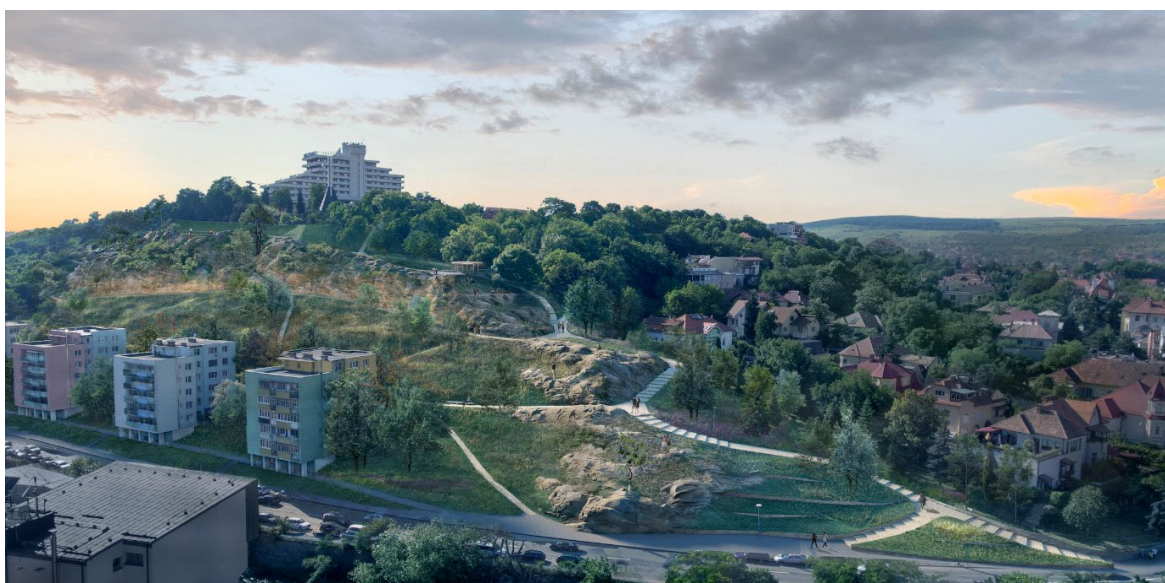


PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
ANSAMBLUL URBAN CETĂȚUIA CLUJ-NAPOCA
METAPOLIS Architects | Atelier MASS | Studio de peisaj ANA HORHAT

MEMORIU GENERAL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

APRILIE 2023



PROIECTUL CETĂȚUIA

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Motoilor 1-3, Cluj-Napoca 400001

Proiectant general, asociere:

METAPOLIS Architects SPRL
Avenue de la Chapelle 40, 1200 Bruxelles, Belgia
BE0674856516
Responsabil: arhitect urbanist Mircea Munteanu
Tel: 0744 709 325
www.metapolis.eu

Atelier MASS SRL
Str. Inocentiu Micu Klein 18, Cluj, Romania
RO28112047
Responsabil: arhitect Silviu Aldea
Tel: 0736 399 940
www.ateliermass.ro

Studio de peisaj ANA HORHAT SRL
Str. Ecaterina Varga 6, ap. 8, Cluj, Romania
Responsabilă: arhitect peisagist Ana Horhat
Tel: 0743 568 198
www.anahorhat.com

contact@proiectulcetatuia.ro

Subproiectanți, colaboratori:

ARHIMET PROIECTARE SRL
Str. Ceahlău Nr. 15A, Cluj Napoca
Specialist urbanist domeniul F6: prof.dr.em.arh. Adriana Matei

BiArh DOINA MUNTEANU
Str. Alexandru Mecendonski Nr. 17, Cluj Napoca
Specialist urbanist domeniul D, E: arh. Doina Munteanu

PRODECO arhitectura si inginerie SRL
Rețele edilitare, construcții hidrotehnice
Str. Mihai Românul Nr. 5, Cluj Napoca
Responsabil: ing. Rareș Oargă



BORDEROU GENERAL PUZCP:

PARTEA SCRISĂ

Studii de fundamentare:

Studiu istoric

Studiu arheologic

Studiu peisagistic

Studiu geothenic

Expertiză geotehnică

Studiu paleo-geologic

Studiu biodiversitate

Studiu meteo-climatologic

Studiu dendrologic

Memoriu general

Regulament local de urbanism aferent PUZ

PARTEA DESENATĂ

Planșa 1: Plan de amplasare a zonei studiate și de încadrare în PUG

Planșa 2.1: Plan situația existentă

Planșa 2.2: Plan analiză situația existentă – Disfuncționalități

Planșa 2.3: Valoarea culturală a construcțiilor și amenajărilor - Regim juridic de protecție

Planșa 3.1: Reglementări urbanistice - zonificare

Planșa 3.2: Profile caracteristice alei și străzi

Planșa 3.3: Reglementari urbanistice - Organizarea circulațiilor

Planșa 3.4: Plan coordonator rețele edilitare

Planșa 3.5: Plan elemente ilegale și parazitare a căror desființare se impune

Planșa 3.6: Obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor

Planșa 4: Mobilare urbanistică: ilustrare

Planșele 5a – 5e: Secțiuni specifice prin teren

CUPRINS

1. INTRODUCERE	6
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PUZ	8
2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	10
2.1. JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV	11
2.2. STUDIUL ISTORIC GENERAL	12
2.3. DEFINIREA/DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE (STABILIREA SUPRAFEȚEI DE MANIFESTARE A CRITERIILOR (ISTORICE, URBANISTICE, FUNCȚIONALE, DE VIZIBILITATE, ETC.), DECELAREA CALITĂȚII DIFERITELOR COMPONENTE ALE ZONEI, DELIMITAREA ZONEI ISTORICE PROTEJATE)	16
2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE	16
2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI	21
3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE	22
3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP	23
3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI SAU COMUNEI, CONFORM PUG:	23
3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent	23
3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)	23
3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG	25
3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG în măsura în care acestea pot fi considerate de interes public	26
3.3. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE (NATURALE, CONSTRUITE, PROIECTATE, ETC.)	26
3.3.1. Existența unor riscuri naturale în zona studiată	26
3.3.2. Disfuncționalități	27
3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO-AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO-ECONOMIC	31
3.4.1. VALORI ARHITECTURAL-URBANISTICE	31
3.4.2. VALORI PEISAGERE	Error! Bookmark not defined.
3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	33
4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE	34

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ	35
5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE (PARCELAR, TRAMĂ STRADALĂ, VOLUME CONSTRUITE, SPAȚII LIBERE) CONCRETIZATĂ ÎN: PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE ÎN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBĂRI DE UTILIZARE)	36
5.1.1. La nivelul parcelarului	36
5.1.2. La nivelul tramei stradale	37
5.1.3. La nivelul volumelor construite	37
5.1.4. La nivelul spațiilor libere	45
5.1.5. La nivelul funcțiunilor	47
5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR CAROSABILE, STAȚIONĂRIILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE	49
5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE	50
5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIAȚE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA	50
5.5. BILANȚ TERITORIAL	51
5.6. PROPUNERI DE ÎNIȚIERE A UNOR DOCUMENTAȚII SUBSECVENTE	54

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal – zonă construită protejată Ansamblul Urban Cetățuia Cluj-Napoca
Beneficiar:	Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Colectiv de elaborare	
Proiectant general, asociere:	METAPOLIS Architects SPRL Arhitect urbanist Mircea Munteanu Atelier MASS SRL Arhitect Silviu Aldea Studio de peisaj ANA HORHAT SRL Arhitect peisagist Ana Horhat
Subproiectanți, colaboratori:	ARHIMET PROIECTARE SRL Specialist urbanist domeniul F6: prof.dr.em.arh. Adriana Matei BiArh DOINA MUNTEANU Specialist urbanist: arh. Doina Munteanu PRODECO arhitectura si inginerie SRL Rețele edilitare, construcții hidrotehnice Inginer Rareș Oargă
Elaboratori studii de fundamentare:	
Studiu istoric	Lect. dr. Ioana Rus-Cacovean, specialist MCC 554S/24.03.2016 și Conf. dr. arh. Vasile Mitrea, specialist RUR G5, expert MCC 107E/21.04.2007
Studiu arheologic	SEGESTUS SRL, Arheolog Doru Bogdan, specialist MCC 85-S
Studiu peisagistic	Studio de peisaj ANA HORHAT SRL, Dr. arh. Peisagist Ana-Maria Horhat
Studiu geotenic Florin	GEOSEARCH SRL, Ing. geol. András Eduárd, Ing. Bujor Octavian, Geol. Ábrahám István, Dr. geomorfolog Plăcintă Delia, Ing. geol. Borbei
Expertiză geotehnică	ARCON SERV SRL, Expert tehnic: Prof.univ. emerit dr. ing. Florian Roman
Studiu paleo-geologic	Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Dan Costin
Studiu biodiversitate	Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Cristian Maloș
Studiu meteo-climatologic	Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Viorel Arhiuș
Studiu dendrologic	Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj-Napoca
Planuri topografice și cadastrale	TOPOVEST SRL
Scanare 3d	FRAGMENTUM SRL
Data inițierii:	septembrie 2019
Contract de servicii:	425858 / 21.08.2019

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PUZ



Prezenta documentație se referă la Ansamblul Urban Cetățuia și este inițiativa administrației publice locale – Primăria Municipiului Cluj Napoca conform temei de concurs de soluții *Amenajarea ansamblului urban Cetățuia* organizat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca împreună cu Ordinul Arhitecților din România în cursul anului 2019.

Pe baza planului și odată cu aprobarea acestuia, se va trece la întocmirea fazelor subsecvente planificării urbanistice, în vederea implementării măsurilor propuse.

Tema concursului *Amenajarea ansamblului urban Cetățuia* formulează principalele scopuri și obiective ale intervenției asupra ansamblului: *Integrarea Cetățuiei în rândul spațiilor publice de mare interes din oraș, urmând ca întreaga zonă să devină un spațiu public de o foarte bună calitate, un loc predilect pentru evenimente în aer liber, un loc reprezentativ cu un puternic caracter identitar pentru întregul oraș și folosit din plin de locuitori și vizitatori, totodată păstrând caracterul peisager al versantului sudic, atmosfera naturală a promontoriului stâncos și împădurit.*

Tema concursului *Amenajarea ansamblului urban Cetățuia* formulează principalele scopuri și obiective ale dezvoltării ansamblului: *Integrarea Cetățuiei în rândul spațiilor publice de mare interes din oraș, urmând ca întreaga zonă să devină un spațiu public de o foarte bună calitate, un loc predilect pentru evenimente în aer liber, un loc reprezentativ cu un puternic caracter identitar pentru întregul oraș și folosit din plin de locuitori și vizitatori, totodată păstrând caracterul peisager al versantului sudic, atmosfera naturală a promontoriului stâncos și împădurit.*

Ansamblul urban Cetățuia face parte din rândul spațiilor publice de mare interes, cu un puternic caracter identitar, punct de reper al orașului cunoscut și ca „orașul de la poalele Cetățuiei”. Înconjurat de abundente plantații, dealul Cetățuia are un potențial deosebit pentru oraș (simbolic, estetic, funcțional și ecologic) — el este în același timp loc al memoriei unei citadele încă vizibile, loc al contemplației, loc al recreerii active, sportului și culturii, precum și un plămân verde pentru întreaga zonă. Acest spațiu trebuie văzut ca parte a unui sistem mai larg de agrement format din Cetățuia, Parcul Etnografic „Romulus Vuia” și Pădurea Hoia. De

asemenea, Parcul Cetățuia face parte din ansamblul de spații verzi aferente Someșului, care cuprinde Parcul Central, Parcul Babeș, Parcul Rozelor, Parcul Feroviarilor și malul nordic al râului, între podul Garibaldi și bulevardul 1 Decembrie 1918.

