ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL

Nr. 183/23.10.2026

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 ZONAL (P.U.Z.) – „Construire imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități, str. Muzeul Apei f.n.”, Comuna Florești

Consiliul Local al comunei Florești, întrunit în ședință ordinară;
Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – inițiat de către Bogdan-Nicolae Pivariu, în calitate de Primar al Comunei Florești;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 90860 din 21.10.2026 întocmit de Primarul Comunei Florești; Raportul de specialitate nr. 90859 din 21.10.2026 întocmit de Compartimentul Urbanism; Avizul Arhitectului-Șef nr. 90856 din 21.10.2026; Raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 90854 din 21.10.2026; 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; Certificatele de Urbanism nr. 417 din 31.05.2023 și nr. 405 din 10.06.2025, nr. 407 din 21.07.2026 emise 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 Zonal (P.U.Z.) pentru obiectivul: *„Construire imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”*, situat în comuna Florești, str. Muzeul Apei f.n., pe un teren în suprafață totală de 6.559 mp identificat prin nr. cadastral 86121 și înscris în C.F. nr. 86121 Florești, beneficiar S.C. ADS & FRIENDS GROUP S.R.L.

Art. 2. Reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat, conform planșei de reglementări urbanistice PUZ.3 și planșei de mobilare PUZ.6 anexe la prezenta hotărâre, stabilesc:
UTR LCFC – Subzonă de locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare.
Indicatori urbanistici obligatorii: Procent de Ocupare a Terenului P.O.T. max = 36%, Coeficient de Utilizare a Terenului C.U.T. max = 1.2.
Regim de înălțime admis: Minimum S+P+2E — Maximum S+P+4E+Er (Înălțime maximă = 25,00 m de la CTA).

Art. 3. Amplasarea corpurilor de clădire colectivă se va realiza cu aplicarea obligatorie a următoarelor retrageri: Retragere minimă față de aliniamentul stradal (str. Muzeul Apei): 5,00 metri; Retragere minimă pe latura nordică/laterală (granița cu CAD 55388): 14,822 metri;
Retragere posterioară (Est): Minimum 6,00 metri, cu respectarea condiției de a fi mai mare sau egală cu H_cornișă/2;
Se asigura în interiorul parcelei un număr estimat de 110 locuri de parcare (minimum 1 loc/apartament), stabilindu-se caracterul obligatoriu ca minimum 60% din totalul locurilor de parcare create să fie localizate exclusiv în incinta garajului subteran (subsol).

Suprafața spațiilor verzi plantate va reprezenta minimum 20% din suprafață.

Art. 5. Se aprobă regularizarea tramei stradale prin trecerea din proprietate privată în proprietatea publică a Comunei Florești a suprafeței libere de construcții cu suprafața de 88 mp, conform identificării din planșa tehnică PUZ.4.

Art. 6. Toate rețelele tehnico-edilitare interne se vor executa în sistem subteran pe cheltuiala exclusivă a inițiatorului. Autorizarea fazei D.T.A.C. este condiționată de prezentarea unui Studiu de Însorire complet și de canalizarea apelor pluviale în bazine de infiltrație.

Art. 7. 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. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Florești, prin intermediul Compartimentului Urbanism.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Comunei Florești Instituției Prefectului Județului Cluj, Primarului Comunei Florești, Compartimentului Urbanism, beneficiarilor ADS&FRIENDS GRUP S.R.L. 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 17:02:19 +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. 90860 din 21.10.2026

REFERAT DE APROBARE

În conformitate cu dispozițiile Codului Administrativ și ale Legii nr. 350/2001, supun atenției și analizei dumneavoastră proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru amplasamentul situat pe strada Muzeul Apei, inițiat de ADS & FRIENDS GROUP S.R.L.

Documentația vizează o suprafață totală de 6.559 mp identificată cu numărul cadastral 86121. Obiectul central al proiectului este restructurarea funcțională a acestui teren. Această propunere este fundamentată din punct de vedere al oportunității de poziționarea amplasamentului în vecinătatea viitorului drum de legătură cu centura metropolitană TR 35, locație care impune o configurare urbanistică mixtă și stabilirea unor spații destinate activităților comerciale și terțiare de spații cu altă destinație la nivelul parterului.

