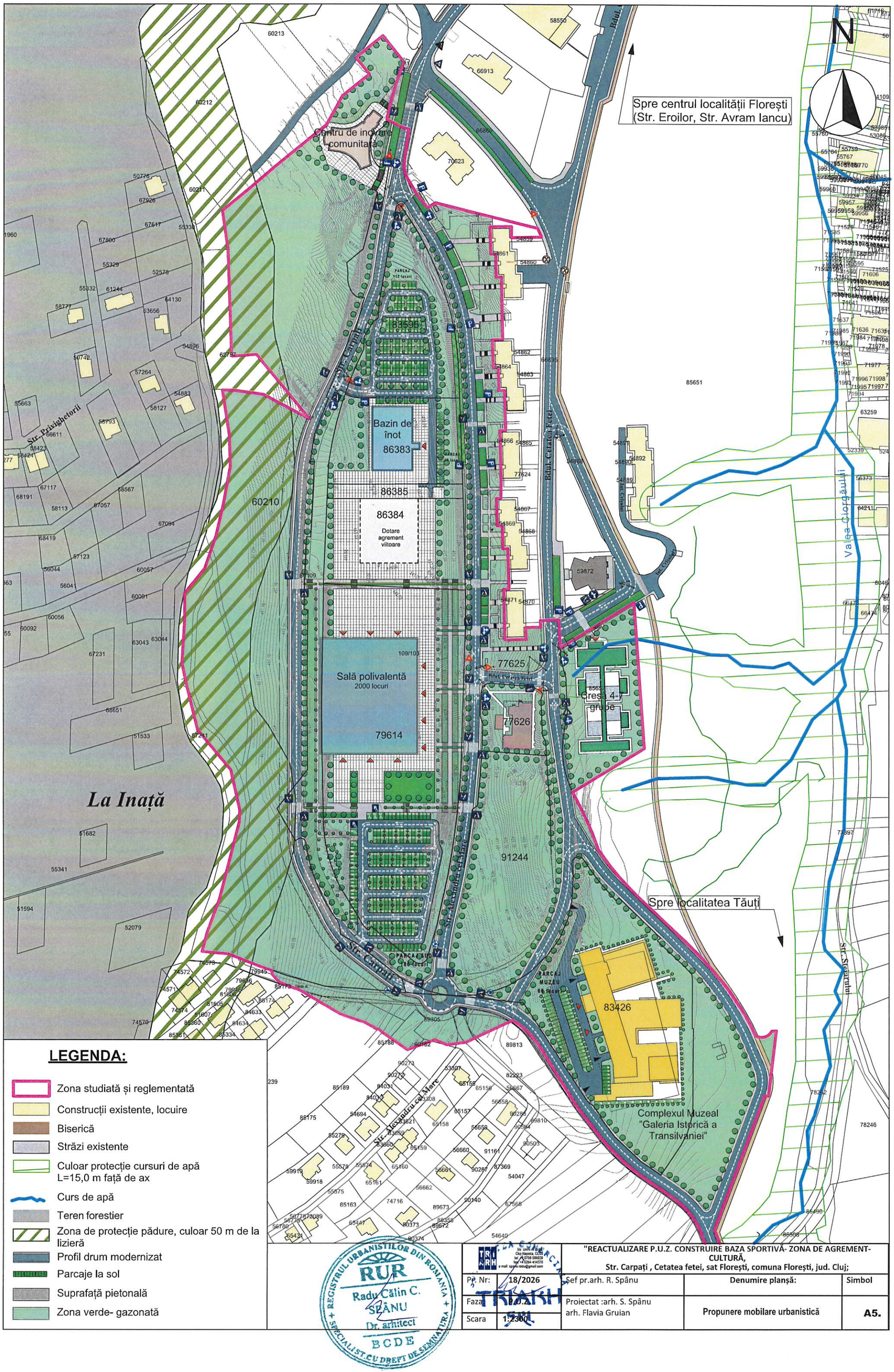
Pr. Nr:	18/2026	Șef pr.arh. R. Spânu	Denumire planșă:	Simbol
Faza:	P.U.Z.	Proiectat :arh. S. Spânu arh. Flavia Gruian	Plan reglementări urbanistice- subzone funcționale	A2.
Scara	1:2.500			