Dealul Cetățuia este una dintre atracțiile orașului, fiind popular în special datorită perspectivelor pe care le oferă asupra orașului de pe versantul sudic. Aceste perspective l-au transformat într-un reper în oraș și unul dintre locurile cele mai vizitate, atât de locuitorii care revin periodic, cât și de turiștii aflați pentru prima dată în oraș.

Amenajarea ansamblului Cetățuia urmărește dezvoltarea și ranforsarea tuturor componentelor peisajului său: cea istorică, cea geologică și cea ecologică, și sintetizarea lor într-un ecosistem simbiotic integrat.

Elaborarea documentației prezente de P.U.Z. are ca obiectiv transpunerea în documentație de urbanism a principiilor stabilite în tema de proiectare aprobată de beneficiar, recomandările juriului concursului de soluții și concluziile studiilor de fundamentare.

Reglementarea dezvoltării zonei va fi concepută având la bază cele mai bune practici naționale în domeniu și va include măsuri pentru prevenirea potențialelor efecte adverse, luând în considerare particularitățile și complexitatea

Obiectivele lucrării

Pentru atingerea scopului descris anterior, obiectivele studiului P.U.Z. s-au orientat către:

- evaluarea și diagnoza situației existente, sintetizând determinări de ordin funcțional, spațial, tehnic, economic și social;
- determinarea tendințelor și a potențialului de dezvoltare a zonei;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.
- Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare
- Amenajarea de alei, spații verzi, suprafețe pietonale, reorganizarea circulației auto în perimetrul zonei protejate
- Măsuri de consolidare și prevenire a alunecărilor dealului Cetățuia în perimetrul PUZ

Obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUZ:

- a. Reabilitarea obiectivului de patrimoniu Ansamblul Urban „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240
 - a.1. Restaurarea subcomponentei „1. Fortificația cu val de pământ propriu zisă” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
 - a.2. Reabilitarea lucrărilor de stabilizare a versantului și reabilitarea amenajărilor aferente subcomponentei „2. Versantul sudic” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
 - a.3. Reabilitarea subcomponentei „3. Parcul-platou la nord și la vest de fortificație” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- b. Realizarea unui traseu ciclo-pietonal peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului, de la ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca” până la Strada Gruia
- c. Reorganizarea accesului auto perimetral ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- d. Reorganizarea transportului public perimetral ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”

Obiectivul de utilitate publică stabilit prin PUG și preluat de prezentul PUZCP:

- e. Lărgirea amprizei străzii G-ral Dragalina

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUIRE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

Zona protejată aferentă planului urbanistic a fost stabilită prin studii de fundamentare anterioare și instituită prin PUG Cluj-Napoca, anterior elaborării prezentei documentații. Astfel, în arealul PUZ se situează obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240. Teritoriul PUZ se suprapune de asemenea pe o parte din Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07244.

Lista Monumentelor este menținută și actualizată periodic de către Ministerul Culturii din România, prin intermediul Institutului Național al Patrimoniului, ultima versiune datând din 2015. Această listă cuprinde și actualizările ulterioare, realizate prin ordin al Ministrului Culturii. Ansamblul urban Cetățuia este prezent și în versiunile anterioare ale Listei Monumentelor Istorice.

Lista Monumentelor Istorice din 2015, prevede următoarele:

Nr Crt.	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă
706	CJ-II-a-A-07240	Cetățuia Cluj-Napoca	municipiul CLUJ-NAPOCA	Zona delimitată de: limita estică a parcelei din str. Dragalina nr. 70, str. Șerpuitoare nr.1-27 fundul de parcelă,, str. Șerpuitoare și str. Augustin Bunea, str. Călărășilor frontul nordic, str. Cetății frontul estic de la nr. 25 la nr. 55, limita vestică a parcelei din str. Galilei nr.18, Aleea scărilor, str. Dragalina frontul nordic de la Aleea scărilor la nr. 70
715	CJ-II-a-A-07244	Ansamblul urban "Centrul istoric al orașului Cluj"	municipiul CLUJ-NAPOCA	Zonă delimitată de: Gara Cluj, limita nordică a peronului, fontul nordic al str. Căii Ferate, podul feroviar peste Someș, str.Răsăritului până la str. Ecaterina Varga, str.Ecaterina Varga, frontul estic, str. Petrița, frontul sudic de la nr.14 la 2,, Parcul Feroviarilor limita estică, Parcul Feroviarilor limita sudică, malul stâng al Someșului între Str. Deltei și Str. Spitalului, str. Decebal, de la nr 105 la nr. 47și latura sudică a parcelei, str. Decebal nr. 50, latura sudică, Str. Traian nr.41, frontul vestic al Str. Traian de la nr. 41 la nr. 11, latura sudică a parcelei str. Traian nr.14, traversare Someș, str. Iașilor frontul nordic de la nr. 23 până la str. Constanța, str. Constanța frontul vestic de la nr. 39 la nr 13, frontul nordic al str. Bălcescu nr 1-15, limita estică a parcelei str. Bălcescu nr 6, str. Argeș, frontul nordic de la nr 9 la nr 21, str. Paris, frontul vestic de la nr 7 până la nr 21 Decembrie, str. Pitești, frontul vestic, între Str. 21 Decembrie și Str. Dobrogeanu Gherea, fundul parcelelor Str. Dorobanților nr. 23 -35, str. Năvodari frontul vestic, latura estică a parcelei str. 21 Decembrie nr. 40, latura estică a parcelei str. Dostoievski 47, str. Dostoievski frontul nordic de la 47 la nr. 27, str. Valeriu Braniște frontul vestic, str. Titulescu frontul nordic între str. Valeriu Braniște și pta Cipariu, str. Anatole France frontul sud -vestic, limita dintre parcelele str. Delavrancea nr 6 și nr. 8, limita dintre parcelele str. Axente Severnr. 3 și 5, limita dintre parcelele str. Brâncoveanu nr. 3 și 5, limite dintre parcelele str. Brâncoveanu nr. 4 și 6, fundul de parcele str. Budai Deleanu nr. 21 - 43, str. Măcinului, frontul nordic între str. Budai Deleanu și Str. Zărnești, str. Maiorescu frontul nordic, str. Predeal, frontul vestic, între str. Maiorescu și str. Ady Endre, str. Andy Endre fundul de parcelă de la nr 42 la 26, str. Vulcan fundul de parcelă de la nr 19 la 49, Calea Turzii nr 95 -117, pe fundul de parcelă, limita între parcelele Calea Turzii nr 117 și 119, limita sudică și vestică a parcelei Calea Turzii nr 120, limita dintre parcelele str Șoimului nr. 6 și 8, Str. Șoimului frontul sudic de la nr. 6 pină la str. Republicii, str. Republicii nr. 104 până la 80 pe fundul de parcelă, extremitatea vestică str. Cireșilor frontul nordic, str.Pasteur, frontul estic între Str. Cireșilor și

				<p>Speranței, str. Speranței, frontul nordic, de la str. Pasteur pînă la nr 23, limita de parcelă între Str. Pasteur nr 23 și 25, fundul de parcelă la Str. Pasteur nr 23 la nr 1, fundul de parcelă str. Marinescu de la nr 41 la nr 25, limita între parcele str. Marinescu nr 25 și 23, str. Marinescu frontul nord - vestic între nr 42 și 30, limita de parcelă între str. Marinescu nr 30 și 28, limita de parcelă între parcelele str. Hașdeu nr 29 și 27, str. Hașdeu frontul sudic de la nr 29 până la str. Marginașă. Limita sudică a parcelei str. Manăsturului nr 3, limita dintre parcelele str. Plopilor nr 17 -19, str. Plopilor frontul sudic de la nr. 19 pînă la Canalul Morii, Canalul Morii malul nordic între Str. Berăriei și Salcâmului, limita sudică și vestică a parcelei Str. Salcîmului nr. 28, str. Uzinei Electirce, frontul estic între Str. Salcâmului și Aleea Parcului, Aleea Parcului, frontul sudic între Str. Uzinei Electrice și str. Coșbuc, Str. Coșbuc între Aleea Parcului și Râul Someș, malul nordic al râului Someș pînă la podul Napoca, str. Dragalina, frontul sudic, limita estică a parcelei str. Dragalina nr 70, fundul de parcele str. Șerpuitoare nr. 1 -27, limita estică a bazei sportive dintre Str. Șerpuitoare și str. Augustin Bunea, str. Călărașilor frontul nordic, str. Cetății frontul vestic între nr 32 și 2, str. Mecanicilor frontul estic pînă la Pta Gării, podul rutier peste calea ferată, limita sudică, vestică și nordică a parcelei str. Tudor Vladimirescu nr 2 -4, str. Locomotivei, frontul vestic între Str. Maicovschi și podul rutier peste calea ferată, Gara Cluj, limita nordică a peronului, în dreptul gării</p>
--	--	--	--	--

2.2. STUDIUL ISTORIC GENERAL

Extras din: Studiul de Fundamentare PUG Cluj-Napoca 2010, reactualizat în 2014, pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale - Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al orașului Cluj-Napoca, elaborator arh. Virgil Pop, UTCN, Cluj-Napoca.

Cluj-Napoca, (în maghiară Kolozsvár, în germană Klausenburg) este reședința și cel mai mare oraș al județului Cluj și al Transilvaniei totodată.

Numele de Cluj provine, cel mai probabil, din latinescul Castrum Clus, folosit pentru întâia oară în secolul al XII-lea pentru a desemna cetatea orașului medieval din acest loc. Toponimul Clus are semnificația de „închis” în latină și se referă la dealurile care înconjoară orașul. O altă ipoteză acceptată este aceea a provenienței numelui topic din germanul Klaus sau din cuvântul Klause (însemnând «trecătoare între munți» sau din clusa «stăvilă, baraj»).