Proiectul stabilește următorii indicatori urbanistici: Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T. max = 36%) și Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T. max = 1.2), cu un regim de înălțime cuprins între un minimum de S+P+2E și un maximum de S+P+4E+Er. Pentru a preveni supraaglomerarea arterelor publice, regulamentul impune asigurarea a minimum 110 locuri de parcare, stabilind ca minimum 60% din totalul locurilor să fie realizate la subsolul clădirii, în garaj subteran. Proiectul obligă la amenajarea unui procent de minimum 20% spații verzi și implementarea unor separatoare de hidrocarburi pentru prelucrarea apelor pluviale stradale. De asemenea, prin proiect se va asigura trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 88 mp necesară procesului de regularizare și lărgire a străzii Muzeul Apei.

Procedura de informare și consultare a populației s-a desfășurat complet, punctele de vedere ale proprietarilor din proximitate fiind analizate și integrate prin impunerea distanțelor extinse de siguranță. Având în vedere că dosarul tehnic conține toate avizele solicitate și deține Avizul Favorabil al Arhitectului-Șef, vă propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

PRIMARUL COMUNEI FLOREȘTI
BOGDAN NICOLAE PIVARIU

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2026.10.23 17:02:35 +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. 90859 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 aprobarea documentației de urbanism: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – „Elaborare PUZ pentru construire imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”, situat în localitatea Florești, strada Muzeul Apei, f.nr., județul Cluj

Terenul studiat se află în intravilan și este încadrat prin PUG în UTR LFC (regim mic de înălțime). Localizarea acestuia în imediata proximitate a viitorului nod de descărcare al centurii metropolitane TR 35 justifică din punct de vedere economic și social modificarea în UTR LCFC - regim mediu de înălțime. Această modificare aduce în zonă funcțiuni mixte comerciale și spații de birouri la nivelul parterului, atât de necesare unui areal exclusiv rezidențial.

Documentația prezintă o corelare optimă între volumele propuse și vecinătăți. Retragerea de 14,80 m instituită pe latura nordică elimină conflictele de însorire și intimitate cu locuințele individuale adiacente. Profilele stradale și accesul auto sunt proiectate la lățimi de minimum 6,00 m, asigurând fluidizarea traficului și calea liberă pentru autospecialele I.S.U..

Infrastructura zonală permite racordarea ansamblului. Operatorii de utilități au emis avize favorabile, condiționate de pozarea integral subterană a rețelelor pe cheltuiala privată a dezvoltatorului.

Compartimentul Urbanism constată conformitatea deplină și propune Consiliului Local al Comunei Florești promovarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea PUZ și RLU aferent.

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 13:48:38 +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 ADS&FRIENDS GROUP S.R.L. cu sediul în Cluj Napoca, Calea Turzii nr. 61A, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 90856 din 21.10.2026

Privind aprobarea documentației de urbanism: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – „Elaborare PUZ pentru construire imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”, situat în localitatea Florești, strada Muzeul Apei, f.nr., județul Cluj

Amplasament: Comuna Florești, sat Florești, strada Muzeul Apei, f.nr., județul Cluj.
Identificare topocadastrală: Imobil înscris în Cartea Funciară nr. 86121 Florești, identificat prin numărul cadastral 86121.
Suprafață teren studiat în perimetrul P.U.Z.: 6.559 mp.
Beneficiar / Inițiator: S.C. ADS & FRIENDS GROUP S.R.L., Cluj-Napoca
Proiectant general: S.C. PRODECO CONSULTING S.R.L., Cluj-Napoca
Proiectant de specialitate: S.C. ARHITIM CONCEPT S.R.L., Cluj-Napoca
Colectiv de elaborare: Coordonator urbanism arh. Ciprian Simon, proiectat arh. Gabriela Stanciu.
Certificatele de Urbanism nr. 417 din 31.05.2023 și nr. 405 din 10.06.2025, nr. 407 din 21.07.2026 emise de Primăria Comunei Florești
Raportul consultării publicului nr. 90854 din 21.10.2026

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Florești în vigoare, imobilul din CAD 86121 face parte din intravilanul localității, fiind integrat inițial în subzona UTR LFC (Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare).
Oportunitatea restructurării funcționale este justificată de factori urbani obiectivi: situarea amplasamentului în zona de vest a localității, în proximitatea directă a viitoarei trame a centurii metropolitane TR 35 și a nodului de descărcare secundar. Această poziționare strategică impune transformarea zonei într-un pol mixt de densitate medie, capabil să asigure deservirea locală cu funcțiuni care în prezent lipsesc în țesutul adiacent, cu caracter exclusiv rezidențial. Prin urmare, se aprobă modificarea parțială a UTR LFC în UTR LCFC (Locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare).

