CONSILIUL LOCAL AGHIREȘU
13. AUG. 2026
Intrare Nr. 7414

Către:

Primăria și Consiliul Local Aghireșu, județul Cluj

Solicitare de revizuire a denumirii unei UTR aferente Regulamentului Local de Urbanism, Comuna Aghireșu, județul Cluj

Se solicită modificarea titlului actualei zone funcționale ***V_pts - zonă parcuri, dotări de sport și agrement***, pentru a face referință la toate tipurile de utilizări admise, fără excepție, după cum urmează:

UTR_pts - zonă parcuri, dotări de sport și agrement, construcții pentru turism, construcții pentru tabere școlare, construcții pentru activități culturale și alimentație publică.

Nu se solicită modificarea conținutului reglementărilor pentru zona funcțională menționată.

Descrierea obiectivului care generează solicitarea și a cadrului reglementativ și legislativ

Pe baza Avizului de oportunitate nr. 37/2025 (anexat), emis de Consiliul Județean Cluj, se intenționează elaborarea și aprobarea ***Planului urbanistic zonal CENTRU PENTRU VARSTNICI – LEGHIA***, pe terenul CF 61412, având suprafața de 10.201 mp și situat în UAT Aghireșu.

Conform certificatului de urbanism 1435/2025 (anexat), emis de Consiliul Județean Cluj, suprafața reglementată prin PUZ se află în interiorul zone funcționale ***V_pts - zonă parcuri, dotări de sport și agrement.***

Pentru zona funcțională menționată se admit următoarele următoarele utilizări:

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajarea de locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri și dotări sportive (terenuri de sport, construcții destinate activităților sportive), plantații, mobilier urban, amenajări peisagere,
- Amenajări de zone de promenadă și recreere în zona perimetrelor de protecție a apelor;
- Amenajări şi lucrărilor tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public;
- Alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, **tabere școlare**,.
- Oglinzi de apă; Pavilioane cu activități flexibile; Lucrări de artă în aer liber;

Pentru zona funcțională menționată se admit condiționat următoarele următoarele utilizări:

- (...)
- Construcții pentru **activități culturale și alimentație publică, turism**, grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi/zonelor de agrement cu condiția ca Suprafața totală desfășurată a acestora să nu depășească o Suprafața construită desfășurată de 60 mp. Autorizarea unor construcții cu o suprafață mai mare este condiționată de avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de urbanism (PUD).
- (...)

Indicatorii urbanistici admiși sunt:

- POT maxim: 5%
- **POT maxim: 20% tabere școlare și turism**
- CUT maxim: 0,1
- **CUT maxim: 0,4 tabere școlare și turism**

Planul urbanistic zonal *CENTRU PENTRU VARSTNICI – LEGHIA* are scopul de completa tipurile de utilizări admise (tabere școlare, tursim etc) cu o dotare de protecție și asistență socială, în speță un centru pentru vârstnici.

Încadrarea zonei din perspectiva Legislației referitoare la spațiile verzi

Conform Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare, art. 18, alin. (9):

> *Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.*

Conform extraselor CF anexate (nr. 61412 și nr. 63163, anexate), ambele terenuri care generează PUZ sunt înscrise în categoria funcțională **curți construcții** ambele fiind, de asemenea, în **proprietate privată** (SOCIETATEA MOTORACTIVE IFN SA).

Din motivele descrise mai sus, suprafețele care fac obiectul reglementării PUZ nu pot fi considerate spații verzi, în sensul legii.

Motivarea solicitării

Actualul titlu al zonei funcționale nu reflectă în întregime caracterul funcțional stabilit prin reglementările PUG și RLU, prin aceea că exclude unele tipuri de utilizări permise în conținutul regulamentului propriu-zis pentru aceeași zonă funcțională (construcții pentru turism, construcții pentru tabere școlare).

Cu alte cuvinte, titlul dat setului de reglementări poate duce la blocarea aplicării reglementărilor în sine, în cazul anumitor tipuri de utilizări.

Concret, actualul titlu poate avea ca rezultat încadrarea întregii zone, de către emitenții avizelor și autorizațiilor, în categoria exclusivă a spațiilor verzi, în sensul în care acestea sunt definite prin Legea 24/2007, deși **spațiile verzi constituie doar una dintre utilizările admise** (prin regulament) și nicidecum singura utilizare admisă.

Această posibilă încadrare eronată în categoria spațiilor verzi, coroborată cu Legea 24/2007, Art. 18, al. (5) și (6) și anume

> *(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.*
>
> *(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind*

construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

ar face imposibilă autorizarea realizării utilizărilor permise prin regulamentul de urbanism, respectiv tabere școlare sau turism, sau a unor utilizări similare, și ar face imposibilă atingerea indicilor urbanistici admiși prin regulamentul local de urbanism respectiv POT 20% și CUT 0,4.

De asemenea, o posibilă încadrare a zonei funcționale în categoria spațiilor verzi conduce, prin intermediul alineatului (6), la imposibilitatea realizării, pe baza unei documentații de urbanism, a unei dotări de protecție și asistență socială, în speță un centru pentru vârstnici.

Concluzie

Solicitarea de adaptare a titlului zonei funcționale urmărește:

- corelarea titlului cu conținutul propriu-zis al reglementărilor aflate în vigoare;
- asigurarea posibilității de aplicare a reglementărilor, din perspectiva Legii 24/2007;
- extinderea a profilului funcțional al zonei cu activități de asistență socială.