Klausenburg a fost una dintre cele șapte cetăți medievale săsești ale Transilvaniei (în germană Siebenbürgen, cu sensul de Șapte Cetăți). Primul nume românesc al orașului a fost Cluș, scris uneori și Klus. Denumirea de Cluj s-a încetățenit mai ales după ce orașul a devenit parte a Regatului României în 1918. Prin decretul Consiliului de Stat nr. 194 din 16 octombrie 1974 municipiului Cluj i-a fost atribuit numele Cluj-Napoca.

Prima atestare documentară a unei așezări pe teritoriul de astăzi al Clujului a fost făcută de geograful grec Claudius Ptolemeu, care a menționat aici una dintre cele mai însemnate localități din Dacia, cu numele Napuca. Cea dintâi atestare a Napocii romane datează din perioada imediat următoare războaielor de cucerire a Daciei, din anii 107-108, și constă dintr-o bornă militară, descoperită la Aiton, rezultată de la construcția unui drum strategic imperial. Fondată pe malul drept al râului Samus, Napoca era la început un simplu vicus. Ea devine așezare urbană (civitas) în timpul împăratului Hadrian, în anul 124 d.Hr., sub numele de Municipium Aelium Hadrianum Napoca, atestat în inscripții. Ajunsă capitală a provinciei, Napoca este ridicată apoi la rangul de colonia, fiind denumită Colonia Aurelia Napoca, privilegiu acordat de Marcus Aurelius sau de Commodus. Orașul se bucura de ius Italicum, care prevedea diferite facilități fiscale pentru cetățenii săi. Există numeroase dovezi arheologice ale continuității romane la Napoca, însă viața urbană de odinioară avea să înceteze.

Odată cu descălecatul din secolul al IX-lea, zona mai largă, carpato-danubiano-pontic, intră sub influența triburilor maghiare și devine parte a Regatului Ungariei până la 1526, anul bătăliei de la Mohács, momentul căderii statului medieval maghiar. În epoca medievală, Clujul a fost atestat documentar pentru prima dată în anul 1167, sub denumirea Castrum Clus, în timpul domniei lui Ștefan al III-lea din dinastia Arpadiană.

Mari grupuri de colonist sași s-au așezat în cetatea Clujului în timpul regelui Ștefan al V-lea al Ungariei, după decimarea populației orașului în timpul atacurilor tătare din 1241. Cetatea regală Castrum Cluj a dobândit o organizare urbană până în secolul al XIV-lea. Regele maghiar Sigismund de Luxemburg, încoronat împărat germano-roman la Roma în 1434 de către papa, a acordat în anul 1405 Clujului dreptul de oraș regal liber. Treptat, Clujul a devenit un centru pentru producția și schimbul de mărfuri.

Aproximativ 5.000 de oameni se îndeletniceau cu agricultura, munca în atelier, dar și cu distracțiile specifice orașului. Pe atunci populația era formată din sași, maghiari și, în mică măsură, din români.

Matia Corvin, rege al Ungariei, e născut la Cluj.

Rolul meseriașilor în muncile orașului a crescut, dezvoltându-se mai multe bresle meșteșugărești. De acest lucru s-a îngrijit și Matia Corvin rege al Ungariei între 1458 și 1490. El a acordat o serie de 41 de privilegii localității sale natale, apărând-o în conflictele cu așezările din jur. În privința populației, a decis să acorde unor iobagi dreptul de a se stabili în oraș.

Cetatea Clujului și-a câștigat până în secolul al XVI-lea recunoașterea europeană. Arhitectura specifică europeană, stilul gotic târziu se regăseau în biserica romano-catolică „Sf. Mihail”, dar și în multe case particulare. Oamenii avuți studiau la școli renumite ale Vestului. Din cauza nivelului de trai ridicat, clujenii nu au participat la răscoala lui Gheorghe Doja din 1514. Dezvoltarea comercianților și a meșteșugarilor a implicat îngrădirea nobilimii și a clerului. Un cărturar sas, născut la Sibiu, Gaspar Heltai, a contribuit nu numai la formarea culturii, prin cărțile pe care le-a tipărit, dar și la modernizarea orașului, care avea să întrețină o tipografie, o baie publică, o fabrică de hârtie și una de bere. Dinastia Báthory a contribuit și ea la creșterea economică și demografică, aducând cetatea la un rang la care putea fi comparată doar cu Brașovul.

Baba Novac, un important ostaș al lui Mihai Viteazul, a fost judecat și ars de viu în oraș. Întemeietorul primei uniri a românilor, Mihai Vodă, a cinat pentru ultima dată la Cluj, după care a fost ucis din ordinul generalului austriac Basta la 3 km sud de Turda.

Gabriel Bethlen, principe la Transilvaniei, a devenit protector al orașului și a ajutat la desăvârșirea acestuia ca o cetate importantă. După cucerirea Ungariei de către otomani și transformarea unei treimi a teritoriului ei în pașalâc, Transilvania devenit principat autonom sub suzeranitate otomană. La sfârșitul secolului, însă, intră sub dominație austriacă. După un acord silit semnat de Mihail Apafi, cetatea Clujului a fost nevoită să găzduiască trupele ducelui de la Lorena, asigurându-le un serviciu de 100 de mii de florini. Cu toate acestea, ostașii au și jefuit orașul și au cerut sume suplimentare de la contribuabili.

Cu o populație de 10.660 de locuitori, cetatea se transformă în capitala Transilvaniei, lucru care duce la modernizarea acesteia, dar și la sporirea numărului locuitorilor români. Importantele mișcări de la 1848 cuprind și Clujul. Deși un important centru al revoluției maghiare, avea un statut contradictoriu, datorită nobilimii. Doctrina a cuprins tineretul de la facultăți, academii și gimnazii, care s-au ocupat de popularizarea acesteia. Orașul, ca unul dintre centrele importante ale revoluției maghiare, va adăposti tratativele dintre Nicolae Bălcescu și Cezar Bolliac pe de o parte și revoluționarii maghiari pe de altă parte pentru unirea revoluției române cu cea maghiară. Înfrângerea revoluției maghiare a dus la instaurarea regimului absolutist. Capitala a fost mutată la Sibiu, unde exista o influență austriacă mai mare asupra autorităților. Mai târziu, Clujul a devenit unul dintre cele șase districte militare transilvănene, administrând un teritoriu de 400.000 de locuitori. În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a fost construită clădirea centrală a Universității Franz Iosif din Cluj. La începutul secolului XX, au fost construite sau reconstruite majoritatea clădirilor din centru. În această perioadă a fost ridicată clădirea Liceului Unitarian, a Operei Maghiare (actuala clădire a Operei Române), Palatul de Justiție, primăria, Palatul de Finanțe etc.

În urma compromisului din 1867 a fost constituită Austro-Ungaria, și astfel Clujul și Transilvania au fost reintegrate în Regatul Ungariei. În această perioadă, orașul era al doilea ca mărime din regat, după Budapesta. După încheierea primului război mondial și înfăptuirea Marii Uniri, Transilvania a intrat în componența Regatului României. Municipiul Cluj a fost în continuare reședința județului Cluj în perioada interbelică. În 1940, Clujul a revenit sub coroana maghiară prin Dictatul de la Viena. Comunitatea de evrei numeroasă a fost crunt lovită de legile speciale instituite de administrația maghiară din perioada războiului și decimată de deportările în lagărele naziste. Forțele armate maghiare și germane care controlau orașul au fost respinse de trupele române și sovietice în octombrie 1944. Tratatul de la Paris din 1947, Clujul a intrat din nou în componența României.

După 1945, Clujul a intrat în perioada guvernării comuniste, până în decembrie 1989. În 1974, autoritățile comuniste schimbă numele orașului în Cluj-Napoca. În urma industrializării forțate orașul și-a schimbat semnificativ caracterul social-cultural, populația orașului crescând la mai mult de 350 de mii de locuitori.

După schimbarea de regim din 1989 aderarea la Uniunea Europeană reprezintă o oportunitate în dezvoltarea orașului prin poziția sa geografică, importanța sa administrativă, culturală fiind o poartă spre centrul și vestul continentului european.

Momente importante din istoria localității:

1. secolul II-III: formarea așezării romane Napoca, ridicat la rang de municipiu și colonie de către împăratul roman Marc Aureliu
2. 271: retragerea aureliană
3. secolul X-XII: orașul devine centrul comitatului Cluj, se dezvoltă prima incintă medievală, castrum în Regatul Ungariei situat în vecinătatea abației de la Mănăstur-Cluj(1063)
4. 1241: orașul este afectat serios de invazia tătarilor, populația este decimată
5. 1272: regele Ștefan al V-lea al Ungariei aduce coloniști sași pentru întărirea cetății Clujului
6. 1316-1434: construcția bisericii romano-catolice Sf. Mihail
7. 1405: orașul primește rangul de oraș regal liber de la Sigismund de Luxemburg, regele Ungariei
8. 1437: orașul este devastat în revolta de la Bobâlna, condusă de Budai Nagy Antal este înfrântă prin bătălia de la Cluj
9. 1486- 1506: construcția bisericii din strada Kogălniceanu, inițial romano-catolică, ulterior protestantă (calvinistă)
10. 1541-1688: perioada de afirmare a orașului în cadrul Principatului Transilvaniei ca centru regional, locul mai multor adunări ale Dietei
11. 1585: anul înființării primei instituții de învățământ superior iezuit, de către principele Bathory Istvan,
12. 1687: începutul administrației austriece
13. 1790: orașul devine centrul administrativ al Transilvaniei
14. 1848: la Cluj reprezentanții revoluției maghiare proclamă unirea Transilvaniei cu Ungaria
15. 1867-1918: perioada dualistă, austro-ungară reprezintă una dintre perioadele înfloritoare de dezvoltare economică-urbană;
16. 1894: procesul Memorandiștilor, reprezentanți ai Partidului Național Român din Transilvania
17. 1920: după Marea Unire din 1918, Transilvania devine parte integrantă a Regatului României, proces consfințit prin Tratatul de la Versailles
18. 1920-1940: perioada interbelică aduce afirmarea orașului ca cel de-al doilea centru urban al țării, după București;
19. 1940-44: Clujul a revenit sub coroana maghiară prin Dictatul de la Viena
20. 1945: se reinstalează administrația românească după o scurtă perioadă în care orașul fusese administrat de către autoritățile militare sovietice
21. 1945-89: perioada de industrializare forțată, de creștere bruscă a populației în deceniile regimului comunist
22. 1989: schimbarea regimului politic, România adoptă treptat sistemul democratic de tip occidental

Evoluție corp oraș, trama stradală, țesut urban și fond construit Cluj-Napoca.

Zona istorică este constituită din primul nucleu al orașului, la care se adaugă arii structurate coerent în etape succesive ale evoluției istorice și arii care concentrează valori arhitecturale deosebite. Asupra zonelor istorice se instituie regimul legal de protecție ce le conferă statutul de "Zonă de rezervație de arhitectură". Același statut legal îl au zonele de protecție a monumentelor.