Utilizări admise și condiționate

Utilizări admise: Imobile cu funcțiune mixtă: locuințe colective dispuse la etajele superioare, funcțiuni comerciale, terțiare, birouri și servicii profesionale localizate obligatoriu la nivelul parterului, spații verzi și alei interioare de incintă.
Utilizări admise cu condiții: Spațiile comerciale și de servicii sunt permise cu condiția strictă de a nu genera trafic de marfă de mare gabarit sau poluare fonică și atmosferică peste limitele admise în zonele rezidențiale, având o arie de servire locală de 250 de metri.

Utilizări interzise: Activități de producție, depozitare deșeuri industriale, lucrări de terasamente sau sistematizări verticale de natură să afecteze stabilitatea structurală ori drenajul apelor pluviale de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T. maxim): 36% (Suprafață construită maximă la sol = 2.360 mp).

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T. maxim): 1.2 (Valoarea propusă prin proiect = 1.0, generând o suprafață desfășurată totală de 7.800 mp).

Spații verzi și amenajări peisagistice: Se va asigura o suprafață de spațiu verde de minimum 20% din suprafața totală de calcul (teren natural cu vegetație, gazon și arbori de talie medie). Se va amenaja în incintă un spațiu de joacă dedicat copiilor.

Regim de înălțime: Structurat pe amplasament de la un minimum de S+P+2E (pe latura de sud) până la un maximum de S+P+4E+Er (pe latura de nord), conform planșei de reglementări.

Gabarit de înălțime maxim: 25,00 m calculați de la cota terenului amenajat (CTA).

Regim de aliniere, retrageri și distanțe față de limitele de proprietate

Alinierea față de drumul public (strada Muzeul Apei): Clădirile se vor retrage cu minimum 5,00 metri de la limita de proprietate (reprezentând o distanță fixă de 9,00 metri calculați direct din axul drumului public).

Retrageri față de limitele laterale și posterioare: În conformitate cu art. 2.3.c din R.L.U. aprobat, retragerile obligatorii se calculează pe baza formulei H_cornișă/2, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

Planșa de mobilare PUZ.6 fixează o retragere geometrică de 6,00 metri până la hotarul comun de proprietate. Distanța reală și efectivă dintre volumul colectiv propus S+P+2E și corpul duplexului existent al petenților este de peste 10,00 metri (incluzând retragerea proprie a clădirii existente). Această configurație respectă pe deplin exigențele art. 612 și art. 615 din Codul Civil privind distanța minimă în construcții și servitutea de vedere (fereastra de vedere fiind amplasată mult dincolo de limita minimă de 2,00 m).

Organizarea circulației auto, pietonale și a parcajelor

Trama stradală: Accesul auto în ansamblul mixt se va asigura prin două puncte distincte controlate: din strada Muzeul Apei (conectată la str. Avram Iancu prin intersecție semaforizată) și prin intermediul viitorului drum de legătură directă cu centura TR 35.

Configurația căilor rutiere din interiorul incintei va avea o lățime liberă de minimum 6,00 metri, fără obstacole sau mobilier urban, garantând fluența traficului cotidian și accesul autospecialelor Inspectoratului pentru Situații de Urgență (I.S.U.) în caz de incendiu. Accesul pietonilor va fi dotat cu rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități.

Regularizare stradală: Se aprobă regularizarea și lărgirea străzii prin trecerea din proprietate privată în proprietatea publică a Comunei Florești a unei suprafețe de 88 mp, conform planului de situație.

Reglementarea parcajelor: Necesarul este calculat la minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Din totalul estimat de 110 locuri de parcare, se instituie obligația ca minimum 60% din locuri să fie realizate strict în incinta subterană (subsolul clădirii).

Echiparea tehnico-edilitară

Alimentarea cu apă potabilă: Se aprobă executarea unei rețele interne din PEHD cu diametrul D=110 mm, PN 10, ce se va cupla la magistrala existentă din strada Muzeul Apei, în latura nord-vestică a amplasamentului, prin intermediul unui cămin de vane din beton (CV 1), asigurând posibilitatea de sectorizare și izolare a ramurii fără afectarea rețelei locale.