TRIARH	"REACTUALIZARE P.U.Z. CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ- ZONA DE AGREMENT-CULTURĂ, Str. Carpați , Cetatea fetei, sat Florești, comuna Florești, jud. Cluj;			
Pr. Nr.:	18/2026	Șef pr.arh. R. Spânu	Denumire planșă:	Simbol
Faza:	P.U.Z.	Proiectat :arh. S. Spânu arh. Flavia Gruian	Plan reglementări edilitare	A3.
Scara	1:2.000			


Bdul. Ceta
Spre centrul localității Florești
(Str. Eroilor, Str. Avram Iancu)
N
Str. Privighetorii
Str. Carpați
Bdul. Cetatea Fetei
Str. Alexandru cel Mare
Str. Carpați
Str. Alexandru cel Mare
Spre localitatea Tăuți
Str. Stejarului
83595
86383
86385
86384
60210
79614
77626
85652
91244
83426
60213
60212
60211
62797
66913
66860
70623
58550
85651
66895
77624
59672
85188
53707
59847
74573
74572
74571
74570
74569
74574
79945
79636
79618
81608
85173
81605
81607
85174
84633
85381
84634
85361
85334
85535
85644
85645
85613
85614
78555
84031
53308
53307
82223
65155
65156
86607
58658
65157
65158
83621
83659
82365
82518
86217
65159
58660
87569
65160
58661
87369
54857
56662
68359
67565
74716
54640
88358
73397
66473
66474
63259
52539
56373
64211
71528
71585
71586
71583
71580
71577
71597
71596
71525
71636
71635
71626
71637
71985
71984
71982
71983
71978
71977
71994
71992
71991
71990
71988
71529
71641
71646
71246
67278
67231
68651
51533
51682
55341
51584
67241
63043
63044
60082
60056
60091
60109
54871
54870
54867
54869
54868
54866
54865
54862
54864
54863
54861
54860
54859
54891
54893
54892
54889
54888
50778
67926
67617
67800
55330
55329
52578
61244
50332
64130
53656
58777
54896
50742
57264
54883
58127
58793
55663
66811
58424
58423
67117
68191
58567
58113
67057
67094
68419
57123
56044
60057
56041
60091
60056
60082
63043
63044
67231
68651
51533
51682
55341
51584
67241

LEGENDA:
Zona studiată și reglementată
Teren aflat în domeniul privat al Comunei Florești, în administrarea Consiliului local Florești
Teren ce trece în domeniul public pentru drumuri/ circulația rutieră (S= 35.532,00 m²)
Teren transferat cu titlu provizoriu către CNI, pentru construire Creșă
"REACTUALIZARE P.U.Z. CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ- ZONA DE AGREMENT-CULTURĂ,
Str. Carpați , Cetatea fetei, sat Florești, comuna Florești, jud. Cluj;
Pr. Nr: 18/2026
Faza: P.U.Z.
Scara 1:2.500
Șef pr.arh. R. Spânu
Proiectat :arh. S. Spânu
arh. Flavia Gruian
Denumire planșă:
Situația juridică a terenurilor
Simbol
A4.
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Radu Călin C.
SPÂNU
Dr. arhitect
BCDE
SPECIALIST
SEMNĂTURA



LEGENDA:

- Zona studiată și reglementată
- Construcții existente, locuire
- Biserică
- Străzi existente
- Culoar protecție cursuri de apă L=15,0 m față de ax
- Curs de apă
- Teren forestier
- Zona de protecție pădure, culoar 50 m de la lizieră
- Profil drum modernizat
- Parcaje la sol
- Suprafață pietonală
- Zona verde- gazonată

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Radu Călin C. SPÂNU
Dr. arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

TRIARH	"REACTUALIZARE P.U.Z. CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ- ZONA DE AGREMENT-CULTURĂ, Str. Carpați , Cetatea fetei, sat Florești, comuna Florești, jud. Cluj;		
Pr. Nr: 18/2026	Sef pr.arh. R. Spânu	Denumire planșă:	Simbol
Faza: P.U.Z.	Proiectat :arh. S. Spânu arh. Flavia Gruian	Propunere mobilare urbanistică	A5.
Scara 1:2000			