Este cunoscut faptul că miezul orașului istoric s-a format pe un teritoriu unde se afla așezarea romană Napoca. Incinta fortificată a Clujului datează din anul 1405. De regula în planimetria de azi a orașului loturile parazitare în exteriorul fortificației se unesc cu cele parazitare la interior formând cvartale unitare ce au în mijloc fragmente de ziduri. Aceasta incinta reprezintă dezvoltarea orașului în secolul XIV-lea. Extinderea s-a realizat în afara primei incinte care datează de la 1316, ce are centrul în piața Muzeului. Aceste două incinte se suprapun peste așezarea romană Napoca.

În secolele care urmează planimetria orașului respectiv limitele sale se dezvoltă în continuare pe schema formată în jurul nucleului medieval. Acest fapt se citește și din primele planuri militare austriece (Winter 1750, ridicările cartografice militare I, 1769-1773).

În 1872 se construiește calea ferată și odată cu construirea căii ferate, zona dintre Someș și gara va crește în importanță: după construcția de poduri de legătură zona devine parte a orașului.

Cea mai spectaculoasă dezvoltare se observă la cumpăna secolelor 19-20, în perioada dualistă. Majoritatea clădirilor din zona centrală au fost construite la sfârșitul secolului XIX. sau la începutul secolului XX.

Perioada interbelică aduce afirmarea orașului ca cel de-al doilea centru urban al țării, după București, ceea ce înseamnă și modificarea limitelor orașului.

Dezvoltarea socialistă din anii 80 ai secolului 20 a însemnat construcția de cartiere noi de locuire colectivă. După schimbarea din 1989, după o perioadă de pauză, se observă o intensivă expansiune a zonelor de

locuit lărgind limitele oraşului în toate direcţiile. Cu ocazia acestor transformări Cluj-Napoca a pierdut mult din vechiul caracter.

Momente importante din evoluţia urbană:

Perioade importante care i-au influenţat dezvoltarea au fost:

1. secolul II-II: formarea aşezării romane Napoca, ridicat la rang de municipiu şi colonie de către împăratul roman Marc Aureliu
2. 271: retragerea aureliană
3. secolul X-XII: oraşul devine centrul comitatului Cluj, se dezvoltă prima incintă medievală, castrum în Regatul Ungariei situat în vecinătatea abaţiei de la Mănăştur-Cluj(1063)
4. 1241: oraşul este afectat serios de invazia tătarilor, populaţia este decimată, fondul construit redus
5. 1316-1434: construcţia bisericii romano-catolice Sf. Mihail
6. 1405: oraşul primeşte rangul de oraş regal liber de la Sigismund de Luxemburg, regele Ungariei, marcând perioada de înflorire, de creştere a oraşului
7. 1437: oraşul este devastat în revolta de la Bobâlna, condusă de Budai Nagy Antal este înfrântă prin bătălia de la Cluj
8. 1486- 1506: construcţia bisericii din strada Kogălniceanu, iniţial romano-catolică, ulterior protestantă (calvinistă)
9. 1585: anul înfiinţării primei instituţii de învăţământ superior iezuit, de către principele Bathory Istvan,
10. 1785: se finalizează palatul Banffy, clădirea reprezentativă din actuala Piaţa Unirii, sediul guvernatorului Transilvaniei, contele Banffy Gyorgy
11. 1790: oraşul devine centrul administrativ al Transilvaniei
12. 1821: se inaugurează clădirea din piatră a primului Teatru Maghiar
13. 1827: se pune în funcţiune reţeaua de iluminat public
14. 1867-1918: perioada dualistă, austro-ungară reprezintă una dintre perioadele înfloritoare de dezvoltare economică-urbană; se ridică clădiri adăpostind instituţii importante: Universitatea de Ştiinţe Franz Iosif(1872), Teatrul National Maghiar şi Opera(1910), Grădina Botanică(1859), Muzeul de Ştiinţe, Muzeul Farmaciei(1902) etc., în 1872 se construieşte calea ferată, linia de către MAV(Căile Ferate Ungare)
15. odată cu construirea căii ferate, zona dintre Someş şi gara va creşte în importanţă: după construcţia de poduri de legătură zona devine parte a oraşului
16. 1920: după Marea Unire din 1918, Transilvania devine treptat parte integrantă a Regatului României, proces consfinţit prin Tratatul de la Versailles
17. 1920-1940: perioada interbelică aduce afirmarea oraşului ca cel de-al doilea centru urban al ţării, după Bucureşti; se înfiinţează instituţii de cultură importante: Teatrul National şi Opera Română(1920), Universitatea de la Cluj(1919), extinderea Grădini Botanice pe actualul amplasament(1920), Catedrala greco-catolică(actuala Catedrală Ortodoxă, 1927), Muzeul Etnografic(1928) etc.
18. 1945-89: perioada de industrializare forţată: se construiesc unităţi industriale mari ce marchează evoluţia localităţii în aceste decenii
19. anii 70- Someşeni este alipit oraşului Cluj
20. anii 60 - se construieşte cartierul de locuinţe Gheorgheni
21. anii 70 - se construiesc cartierele de locuinţe Grigorescu şi Mănăştur, dar şi clădiri publice pentru instituţii importante(universităţi, spitale, poştă şi telefoanele etc.)
22. anii 70-80 – construirea cartierelor de locuinţe Mărăşti şi Zorilor, dar şi perioada demolărilor din zona învecinată centrului oraşului şi extinderea zonei de locuinţe colective în zona str. Nicolae Titulescu şi Dorobanţilor
23. 1990-2010- extinderea oraşului prin zone rezidenţiale noi: Bună Ziua, Europa, Făget, abandonarea şi restructurarea parţială a platformelor industriale
24. 2004-2009- apariţia unor platforme industriale noi, construcţia de centre comerciale de dimensiuni mari(mall) în zona Între lacuri şi zona de ieşire spre Oradea

2.3. DEFINIREA/DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE (STABILIREA SUPRAFETEI DE MANIFESTARE A CRITERIILOR (ISTORICE, URBANISTICE, FUNCȚIONALE, DE VIZIBILITATE, ETC.), DECELAREA CALITĂȚII DIFERITELOR COMPONENTE ALE ZONEI, DELIMITAREA ZONEI ISTORICE PROTEJATE)

Zona protejată aferentă planului urbanistic a fost stabilită prin studii de fundamentare anterioare și instituită prin PUG Cluj-Napoca, anterior elaborării prezentei documentații. Astfel, în arealul PUZ se situează obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240.

Unitățile teritoriale de referință definite prin PUG Cluj-Napoca, aferente ansamblului urban Cetățuia sunt: ZCP_Va Cetățuia, SZCP_Et, ZCP_L_A și Vs.

Zona de reglementare a prezentului plan urbanistic zonal include, pe lângă Ansamblul urban Cetățuia propriu zis, căile de acces adiacente: strada Cetății, strada Călărașilor, strada Șerpuitoare în întregime, strada Costache Negruzzi. Astfel, suprafața zonei de reglementări PUZ este de **161.478 mp**.

2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE

NB. Prezentul subcapitol reprezintă o sinteză a Studiului istoric zonal, elaborat, conform conținutului cadrul normat, anexat prezentei documentații



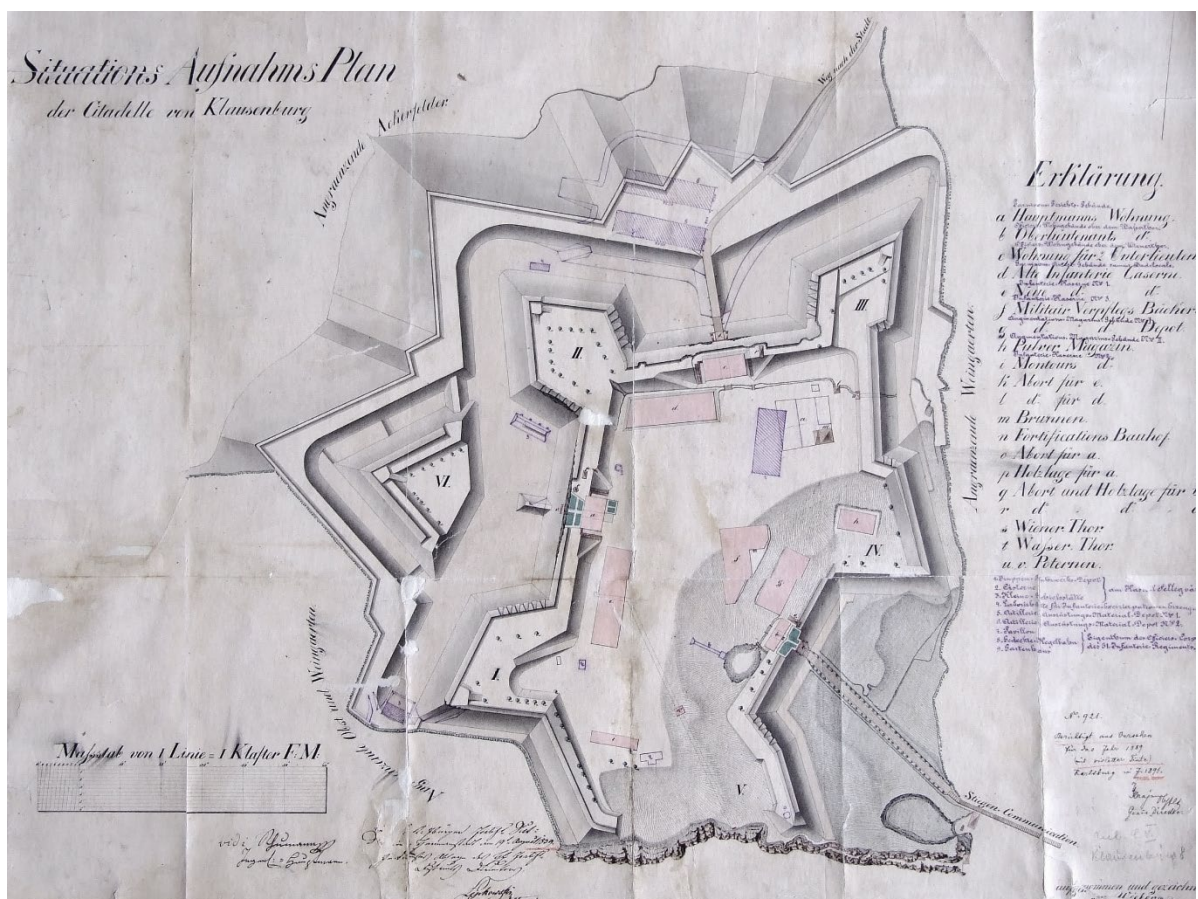
Vedere aeriană dealul Cetățuiei 1961

Cetățuia este cel mai reprezentativ element de relief al profilului peisager al orașului, alături de râul Someș cu lunca sa. Acesta participă la profilul iconic al urbei prin versantul sudic, care este și un element compozițional major al imaginii de ansamblu. Pe lângă acest fapt, promontoriul Cetățuiei facilitează accesul la imaginea de perspectivă a orașului, asigurând natural și facil o priveliște generală. Dealul Cetățuiei reprezintă în primul rând o moștenire geologică prin particularitățile sale geo-morfologice și topografice. Din punct de vedere geologic este alcătuit din aluviuni, pietrișuri cuaternare de terasă, Stratele de Ticu – argile roșii vârgate cu intercalații de

nisipuri, Stratele de Cetățuia - nisipuri, gresii, conglomerate cu numeroase depozite de fosile de proveniență marină vizibile și astăzi. Situl găzduiește un patrimoniu geologic deosebit de bogat. Principalele straturi ale dealului s-au format inițial prin sedimentare în perioada geologică Oligocen, în urmă cu aproximativ 30 de milioane de ani. Straturile de argile inferioare corespund unei perioade în care această zonă a fost albia Mării Sarmatice, în timp ce straturile de rocă superioară mai solide dezvăluie retragerea mării, dar și extincția *Grand Coupure* care a lăsat o bază bogată de fosile în straturi. Mai târziu, râul Someș a erodat aceste straturi dezvăluind *cuesta* - formațiunea stâncoasă de pe malurile superioare ale văii.