Canalizarea menajeră: Evacuarea se va realiza gravitațional prin conducte din PVC-KG SN8 cu diametrul de Ø 250 mm, cu descărcare directă în căminul de racord magistral (CM1) amplasat pe strada adiacentă.

Canalizarea pluvială: Deversarea apelor meteorice se va face prin restituire în circuitul natural în bazine de infiltrație pe parcelă. Se instituie INTERDICȚIA ABSOLUTĂ de a conecta elemente de colectare a apelor pluviale de pe platformele carosabile și parcările supraterane la rețeaua de drenaj fără ca acestea să treacă în prealabil printr-un separator de hidrocarburi/produse petroliere. Conductele fără separator vor prelua exclusiv ape convențional curate de pe învelitori.

Energie electrică și gaze: Racordarea se va efectua subteran din liniile de joasă/medie tensiune și rețeaua de gaze din proximitate, fiind interzisă amplasarea de rețele aeriene în interiorul incintei.

CONCLUZII

În urma analizării detaliate a componentelor dosarului, constată respectarea tuturor normelor de tehnică urbanistică.

Față de considerentele tehnice expuse, se emite AVIZ FAVORABIL pentru documentația Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), dosarul urmând a fi înaintat către comisiile de specialitate ale Consiliului Local în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local (H.C.L.) de aprobare.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI,
Arh. 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 FLOREŞTI
Strada Avram Iancu Nr. 170 județul Cluj
Tel/Fax: 0263 994
www.floresticluj.ro primaria@floresticluj.ro urbanism@floresticluj.ro
COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. 90854 din 21.10.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII POPULAȚIEI

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.

Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – „Construire imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități, str. Muzeul Apei f.n.”
Beneficiar: S.C. ADS & FRIENDS GROUP S.R.L. CAD 86121 cu suprafață de 6.559 mp.

Istoricul procedurii de informare publică

Etapa preliminară (Aprilie 2025) a fost declanșată prin adresa nr. 39712 din 15.04.2025.

Au fost transmise notificări către ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI MUZEUL APEI 22-28, SERGIU SALANȚĂ, IRIMIEȘ CIPRIAN AUREL, IRIMIEȘ ELENA MARIA, RUS CORNEL ADRIAN, RUS SORINA, MAJA LIVIA, context în care s-a înregistrat punctul de vedere din 30.04.2025 înaintat de S.C.P.A. Câmpan & Țimonea în numele petenților vecini Rus Sorina și Rus Cornel Adrian (proprietari ai locuinței duplex P+E din CAD 55388).

Etapa de notificare Septembrie 2026: Proprietarii învecinați au fost informați din nou, pe cale oficială, cu privire la versiunea actualizată a documentației.

Au fost transmise notificări, înregistrate sub nr. Nr. 82377 din 25.09.2027 către ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI MUZEUL APEI 22-28 (Ref. adresa 38712/1), IRIMIEȘ CIPRIAN AUREL și IRIMIEȘ ELENA MARIA (Ref. adresa 38712/2), RUS CORNEL ADRIAN și RUS SORINA (Ref. adresa 38712/3), MAJA LIVIA (Ref. adresa 38712/4), ȘERBAN PAULA IOANA, ȘERBAN CLAUDIU, MUJ FLORIAN, STANCIU CATRINA

În conformitate cu răspunsul depus la dosar de către reprezentantul proiectantului general Prodeco Consulting S.R.L., obiecțiunile petenților au fost evaluate prin raportare la caracteristicile concrete ale proiectului tehnic modificat, fiind demontate aprecierile cu caracter generic:

Cu privire la regimul de înălțime și umbrire

Obiecțiune: S-a reclamat deprecierea zonei prin inserția unui volum colectiv cu regim înalt (max. S+P+4E+Er) în vecinătatea locuinței tip duplex (P+E) a petenților.

Ajustare tehnică și poziție: Inițiatorul a modificat proiectul prin reducerea regimului de înălțime al volumului sudic (adiacent proprietății Rus) la S+P+2E, fiind eliminat integral etajul retras (Er) propus inițial. Volumul maxim de S+P+4E+Er este retras în partea nordică a ansamblului, la o distanță de peste 35 de metri de parcela petenților. În privința însoririi, corpul nou este amplasat la nord de proprietatea Rus, orientare geografică ce exclude orice risc de umbrire, asigurându-se pragul legal de 1,5 ore de însorire zilnică la solstițiul de iarnă conform Ordinului M.S. nr. 119/2014.