Data:

20.05.2026

Solicitant:

Oncos Transilvania SRL

RO 36001120 ONCOS TRANSILVANIA S.R.L. CLUJ-NAPOCA, ROMÂNIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Către

Rares - PROIECTANT Oarga,
județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, strada Str. Donath, număr 74,
rares.oarga@prodeco.org.ro reprezentant al ONCOS TRANSILVANIA SRL

Răspuns adresa nr. 53303/2026 din 24-05-2026

Stimată doamnă/Stimate domnule

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

privind modificarea denumirii unei unităţi teritoriale de referinţă din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Aghireşu

Se avizează modificarea denumirii unităţii teritoriale de referinţă prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Aghireşu, aprobat prin H.C.L. Aghireşu nr. 46/2019, după cum urmează:

Denumire UTR existent la nivelul P.U.G. al Comunei Aghireşu:
V_pts - zonă parcuri, dotări de sport şi agrement

Denumire UTR propus:
UTR_pts - zonă parcuri, dotări de sport şi agrement, construcţii pentru turism, construcţii pentru tabere şcolare, construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică

Modificarea avizată priveşte exclusiv denumirea unităţii teritoriale de referinţă, în vederea corelării acesteia cu utilizările prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism în vigoare, fără modificarea conţinutului reglementărilor urbanistice aferente acesteia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi utilizat exclusiv în cadrul procedurii de aprobare a modificării denumirii unităţii teritoriale de referinţă menţionate, aferente Planului Urbanistic General al Comunei Aghireşu.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Planului Urbanistic General al Comunei Aghireşu.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare respectiv prevederile art. 55 alin. (3) menţionăm: Indiferent de iniţiativa sau de sursa de finanţare, autorităţile administraţiei publice locale în competenţa cărora se află elaborarea, avizarea şi aprobarea documentaţiei de amenajare a teritoriului şi urbanism sunt responsabile pentru întregul conţinut al reglementărilor adoptate, cu excepţia cazurilor în care legea dispune altfel.

Hotărârea de aprobarea a modificării denumirii UTR aferent Planului Urbanistic Genera[illegible]

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Comunei Aghireșu se va transmite Consiliului Județean Cluj în termen de maxim 15 zile de la aprobare.

Cu stimă,

CLAUDIU-DANIEL SALANTA
Arhitect Sef
Data: 12/8/2026 Ora: 13:57
Motiv: Eliberare document

ALEXANDRA VANCEA
Consilier
Data: 11/8/2026 Ora: 11:26
Motiv: Eliberare document

Preşedinte

Alin TISE
Data: 26/5/2025 Ora: 15:22
Motiv: Eliberare document

ROMÂNIA
Judeţul Cluj
Consiliul Judeţean Cluj
Direcţia de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de
Oanca Vasile, cu domiciliul/sediul în judeţul Cluj, municipiul/orasul/comuna Cluj-Napoca, satul , sectorul , cod postal , str. Donath, nr. 74, bl. , sc. , et. , ap. , telefon 0735194020, email office@planwerkcluj.org, in calitate de/reprezentant al ONCOS TRANSILVANIA SRL, C.U.I RO36001120,
inregistrata la nr. CAO/27/2025 din 21-03-2025
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

Nr. inregistrare 37/26.05.2025
pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru **CENTRU PENTRU VARSTNICI - LEGHIA,**

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Aghireşu, identificat prin numarul cadastral 61412, avand suprafata de 10201 m².

generat de imobilul situat in judetul Cluj, municipiul/orasul/comuna Aghireşu, identificat prin numarul cadastral 63163, avand suprafata de 1791 m².

cu respectarea următoarelor condiţii:
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform planului anexă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat de: DJ 108C - la sud-est, iar pe restul laturilor - proprietăţi private, respectiv fond forestier.
Documentaţia a fost discutată în şedinţa Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 15.05.2025..
2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
Teritoriul studiat este situat în intravilan în UTR V_pts - zonă parcuri, dotări de sport şi agrement. Se va reglementa în vederea construirii unui centru de vârstnici.
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime):
- regim maxim de înălţime propus: P+E+R / D+P+E
- P.O.T. maxim: 25%
- C.U.T. maxim: 0,5
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor:
- emiterea autorizaţiei de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităţilor publice şi proiectului pentru asigurarea accesului

la rețeaua publică de drumuri;
- emiterea autorizației de construire pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate face și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor;
- recepția imobilului se realizează doar ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art. 37 alin. (2^1) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7/1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public;
- cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de către beneficiar;
5. Capacitățile de transport admise:
- nu vor depăși capacitatea de transport existentă în zonă;
- se vor prezenta pofilele transversale ale noilor circulații;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z:
- se vor obține toate avizele menționate in certificatul de urbanism;
- se vor realiza studii de fundamentare pentru: circulații, utilități;
- se va realiza un studiu de integrare în peisaj a arhitecturii propuse, precum și integrarea în specificul arhitectural local;
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:
- prin grija beneficiarului și autorității publice locale se va asigura consultarea populației conform prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea normelor metodologice de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.
- documentația PUZ și RLU aferent va respecta conținutul cadru P.U.Z. conform ghid G.M. 010/2000, va stabili indicii urbanistici privind realizarea investiției, cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil va fi avizat conform prevederilor legale și aprobat de Consiliul Local.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. CU/438/2025 din 2025 emis de Consiliul Judetean Cluj

Achitat taxa de 135.92 lei, conform tranzactiei online nr. UeUqdn3U9zeEoGi47AqQa din 21-03-2025.
Prezentul aviz de oportunitate a fost transmis solicitantului electronic prin intermediul aplicației Ghișeul Unic disponibile la adresa: public.cluj.archi.

Arhitect-Sef,

Claudiu-Daniel SALANTA
Data: 26/5/2025 Ora: 14:43
Motiv: Eliberare document

Intocmit,

Alexandra VANCEA
Data: 26/5/2025 Ora: 13:38
Motiv: Eliberare document