Instaurarea dominației habsburgice în Transilvania, legiferată prin Înțelegerea de la Blaj (1687) și ulterior prin prevederile *Diplomei Leopoldine* (1691), a fost însoțită de ocuparea celor mai importante cetăți ale Principatului de trupele imperiale. Condițiile precare de cazare ale trupelor invadatoare, dar și constatarea faptului că fortificațiile medievale ale Clujului fuseseră întrecute demult de evoluția tehnicii militare au impus construcția unei fortificații noi, moderne într-un punct strategic al orașului. Noua conducere a decis construcția unei fortificații la nord de centrul istoric a fost ridicată pe dealul Kómal, o terasă situată cu 60 m deasupra Someșului, care constituie în același timp și interfluviul dintre valea Someșului și cea a pârâului Nadăș. Cetatea avea principalul rol de a menține controlul asupra orașului. Locul și-a căpătat numele „Cetățuia” (în maghiară Fellegvár) de la fortificația habsburgică ridicată în perioada 1715-1735 după planurile italianului Giovanni Murando Visconti, la nord de oraș, pe dealul Kómal, cu o terasă situată cu 60 m deasupra Someșului, interfluviu dintre valea Someșului și cea a pârâului Nadăș. La acel moment fortificația a fost prima citadelă ridicată de habsburgi în Transilvania. Inițial construită în scopul protecției și controlului asupra orașului, citadela a funcționat probabil până la începutul celui de-al doilea război mondial.

Din punct de vedere istoric, elementul principal este fortificația, păstrată în mare parte până astăzi, construită între anii 1715 și 1735 pentru garnizoana austriacă stabilită la Cluj, după planurile arhitectului italian Giovanni Morando Visconti. Cetatea reprezintă cel mai vechi ansamblu de arhitectură barocă laică păstrată în Transilvania, fiind prima dintre fortificațiile ridicate în secolul al XVIII-lea în această zonă. Ea nu a avut un rol important în cadrul sistemului de apărare al principatului Transilvaniei în cazul unui atac extern, ci era destinată în primul rând asigurării unui control eficient asupra Clujului.



Plan al Cetății habsburgice la 1891

Realizat după un plan poligonal cu formă alungită, complexul Cetățuia este apărat de lucrări de pământ, 4 bastioane fără urechi pe patru dintre colțuri, respectiv un semibastion pe latura sud-vestică, legate de un val de pământ simplu. Șanțul sec din fața bastioanelor a fost urmat spre exterior de un drum acoperit și glacis, cu excepția laturii sudice, mai ocrotite din cauza pantei abrupte a dealului. O ravelină a fost construită pe latura nord-vestică. Cetățuia prezintă încă cele trei porți de acces pe latura estică (Poarta Apei, *Wasser Thor*), nordică (Poarta Vienei, *Vienner Thor*) și vestică (Poarta Ravelinului, *Thor so wermalhen zum Ravelin*). În interiorul incintei fortificate au fost construite o serie de clădiri pentru a satisface necesitățile garnizoanei instalate în cetate: cazărmi, depozite de muniții, depozite de alimente, clădiri pentru comandamentul cetății.

Fără a putea stabili o cronologie exactă a acestora, istoriografia de specialitate consideră că lucrările la fortificația propriu-zisă s-au desfășurat în mai multe etape. Întâi au fost făcute valurile de pământ, porțile de acces și porțiunile dinspre interior ale coridoarelor. Apoi au fost realizate bastioanele de pământ în formă de pană, s-au adăugat porțiunile dinspre interior ale coridoarelor, iar deasupra au fost înălțate corpurile patrulatere ale porților. În spațiul delimitat de valul de pământ au fost ridicate în cele din urmă clădirile destinate cazărmii, atelierelor, depozitelor, pulberăriei etc. Inventarul de valori al ansamblului:

- Curtine și șanțuri: val de pământ precedat de un șanț sec și un glacis
- Bastioane și raveline: volumetria și amplasamentul fiecărui bastion (nord-vest, nord și nord -est) în formă de pană; volumetria și amplasamentul ravelinului de vest
- Porți, coridoare de acces în cetate și clădiri istorice păstrate în interiorul acesteia: volumetria și amplasamentul celor trei porți de acces în cetate, sistemul istoric de compartimentare a nivelurilor celor trei porți, cu încăperi boltite la parter și încăperi tăvănite la etaj.
- Structura de rezistență a porților: pereți, bolți din cărămidă, planșee de lemn, șarpantele acoperișurilor cu învelitoare de țiglă solzi
- Ancadramentele din piatră și mortar originale ale golurilor clădirilor celor trei porți și ale celor din interiorul incintei (fostele depozite de muniție și cereale); o valoare istorică deosebită prezintă ancadramentul din piatră al ușii Pulberăriei, inscripționat cu anul 1718

Cu timpul, importanța strategică a fortificației a scăzut, dar Cetățuia a rămas un obiectiv militar până târziu în secolul al XX-lea. După 1800, în jurul acesteia au început să apară o serie de construcții modeste, precum și locuințe rupestre devenind o mahala pentru populația săracă a orașului. Locuințele de pe Cetățuia au fost considerate interesante și din punct de vedere etnografic, datorită faptului că, în proiectele din 1922-1925, secția în aer liber a Muzeului Etnografic al Transilvaniei urma să fie instalată pe Cetățuia. Romulus Vuia, directorul de atunci al muzeului, a reușit chiar să achiziționeze una dintre grotle locuite de pe Cetățuia, cu întreg inventarul acesteia. Aceasta ar fi urmat să illustreze una dintre cele mai arhaice forme umane de locuire, în forma păstrată la Cluj până în secolul XX. Din păcate, Parcul Etnografic a primit teren nu pe Cetățuia, ci pe Dealul Hoia, iar proiectul locuinței de grotă a fost abandonat.



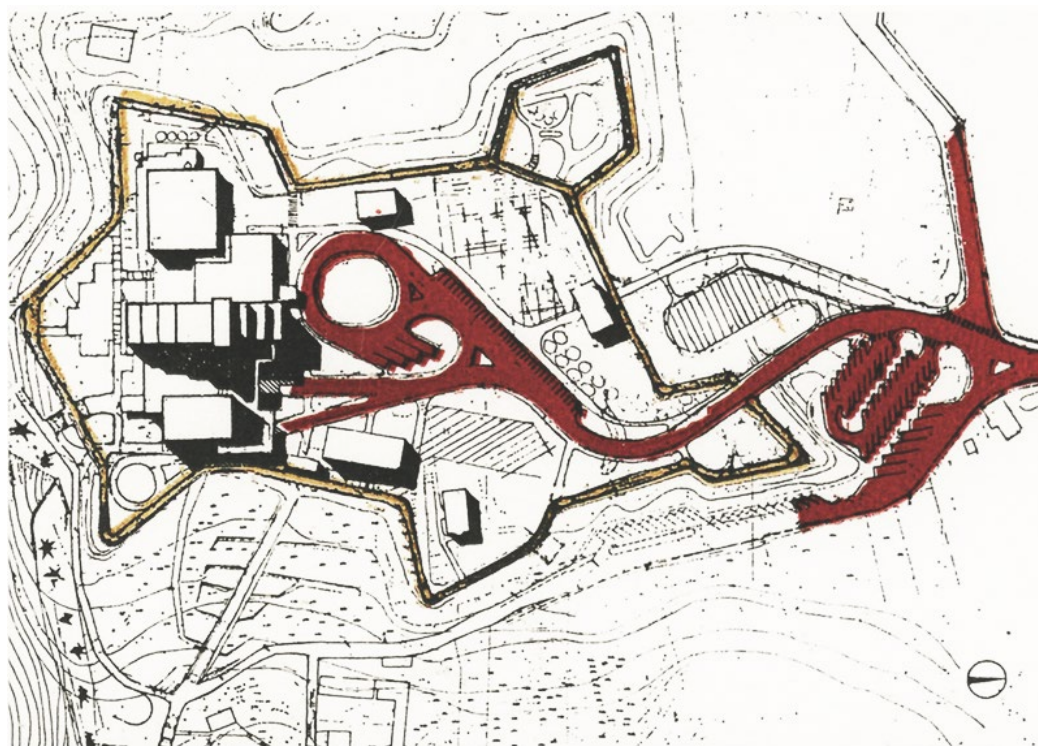
Construcțiile de pe versantul sudic al dealului Cetățuia au fost demolate progresiv după al doilea război mondial. Cetățuia a fost sistematizată de regimul comunist – sistematizare ce a fost una dintre primele ce aveau să schimbe aspectul orașului.

În 1951 pe platoul vestic al dealului Cetățuiei este ridicat după un proiect tip, Turnul Parașutiștilor cu o înălțime de 42 metri, având rol de antrenament pentru aeroclubul român. În aceeași perioadă, turnuri similare s-au realizat la Iași și Ploiești pentru aerocluburile regionale.

În 1961, sub coordonarea ing. Zeno Miculescu se întocmește în cadrul Institutului județean de proiectare Cluj, atunci sub denumirea DSAPC, proiectul intitulat „Amenajare versant sudic Cetățuie”, ce se va concretiza prin lucrările din anii 1962-63, când pe Aleea Scărilor apare rotonda, proiectată de arh. Zoltán Balázs, și pergola. La baza dealului, însoțind Strada General Dragalina la nord, s-au realizat în 1964 blocurile cu cinci niveluri, după proiectele arhitecților Carmen Pavel și Zoltán Balázs.