Cu privire la retrageri, servituți de vedere și viața privată

Obiecțiune: S-a solicitat eliminarea tuturor ferestrelor, balcoanelor și teraselor orientate spre fondul vecin.

Ajustare tehnică și poziție: Regulamentul local propus (art. 2.3.c) impune retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă (H/2), dar nu mai puțin de 6,00 m. Volumul sudic respectă retragerea de 6,00 m până la hotar, iar distanța efectivă dintre clădirea nouă și duplexul petenților (incluzând retragerea existentă a acestora) va fi de peste 10 metri. Această distanță excede prevederile art. 612 și 615 din Codul Civil (care impun o distanță minimă de 2 m pentru ferestre de vedere). Suplimentar, s-au integrat ecrane laterale pentru balcoane și elemente de protecție vizuală.

Cu privire la deprecierea valorică a imobilului învecinat

Obiecțiune: S-a afirmat generic că noul ansamblu colectiv va determina o scădere a valorii de circulație a proprietății familiei Rus.

Contrargumentare: Petenții nu au depus o evaluare imobiliară obiectivă. Dimpotrivă, prin viabilizarea integrală a zonei, realizarea pe latura de nord a unui parc cu acces public nelimitat, asigurarea rețelelor stradale extinse și a funcțiunilor comerciale și terțiare care în prezent lipsesc, valoarea patrimonială a imobilelor din vecinătate ar putea înregistra o evoluție pozitivă.

Cu privire la standardele constituționale și dreptul de veto

Poziție: Dreptul de proprietate (Art. 44 din Constituție și Art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO) garantează inclusiv dreptul inițiatorului de a-și utiliza terenul în limitele legii și ale regulamentelor urbanistice. Procedura de informare oferă publicului dreptul de a formula observații, dar nu conferă proprietarilor învecinați un drept de veto și nu obligă la preluarea necondiționată a tuturor sesizărilor sau observațiilor.

Concluziile și recomandările Compartimentului Urbanism

În urma corelării punctului de vedere al petenților cu răspunsul argumentat depus de Prodeco Consulting S.R.L. și cu Planșa de Mobilare PUZ.6, Compartimentul Urbanism constată:

Inițiatorul a implementat măsuri de reconfigurare volumetrică (reducerea la S+P+2E pe latura sudică) pentru realizarea unui echilibru proporțional cu regimul de înălțime al vecinătăților.

Distanțele de amplasare cotate (6,00 m până la hotar, respectiv peste 10,00 m reali între clădiri) respectă în totalitate cerințele R.L.U. și ale legislației civile de referință.

Procedurile de informare succesive (2025 și 2026) au asigurat integral dreptul la informare al publicului, nefiind identificate neconformități sau vicii procedurale.

În considerarea argumentelor juridice și tehnice prezentate, care înlătură caracterul întemeiat al obiecțiunilor generic formulate, se propune AVIZAREA FAVORABILĂ a prezentului Raport final al consultării și continuarea circuitului legal de aprobare a documentației P.U.Z. în cadrul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Florești.

ARHITECT ȘEF AL COMUNEI FLOREȘTI,
Arh. Alexandru Lădariu

Responsabil cu implementarea procedurii de consultarea populației

Inspector Urbanism Horațiu Budăcean

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

Rezumat Complet al Documentației Tehnice

- Denumire Proiect: Elaborare PUZ – Pentru construire imobile de locuințe colective și funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități.
- Amplasament: Comuna Florești, strada Muzeul Apei f.n., județul Cluj.
- Identificare Cadastrală: Imobil în intravilan, identificat prin CAD 86121 / C.F. 86121 Florești.
- Suprafață Teren Studiat: 6.559 mp (teren orizontal, liber de construcții, situat în zona de terasă a râului Someșul Mic).
- Beneficiar: S.C. ADS & FRIENDS GROUP S.R.L..
- Colectiv de Proiectare: Coordonator urbanism arh. Ciprian Simon, proiectant arh. Gabriela Stanciu (Arhitim Concept S.R.L. / Prodeco Consulting S.R.L.).

Reglementări și Indici Urbanistici Propuși (Rezonare):

- Modificare UTR: Schimbarea încadrării din subzona PUG inițială de locuințe cu regim mic de înălțime (UTR LFC) în Subzona UTR LCFC (Locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare).
- Indicatori Urbanistici: Procentul de Ocupare a Terenului propus P.O.T. = 36% (S_construită la sol = 2.360 mp). Coeficientul de Utilizare a Terenului propus C.U.T. = 1.0 (maxim admis 1.2) (S_desfășurată totală = 7.850 mp).
- Regim de Înălțime: Minimum S+P+2E și Maximum S+P+4E+Er (Etaj Retras), cu o înălțime maximă de 25,00 m de la Cota Terenului Amenajat (CTA).
- Capacitate Estimata: Cca. 100 de apartamente și un volum de 110 locuri de parcare. Subsolul are funcțiunea exclusivă de garaj (nu se calculează la POT și CUT), asigurându-se obligatoriu minimum 60% din parcări în garajul subteran și minimum 1 loc de parcare per apartament.
- Retrageri și Aliniere: Retragerea minimă față de aliniamentul stradal (str. Muzeul Apei) este de 5,00 m (9,00 m din axul drumului). Retragerile laterale sunt de minimum 6,00 m (pe latura nordică/familia Rus se configurează o retragere extinsă de siguranță de 14,822 m). Retragerea posterioară (Est) este stabilită la minimum H_cornișă/2, dar nu mai puțin de 6,00 m.
- Spații Verzi: Minimum 25% din suprafața de calcul (defalcat în 20% teren natural + 5% acoperișuri verzi), alături de un loc de joacă amenajat în incintă de 239,40 mp.

Infrastructură și Echipare Edilitară:

- Circulație: Accesul auto dublu securizat din str. Muzeul Apei și prin viitorul drum de legătură la centura metropolitană TR 35. Profilul drumului de acces este prevăzut la o lățime carosabilă internă de minimum 6,00 m pentru asigurarea intervențiilor speciale de stingere a incendiilor. Proiectul prevede o regularizare stradală prin cedarea unei suprafețe de 88 mp către domeniul public rutiere (UTR Ccr).
- Utilități (Pozate Subteran): Alimentarea cu apă se va realiza prin cuplare PEHD D=110 mm stradal în zona Nord-Vestică. Evacuarea apelor uzate se face prin conductă nouă PVC-KG SN8 Ø 250 m cu descărcare gravitațională în căminul magistral stradal. Apele pluviale carosabile vor fi obligatoriu epurate printr-un separator de hidrocarburi înainte de stocarea și deversarea controlată prin bazine de infiltrație în solul permeabil al luncii Someșului.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE :	EXISTENT mp	%
ZONA DE LOCUINTE mixta FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (LFC)-PROPUSE-PENTRU CARE EXISTA ELABORAT PUZ/PUD (Lpp)	7000	100.00
UTR LFC:	6559	91.87
UTR LFCmE:	148	8.13
TOTAL	7000	100

BILANT TERITORIAL - PARCELA STUDIATA

Suprafete:	EXISTENT	(%)	PROPUS	(%)
S TEREN	6559	100.00	6559	100.00
S CONSTRUITA calcul P.O.T.	- mp		2360 mp	36 %
S CIRCULATII AUTO	-		1705 mp	26.0%
S ALEI PIETONALE + Parcari	-		600 mp +250 mp	12.8%
S SPATII VERZI	-		1556 mp	23.8%
Teren propus -cedat drum	-		88 mp	1.4%
Amprenta sol	- mp		2000 mp	30 %
S DESFASURATA calcul C.U.T.	- mp		7850 mp	
P.O.T. propus=	0		36.00%	
C.U.T.propus =	0		1.2	
Regim de inaltime	-		max.S+P+4E+Er	
Nr. locuinte individuale	-		max.100	
Nr. parcari	0		110	
in garaj demisol/subsol	-		min. 60%	
TOTAL teren	6559	100.00	6559	100.00

LEGENDA:

- Limita zona studiata
- Limite de proprietate parcele studiate
- Limita cadastrale
- zona de protectie LEA
- Drumuri de incinta propuse
- UTR Ccr - Drum public - Str.MUZEUL APEI
- Zona construibila
- Retrageri si alinieri propuse
- Suprafata de teren ce se intentioneaza a se ceda drumului public (Str. MUZEUL APEI)
- contur parter
- contur etaje
- contur subsol