În anul 1976, peste partea sudică a garnizoanei s-a finalizat construcția Hotelului Belvedere după un proiect al colectivului de proiectare format din arh. Aurelian Buzuloiu (șef proiect), arh. Mircea Moldovan, arh. Carmen Barabas, arh. Radu Spânu, tehn. arh. Andrei Kiss, tehn. arh. Magda Furu. Odată cu construcția hotelului și amenajarea accesului auto au fost demolate o parte din clădirile care deserveau garnizoana. Celelalte clădiri se păstrează și astăzi. Însă, la momentul construcției hotelului și al amenajării scărilor nu s-au valorificat nici traseul fortificațiilor cu val de pământ și nici clădirile istorice ale fostei garnizoane, pierzându-se astfel o parte dintre acestea.



În anii 1978-79 au loc alunecări de teren pe versant. Pentru stoparea fenomenului, ing. Eduard Ionescu întocmește un proiect de consolidare folosind sistemul de drenaj cu puțuri de rupere de pantă. Nepunându-se

Însă capacele la puțuri, sistemul a rămas neglijat, favorizându-se umplerea puțurilor cu pământ. Astfel, el nu a mai stopat degradările ce se văd și astăzi.

În 1997 a fost realizat Monumentul Eroilor Neamului după proiectul arh. Virgil Salvanu. Amenajările adiacente monumentului s-a făcut prin modificarea semnificativă a bastionului sud-vestic, creând conflicte spațiale cu fortificația cetății. Prin amplasarea nepotrivită și prin gabaritul său, Monumentul Eroilor Neamului diminuează vizual amploarea colinei naturale.

Anii 2000 au adus numeroase privatizări care au fragmentat unitatea zonei. Au apărut o serie de garaje construite ilegal, Rotonda și Pergola au fost transformate și extinse pentru a găzdui funcțiuni de alimentație publică permanente folosind materiale și soluții estetice nepotrivite zonei protejate. Unele clădiri din incintă au suferit lucrări neautorizate, lipsind o unitate în restaurarea clădirilor păstrate. Un alt aspect specific acestei perioade a fost lipsa de întreținere ce a condus la degradarea aleilor suprapuse cu o serie de alunecări de teren în zona vestică a versantului. Lipsa de întreținere a condus la creșterea necontrolată a vegetației pe taluzurile cetății, în șanțurile defensive dar și pe versantul sudic. În contrast cu amenajarea anilor 63-64, dealul Cetățuiei se prezintă astăzi aproape în totalitate împădurit.

Cu toate pierderile suferite în secolul XX, cetatea a supraviețuit tendinței de demolare a fortificațiilor militare urbane din Transilvania, reprezentând o valoare inestimabilă prin vechimea sa, un document valoros dezvăluind realități istorice, tehnici de construcție, strategii de apărare și evoluția lor de-a lungul timpului. Pe laturile de vest, nord și est, fortificația se păstrează în prezent în formă apropiată de cea din perioada utilizării cazărmii, însă doar două din cele cinci clădiri de incintă au fost conservate.

Deși aflat într-o poziție urbană privilegiată, ansamblul Cetățuia a beneficiat de foarte puține investiții și cu atât mai puțin în ceea ce privește amenajarea spațiului public. Singurele intervenții notabile au fost: realizarea scărilor de acces dinspre strada Dragalina împreună cu câteva structuri cu rol de punct de observație asupra orașului, construcția hotelului Belvedere, amplasarea la mijlocul anilor 1990 a Monumentului Eroilor Neamului. Investițiile de data recentă s-au limitat la lucrări de reparații și întreținere pe zone restrânse. În ceea ce privește incinta fostei cetăți, atât timp cât a fost proprietate privată, interesul pentru amenajarea spațiului public a fost minim.

Amplasamentul se prezintă astăzi ca rezultatul a încercărilor succesive de a capitaliza forma de relief reprezentativă a orașului prin gesturi construite adesea contradictorii, în care unitatea și lizibilitatea elementelor principale s-a pierdut. Astfel, un loc apreciat și cu un flux constant de vizitatori nu a reușit să-și valorifice poziția și marele potențial pe care îl prezintă pentru viața orașului.

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Sinteza acestor etape este prezentată extins în cadrul studiului istoric anexat prezentei documentații. Studiul a căutat să identifice caracteristici zonale compacte care să ușureze înțelegerea și structurarea țesutului urban, respectiv a elementelor patrimoniale sau de utilitate publică. Din fericire, chiar dacă avem de a face cu un punct de confluență a mai multor zone funcționale sau tipologice, în general se poate vorbi de o delimitare curată a acestora, fără intercalări de tipologie sau enclave disconfortante / disfuncționale majore. În ceea ce privește atitudinea de intervenție / reglementare se disting două planuri:

- a) reglementări în interiorul zonei, respectiv între unitățile componente și în cadrul parcelelor
- b) reglementări pe limita de demarcație a zonei protejate, respectiv căile de circulație și laturile opuse ale acestora.

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ- LOCALITATE

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP

Documente strategice

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA 2010, reactualizat în 2014

Studii de fundamentare PUZ:

- | | |
|----------------------|---|
| - Studiu istoric | Elaborator:
Lect. dr. Ioana Rus-Cacovean, specialist MCC 554S/24.03.2016 și
Conf. dr. arh. Vasile Mitrea, specialist RUR G5, expert MCC 107E/21.04.2007 |
| - Studiu arheologic | SEGESTUS SRL, Arheolog Doru Bogdan, specialist MCC 85-S |
| - Studiu peisagistic | Studio de peisaj ANA HORHAT SRL, Dr. arh. Peisagist Ana-Maria Horhat |
| - Studiu geotenic | GEOSEARCH SRL, Ing. geol. András Eduárd, Ing. Bujor Octavian,
Geol. Ábrahám István, Dr. geomorfolog Plăcintă Delia, Ing. geol. Borbei |

Florin

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Expertiză geotehnică | ARCON SERV SRL, Expert tehnic: Prof.univ. emerit dr. ing. Florian Roman |
| - Studiu paleo-geologic | Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Dan Costin |
| - Studiu biodiversitate | Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Cristian Malos |
| - Studiu meteo-climatologic | Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Viorel Arhiuș |
| - Studiu dendrologic | Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj-Napoca |
| - Scanare 3d | FRAGMENTUM SRL |
| - Suport topografic PUZ | TOPOVEST SRL – Proces verbal de recepție OCPI Cluj nr. 3929/20.10.2020 |

Avize și acorduri de specialitate:

- Aviz de amplasament Compania de apă Someș
- Aviz de amplasament DELGAZ GRID
- Aviz de amplasament SDEE Transilvania Nord
- Aviz de amplasament TELEKOM
- Aviz Direcția Sănătate publică
- Punct de vedere Comisia Zonală a Monumentelor Istorice din data de 13/08/2020
- Punct de vedere Comisia Națională a Monumentelor Istorice din data de 19/10/2020
- Aviz cu condiționări Comisia Națională a Monumentelor Istorice nr. 6550 din data de 01/02/2021

3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI SAU COMUNEI, CONFORM PUG:

3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Zona PUZ se află în interiorul perimetrului intravilan al municipiului Cluj-Napoca, în zona centrală. Zona se învecinează:

- La nord: cartierul Gruia - strada Călărașilor și strada Augustin Bunea
- La sud: râul Someșul mic - strada General Dragalina, respectiv versantul vestic al dealului Cetățuia – strada Șerpuitoare
- La vest: baza sportivă CMC, respectiv strada Gruia și strada Șerpuitoare
- La est: versantul estic al dealului Cetățuia – strada Cetății și strada Galileo Galilei

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)

Conform PUG Cluj-Napoca, suprafețele reglementate se încadrează în următoarele UTR, delimitate conform planșei *Situația existentă* a prezentului PUZ:

- **ZCP_Va Cetățuia:** Zonă construită protejată, zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice (Parcul Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240)
- **SZCP_Et:** Hotel Belvedere
- **Vs:** Terenul sportiv la vest de Cetățuia până la aleea de legătură dintre strada Șerpuitoare și strada Augustin Bunea inclusiv

- **ZCP_L_A:** Zona locuințelor colective de pe strada General Dragalina
- **ZCP_Liu Racoviță:** O parcelă adiacentă parcului aflată în proprietatea Primăriei Cluj-Napoca
- **Căi de circulație:** strada Cetății, strada Călărașilor, strada Șerpuitoare, strada Costache Negruzzi

Suprafețele din zona de influență PUZ sunt încadrate în următoarele UTR: Vs (Baza Sportiva CMC), ZCP_Is_A (Școala specială), ZCP_Liu Racoviță (parcelele de pe strada Nicolaus Copernicus).

Partea de nord – platoul:

Incinta fortificată: în această zonă se află un număr de cinci clădiri (trei porți: Poarta Est, Poarta Nord și Poarta Vest și două clădiri de incintă: fosta pulberărie și fostul depozit de cereale) rămase din fosta garnizoană. Valurile de pământ și cele cinci clădiri fac parte din ansamblul istoric Cetățuia (Cod LMI 2004 CJ-II-a-A-07240). Poarta Est este în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, clădirea din imediata vecinătate a porții Est este sediul unei firme de arhitectură, clădirea de pe bastionul estic fosta Pulberărie este în prezent neutilizată, Poarta Nord este în proprietate privată și este în curs de restaurare, iar poarta Vest este în proprietate privată suferind lucrări de transformare recente neautorizate.

Zona este dominată de Hotelul Belvedere construit în 1976, aflat în proprietatea privată a UNITA Turism (UTR SZCP_Et). Odată cu realizarea hotelului, curtea garnizoanei a fost amenajată ca acces carosabil și parcare pentru autocare. Construcția hotelului a modificat parțial topografia bastioanelor vestic și nordic, iar amplasamentul său este indiferent față de direcțiile fortificației istorice.

În proximitatea străzii Călărașilor există o zonă folosită preponderent de locuitorii cartierului Gruia aflat în vecinătate, ale cărei unice amenajări sunt un teren de sport și un loc de joacă pentru copii.

În zona nord-vestică se situează Turnul Parașutiștilor, construcție din anul 1951 destinată instruirii parașutiștilor, în prezent îngrădit. Tot la vest se află un teren de sport înierbat aflat în domeniul public (Parțial UTR Vs).

În afara zonei reglementate, aria dedicată activităților sportive continuă cu Baza Sportiva CMC (Parțial UTR Vs). Mai la vest, între strada Costache Negruzzi și strada Gruia se află Școala Gimnazială Specială Pentru Deficienți de Auz „Kozmutza Flora” (UTR ZCP_Is_A – Zonă construită protejată - Zonă de instituții și servicii publice și de interes public în ansambluri independente), ansamblu ce include clădirea fostului sanatoriu TBC construit în anii 1914-1918 (clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice conform PUG Cluj-Napoca 2014) precum și o amplă grădină cu vegetație matură – esențială pentru continuitatea ecosistemului pădurilor de pe platou.

În colțul nordic al cvartalului cu școala specială se află o parcelă cu o construcție parter încadrată în UTR Lip - zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțel de tip periferic.

Partea de sud – versantul:

Versantul sudic este cel mai vizibil dinspre oraș și, totodată, cel care oferă cele mai largi perspective înspre zona centrală.