ALIMENTARE CU APĂ
CONDUCTĂ PUBLICĂ DE APĂ EXISTENTĂ
RETEA DE CANALIZARE EXISTENTĂ
CANALIZARE

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
LINII ELECTRICE LEA

LEGENDA UTR, conform PUG:

- UTR LFC - Zona de locuinte propuse cu regim mic de inaltime si functiuni complementare pe baza de PUZ
- UTR SV - Spatii plantate,agrement propuse,pentru care exista elaborat PUZ

LEGENDA UTR propus (Parcela studiata):

- UTR LCFC - Zona de locuinte colective cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare

REGLEMENTARI:

UTR: LCFC - Zona de locuinte colective cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare

Functiuni permise - locuinte colective si functiuni complementare (vezi regulament PUZ anexat)
Regim de inaltime - mediu max.S+P+4E+Er minum S+P+2Er
Retragerea fata de limita de la drumul public(STR.MUZEUL APEI = min. 5.00m (9.00 m din axul drumului)
Retragerea fata de limita posterioara = min. H cornisa / 2, dar nu mai putin de 6.00 m
Retragerea fata de limitele laterale = min. 6.00 m
H. max = 25 m de la CTA
Suprafata spatii verzi - minim 25 %(20% teren natural+5% acoperisuri verzi)
Subsolurile au functiunea de garaj si nu intra la calcul CUT
Necesar de parcari = numar de apartamente din care min. 60% in garaj

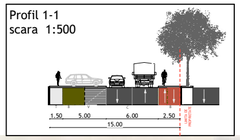
POT MAX. adims conf. PUG = 30%
CUT MAX. adims conf. PUG = 1.20

POT PROPUS prin PUZ =36 %
CUT PROPUS PRIN PUZ= 1.2

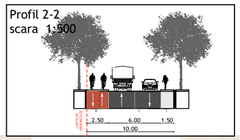
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	
1	584687.797	386197.426
2	584580.302	386223.846
3	584575.882	386207.622
4	584574.517	386202.621
5	584566.746	386174.149
6	584528.507	386184.612
7	584491.367	386194.778
8	584472.398	386199.958
9	584472.771	386201.400
10	584475.173	386210.707
11	584476.924	386217.484
12	584470.159	386219.283
13	584468.407	386212.506
14	584463.896	386195.025
15	584526.660	386177.860
16	584623.110	386151.470
17	584633.311	386148.453
18	584654.049	386164.447
19	584664.457	386175.000
20	584668.437	386179.038
21	584691.602	386178.937

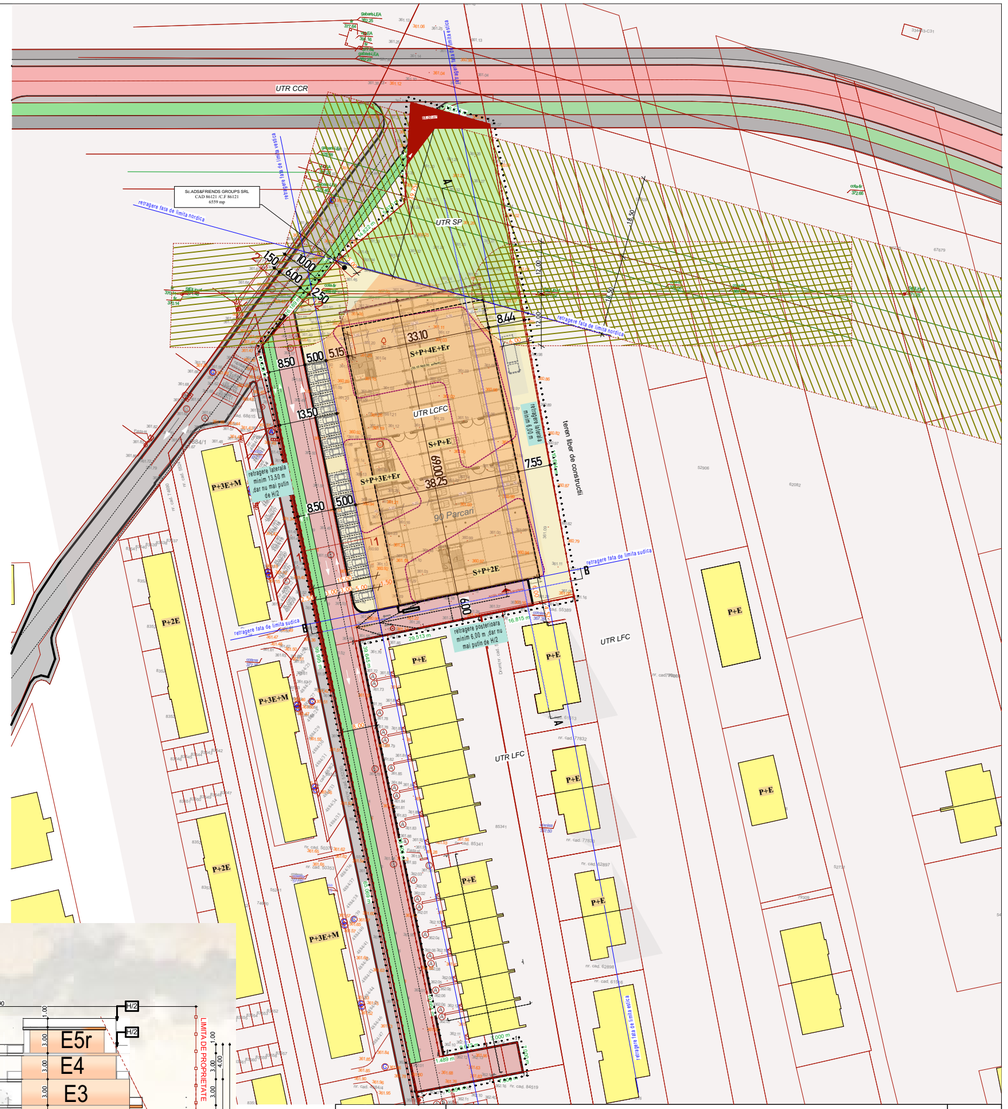
S(1)=6559.13mp P=574.600m

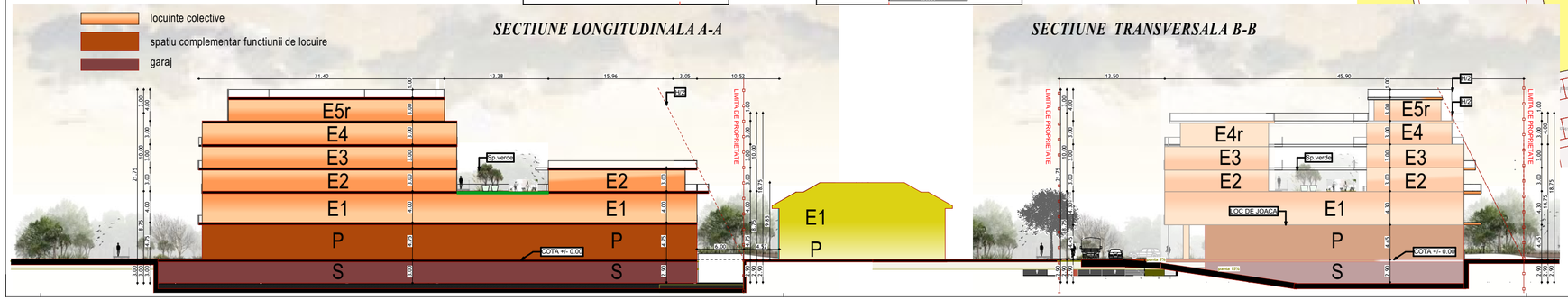
Profil 1-1
scara 1:500



Profil 2-2
scara 1:500







Proiect:	**ELABORARE PUZ - PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN , RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**		Pr. nr. 9/2023
Proiectant GENERAL	Proiectant specialitate - ARHITECTURA	**Beneficiar:** Sc.ADS&FRIENDS GROUPS SRL	nr. plansa: **PUZ.3**
PRODECO CONSULTING SRL Str. Eugen Ionesco, Nr.69a, Et.Demisol, Ap.1, Cluj-Napoca,Judet: Cluj 0742-620253	**Arhitim Concept** S.R.L. Borsa,str.Victoriei 23 A,jud.MM 0748-670200	**Amplasament:** str. MUZEUL APEI, nr.F.N., com.Floresti, jud. CLUJ	Format: A3 (594/297)
Pr. general nr. 24_C_015	Calitatea / Nume / Semn.: Coordonator urbanism Arh.Ciprian Simon; Proiectat Arh.Gabriela Stanciu; Desenat Arh.Gabriela Stanciu	Scara 1:1000; Data 2026	**PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE** Faza: PUZ