Această zonă a găzduit până în perioada anilor 1950 locuințe informale construite pe versant. O parte dintre acestea erau amenajate în grote, dintre care unele sunt vizibile și azi. Ulterior zona a fost asanată și s-a intervenit la stabilizarea versantului prin forarea de epuizmente și amenajarea de rigole.

Pe traseul aleii vestice care leagă Cetățuia de Podul Elisabeta, se mai păstrează soclul pe care era amplasat bustul împărătesei Elisabeta a Austriei realizat în 1901.

În partea de est, adiacent Aleii Scărilor se mai păstrează două pavilioane din amenajarea realizată în anii 1961-1963, Rotonda și Pergola, în prezent înglobate în construcții precare parazitare.

În vecinătatea acestora, la capătul străzii Cetății și a străzii Galileo Galilei se află o serie de garaje parazitare.

Pe întreg versantul se găsesc ziduri de sprijin și de protecție la eroziune din diferite perioade istorice, unele dintre acestea fiind în stare avansată de degradare.

La baza versantului se află ansamblul de locuințe colective unitare format din 5 blocuri cu regim de înălțime D+P+4+R, construit în anul 1964 (ZCP_L_A).

În partea de sud-vest se află două parcele private, (strada General Dragalina nr. 66 și 68). La numărul 66 se află o construcție la parterul căreia care a funcționat o dotare comercială înainte de al doilea război mondial. După 1989, în partea superioară a clădirii a funcționat o terasă, actualmente închisă.

Circulația auto

În zona studiată circulația se desfășoară pe:

- strada General Dragalina: arteră de legătură, o bandă pe sens
- strada Nicolaus Copernicus: stradă de importanță locală înfundată ce urcă pe versantul sudic, fără a ajunge în zona de parc

- strada Cetății, segmentul de la intersecția cu strada Emil Racoviță până la intersecția cu strada Călărașilor: stradă de importanță locală, principală cale de acces auto pe platoul Cetățuiei venind dinspre centru sau zona gării
- strada Cetății, segmentul de la intersecția cu strada Călărașilor până la Aleea Scărilor: stradă de importanță locală înfundată, deserving doar cele câteva parcele rezidențiale adiacente, respectiv aprovizionarea pentru punctul de alimentație publică din clădirea Rotondei
- strada Călărașilor, segmentul de pe latura nordică a parcului și în continuarea ei strada Augustin Bunea: stradă de importanță locală, deserving parcul, zona rezidențială și sportivă
- strada Călărașilor, segmentul de acces auto spre hotel prin parc, peste valul de pământ al fortificației: stradă de importanță locală, deserving parcul, hotelul și clădirile fortificației
- strada Șerpuitoare: stradă de importanță locală, deserving parcul, zona rezidențială de pe coama dealului și zona sportivă
- strada Costache Negruzzi: stradă de importanță locală, deserving zona rezidențială, zona sportivă și zona școlii speciale
- strada Gruia: stradă de importanță locală, cale de legătură auto importantă în cartierul Gruia

Transportul public

Zona PUZ are în vecinătatea imediată următoarele stații ale rețelei de transport public:

- pe strada General Dragalina nr. 10, în dreptul podului Elisabeta (stația Dragalina)
- pe strada Gruia 51, în dreptul intrării la școala specială (stația Gruia)

Circulația velo

Zona PUZ este lipsită în prezent de piste dedicate bicicliștilor. Pe strada General Dragalina se preconizează realizarea pistelor velo pe ambele sensuri de circulație, printr-un proiect finanțat prin Programul Operațional Regional cu termen de finalizare 30 aprilie 2023.

În parc există în prezent câteva zone utilizate informal ca trasee de mountain-biking.

Circulația pietonală

Zona PUZ suferă de curențe importante de accesibilitate pietonală.

În partea de vest a versantului se găsesc urmele aleilor și scărilor care legau Cetățuia de Podul Elisabeta și Parcul Central, în prezent într-o stare avansată de degradare, datorită problemelor de stabilitate a versantului.

În partea de est există mai multe seturi de scări din diferite perioade de amenajare a Aleii Scărilor care coboară înspre strada Horea, dintre care setul cel mai larg și mai recent este într-o stare mai bună.

Între cele două trasee de acces, există două alei care merg paralel cu curbele de nivel. De pe aceste alei se poate observa centrul orașului, dar și zonele expuse ale stratelor geologice de gresii. O a treia alee, cea mai frecventată în prezent, parcurge coama versantului.

Strada pietonală în trepte Galileo Galilei oferă o legătură necesară între strada Horea și platoul Cetățuiei.

Pe platou, în incinta fortificată amenajarea este centrată exclusiv pe accesul auto, iar aleea de gardă ce urmărește coama fortificației din val de pământ este fragmentată și în stare avansată de degradare.

Străzile perimetrare (strada Cetății, strada Călărașilor, strada Șerpuitoare) nu au trotuare pe latura dinspre parc.

Echipare edilitară

Zona reglementată este deservită de toate rețelele edilitare, conform planșei *Plan coordonator rețele edilitare*

3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG

Planul urbanistic general Cluj-Napoca (2010, reactualizat în 2014) identifică și formulează o serie de obiective și măsuri menite a îmbunătăți calitatea vieții în oraș și care sunt relevante pentru zona PUZ :

- Valorificarea, conservarea și protejarea fondului construit valoros și a peisajului cultural (patrimoniul construit și natural) ca factor al dezvoltării și al identității teritoriale
- Relația orașului cu peisajul ca unul din punctele esențiale ale concretizării profilului durabil al Clujului. Conectarea într-o rețea a spațiilor de agrement, a valorilor cadrului natural păstrate în interiorul și în exteriorul zonei construite a orașului
- Folosirea unor elemente importante ale topografiei orașului pentru a constitui repere și din punct de vedere al utilizării, din punct de vedere peisager valoroase, cum ar fi culoarul Someșului sau Cetățuia

- Reabilitarea parcurilor și spațiilor verzi existente și readucerea lor în circuitul public: Parcul Feroviarilor, malurile Someșului, Parcul Rozelor, Parcul Caragiale. Catalizarea reabilitării unor zone verzi private de interes public – Băile Someșeni sau Platoul dealului Cetățuia
- Reducerea și prevenirea eroziunilor prin operațiuni de plantare a versanților
- Amenajarea spațiului public cu prioritate pentru confortul folosirii pietonale

3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG în măsura în care acestea pot fi considerate de interes public

Conform extrasului din PUG Cluj-Napoca mai sus prezentat, rezultă principalele obiective de interes public:

1. Dealul Cetățuia este componentă a peisajului cultural al orașului Cluj-Napoca prin urmare forma de relief în sine este un obiectiv de interes publică prin valoarea sa geologică, culturală și peisageră,
2. Stabilizarea versanților și prevenirea alunecărilor de teren pentru asigurarea siguranței în exploatare precum și a zonelor adiacente locuite.
3. Fortificația de tip Vauban Cetățuia, cu toate elementele sale, cea mai veche fortificație barocă din Transilvania înscrisă pe lista monumentelor națională istorice
4. Amenajarea de înaltă calitate și întreținerea spațiilor publice cu accent pentru folosirea pietonilor
5. Parcul Cetățuia, parte componentă a rețelei de spații verzi de agrement, pentru valoarea sa în menținerea biodiversității în cadrul coridorului verde Cetățuia -Parcul Etnografic – Pădurea Hoia
6. Accesibilizarea pentru public a Turnului Parașutiștilor – reprezentant al arhitecturii industriale, punct de observație

3.3. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE (NATURALE, CONSTRUITE, PROIECTATE, ETC.)

3.3.1. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Versantul este clasat conform PUG Cluj-Napoca 2014 ca zonă cu risc mare (la est, în dreptul blocurilor) respectiv foarte mare (la vest de blocuri) de alunecări de teren.

Alunecările de teren din zona Cetățuia sunt cunoscute și documentate de câteva secole. Fără a încerca identificarea tuturor mențiunilor, în continuare redăm o listă a evenimentelor începând din secolul XIX.

Încă de la primele mențiuni ale alunecărilor din zonă sunt puse în evidență principalele cauze ale cedărilor de versant: precipitațiile abundente și factorul antropic. Factorul antropic coincide cu popularea versantului sudic al Cetățuiei de către o populație săracă, ce își sapă locuințele în zona stâncoasă din partea superioară a versantului. Nu se cunoaște exact perioada populării versantului, se presupune migrarea populației spre versantul Cetățuiei după realizarea fortificației din al doilea deceniu al secolului XVIII. Zona stâncoasă era populată cu siguranță de la finalul secolului XVIII până la mijlocul sec. XX, când cartierul de săraci din versant a fost desființat.

În anul 1831 în urma unor perioade cu precipitații abundente au fost înregistrate mai multe evenimente de alunecări, ce au vizat atât zona stâncoasă cât și terenurile argiloase din baza acesteia. În urma evenimentelor 28 de căsuțe au fost distruse sau avariate, iar populația a fost evacuată și mutată în altă zonă a orașului. Pe lângă precipitațiile abundente un alt factor amintit este cedarea barajului de la moara Sf. Elisabeta (aval de actualul pod Elisabeta) din anul 1826, ce a permis erodarea malurilor. Primele fisuri ale terenului au fost observate după acest eveniment, iar accelerația s-a produs odată cu precipitațiile abundente din anul 1831.

Un aspect important este recunoașterea pericolului de către autorități și luarea măsurilor de stabilizare a versantului și de protecție a populației. S-au realizat lucrări pentru protecția malului prin piloni de lemn bătuți și diguri/stăvilare. Au subzidit unele stânci expuse și au realizat rigole pentru a facilita evacuarea apelor pluviale. Însă și după aceste consolidări au fost documentate mai multe evenimente de alunecări (tasări excesive ale caselor, prăbușiri de rocă), în special cu ocazia perioadelor cu precipitații abundente din primăvară și toamnă.

În primăvara anului 1909 mai multe grote au fost distruse prin prăbușiri de rocă și rostogolirea acestor spre aval. Evenimentele au avut și victime. Ca urmare casele ce prezentau risc de cedare au fost demolate, iar locatarii evacuați și mutați din zonă. Stâncile proeminente au fost subzidite și s-a creat un plan pentru depopularea completă a zonei.

O alunecare catastrofală s-a produs seara la 18:30 în data de 31 ianuarie 1918. O stâncă de aproximativ 340 s-a desprins din partea superioară a distrugând 10 case și producând 5 decese, 3 persoane grav rănite și 5 cu leziuni

ușoare. Catastrofa putea fi și mai mare, însă majoritatea oamenilor încă nu ajunseseră acasă de la locul de muncă. Cauzele sunt multiple, pe lângă cele directe ce au redus stabilitatea rocii (eroziune și excavații), infiltrații de apă, seismul din 1916 și șocurile produse de tunurile din cetate.

Se formulează încă o dată recomandarea pentru desființarea definitivă a cartierului, zidirea grotelor, stabilizarea versantului și amenajarea unui parc, promenade.

Prăbușiri mai mici de roci pe versantul sudic al dealului Cetățuia au fost semnalate în 1930. Următorul eveniment major s-a produs în perioada toamna anului 1941 – primăvara 1942.

În luna octombrie 1942 pe latura estică, mai jos de strada Cetății s-a produs o alunecare de teren, afectând terenuri argiloase și stâncoase. Autoritățile au estimat ca alunecarea principală a mobilizat 5000 m³ de pământ, pe o lungime de 100 – 200 m, lățime de 25 – 30 m și adâncime de 1,0 – 1,5 m.

Cauzele alunecării sunt datorate precipitațiilor abundente din ultimii 2 ani anteriori, care a condus la ridicarea nivelului apelor subterane apărând multe izvoare în zone necunoscute până atunci. Aceste ape au supra-umectat argilele din baza zonei stâncoase și s-a produs cedarea terenului. S-a atras atenția asupra necesității împăduririi versantului ca soluție de stabilizare.

În data de 5 martie 1942 s-a produs o nouă alunecare masivă, prin care materialul mobilizat a blocat strada Fellegvári (General Drăgălina) și a avariat alte două case, locuitorii acestora au fost evacuați. În data de 24 – 25 martie 1942 s-a reactivat alunecarea de la nr. 84, iar în data de 9 – 10 aprilie s-a desprins un bloc de rocă mare, care s-a stabilizat temporar cu 10 – 15 m mai jos Cartierul cu locuințele improvizate a fost curățat definitiv între 1955 – 1960, s-au realizat lucrări de stabilizare a versantului și s-a amenajat un parc de cc. 200 m lungime, iar la începutul anilor 1960 s-au construit cele 5 blocuri de 4 etaje de pe strada Dragalina. Blocurile sunt fondate la cota de 335 m în stratul de bază. Poziționarea discontinuă a clădirilor a luat în considerare menținerea stabilității versantului, prin descărcarea parțială de aproximativ 30% a versantului.

În perioada 1970 – 1975, datorită ploilor abundente s-au format alunecări pe o extindere de aproximativ 500 m, de la blocul nr. 2 spre vest, depășind intersecția cu strada Mamaia. Deplasările cele mai mari au avut loc în sectorul vestic, dar pe toată extinderea au fost identificate fenomene dinamice: deplasări ale zidurilor de sprijin, ebulmente, deteriorarea aleilor și a unei case la vest de blocuri. În 1972 – 1973 în spatele blocurilor 2 – 4 – 6 s-au realizat 3 drenuri longitudinale pe cea mai mare pantă.

Eveniment major s-a produs în 1975 prin desprinderea unui bloc de gresie de câteva tone, amenințând casele din baza versantului.

În 1980 au reapărut alunecări de teren, ce au distrus o parte dintre aleile parcului, alunecarea a fost favorizată de ruperea unei conducte de apă ce a accelerat dinamica terenului. În urma alunecărilor s-a realizat un studiu extins cu 40 de foraje geotehnice noi (ICH București) și 16 foraje executate anterior de către Institutul Proiectări Cluj-Napoca. Trei foraje au fost echipate cu tubulaturi inclinometrice. Datele au identificat planul de alunecare la adâncimea de 3,5 m, iar viteza de cca. 1 cm/zi.

În 1982 s-a realizat un proiect de consolidare prin realizarea unor sisteme de drenaj în partea estică a versantului (zona blocurilor). Proiectul a prevăzut 4 drenuri principale (după cea mai mare pantă) din care se ramifică sub formă de spic încă două brațe, astfel formând o rețea de 12 drenuri paralele cu panta maximă a terenului.

Alunecări locale au continuat să apară și în anii 1980 – 1990. În anii 1990 s-a propus un proiect de consolidare a părții vestice a versantului cu piloți de 880 mm dispuși paralel cu strada Dragalina și 15 drenuri, proiect ce nu s-a realizat.

Alunecarea produsă în martie 1999 pe strada General Dragalina nr. 80 – 104 este o reactivare a unei mase de pământ afectat anterior de alunecări. Mișcări de amplasare mai redusă au fost semnalate în perioada octombrie 1998 – februarie 1999. Evenimentul principal de reactivare s-a produs în noaptea dintre 3–4 martie 1999 în grădinile de la nr. 88 – 90. Are dimensiunile în plan de 150 m lungime, 30 m lățime, treapta principală de desprindere are 5 – 7 m înălțime, iar baza a ajuns deasupra construcțiilor de la nr. 88 – 90.

În urma evenimentelor au fost propuse măsuri ample de stabilizare a versantului, însă mare parte din proiectul propus nu a fost realizat.

3.3.2. Disfuncționalități

În arealul PUZ există numeroase aspecte care prezintă disfuncționalități:

Accesibilitate din exteriorul amplasamentului / Conexiuni deficitare cu centrul

La nivel de conectivitate urbană, accesul principal pe amplasament se face de pe strada General Dragalina, într-o poziție periculoasă, fără treceri de pietoni.

Pasarela pietonală Elisabeta asigură o legătură mai bună cu Parcul Central, însă această conexiune este întreruptă de alunecările de teren din partea sud vestică a amplasamentului.

La nivel de transport public, nu exista nicio legătură directă dintre zona centrală cu platoul cetății.

Străzile adiacente parcului în relație cu cartierul Gruia descurajează circulația pietonală și velo fiind folosite în principal pentru staționarea autovehiculelor, și nu au prevăzute trotuare pe partea cu parcul Cetățuia.

Circulații anevoioasă în interiorul amplasamentului

Principalele disfuncționalități țin de accesibilitatea dealului Cetățuii datorate pe de o parte topografiei speciale a amplasamentului și pe de altă parte datorate alunecărilor de teren.

Infrastructura generală de alei împiedică accesul cu biciclete sau cărucioare cu roțile pe toată zona sudică. Aleile principale sunt fie perpendiculare pe pantă cu numeroase pachete de scări, fie paralele cu aceasta cu pante aproape orizontale. Lipsesc alei în diagonală care ar reprezenta alternative la circulația pe scări. De asemenea, pe partea de versant în vest sunt zone pitorești neaccesibile.

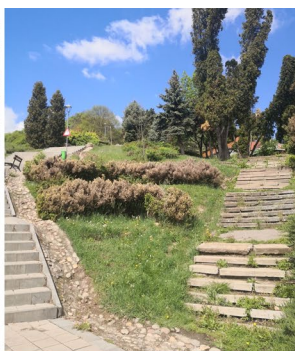
Pe zona de platou, din lipsa / degradarea aleilor amenajate, au apărut cărări spontane fără o logică la nivel de circulații, ocolind diversele obstacole și adaptându-se la topografia cetății.

Șanțul cetății nu este accesibil, existând câteva trepte improvizate, amenajate de localnici cu materiale impropii. Datorită accesibilității dificile șanțul cetății din partea nordică nu este folosit deloc, iar șanțul vestic este folosit ca loc de joacă pentru animale de companie.

În zona bastionului Sud-Estic, între poarta Est și Hotelul Belvedere circulația este strangulată de amplasarea curții de serviciu a hotelului, într-o poziție agresivă față de fortificație.



Versant dinspre strada Dragalina



Aleea Scarilor



Acces dinspre strada Serpuitoare



Acces dinspre strada Calarasilor



Un acces dinspre strada Cetatii



Acces înspre șanțul cetatii



Acces dinspre strada Serpuitoare

Ilizibilitate

Degradarea generală a erodat atât aleile, clădirile cât și valul de pământ al fortificației fiind aproape imposibil de a fi citit astăzi. Organizarea platoului cetății ca parcare și zonă de serviciu pentru hotelul Belvedere, împiedică perceperea acestui ansamblu, fiind subordonat unei amenajări cu scop utilitar fără sensibilitate față de amplasament. Privatizarea porților face imposibilă parcurgerea fostei alei de gardă a fortificației, care împreună cu dezvoltarea necontrolată a vegetației, mai ales a speciilor

invazive, fac imposibilă lectura fortificațiilor. Adesea relațiile dintre construcțiile din diferite perioade istorice sunt conflictuale, realizate în mod indiferent unele față de altele.

Iluminatul public contribuie la impresia unui teritoriu greu de străbătut cu zone lacunare și interzise. Vegetația crescută spontan și necontrolat împiedică citirea fortificației atât din exterior cât și din interiorul său.

Privatizări fragmentare și închiderea acceselor

Cea mai mare disfuncționalitate legată de parcelarul istoric este privatizarea platoului Cetății survenită în anii 90 și 2000. Această fragmentare artificială a parcelarului, nu ține cont de conturul monumentului și nu are logică nici în raport cu topografia amplasamentului sau utilizările parcului, devenind un obstacol major în realizarea unui proiect amenajare care să redea unitatea ansamblului urban. În anii recentți, proprietatea a fost suplimentar împărțită după interese imobiliare oportuniste apărând numeroase fragmentări la nivelul proprietății în perimetrul cetății. Zonele afectate sunt porțile de acces, valul de pământ, șanțul cetății. Noii proprietari în unele cazuri au trecut la împrejmuirea ilegală a proprietății sau la amenajări ale spațiilor exterioare după o logică proprie fără preocupare de restul ansamblului. Astfel, pe lângă infrastructura în stare avansată de degradare, accesibilitatea este limitată de prezența mai multor zone privatizate fragmentari în care s-au făcut diverse intervenții dăunătoare: împrejmuirea Turnului Parașutiștilor, lucrări ilegale și împrejuriri la poarta Vest, închiderea gangului la poarta Nord, garaje improvizate pe strada Cetății. Închiderea gangurilor de acces în cetate prin porțile Nord și Vest împiedică accesul natural în incinta fortificației și segmentează circulația S-N și E-V.

Risc de alunecări de teren

Zona prezintă risc mare și foarte mare de alunecări de teren ce necesită lucrări de stabilizare, lucrări de sprijinire, executarea de drenuri pentru coborârea nivelului apelor freactice, colectarea apelor de suprafață prin rigole și șanțuri. Drenurile existente sunt în stare avansată de degradare.

Lipsa de întreținere și degradare

Lipsa de întreținere se regăsește la toate elementele: de la alei, drenuri, clădiri, monumentul istoric până la dezvoltarea spontană a vegetației, atât cea înaltă, cât mai ales cea medie și joasă. De-a lungul ultimilor 40 ani au fost făcute foarte puține lucrări de întreținere sau reparații. Poarta Est aflată în proprietatea municipiului este în stare avansată de degradare și necesită lucrări de consolidare și reabilitare.

Lipsa dotărilor

Dealul Cetățuiei, deși atractiv datorită punctelor de observație asupra orașului, este lipsit de dotări de interes public. Sunt două funcțiuni de alimentație publică care funcționează în spații dezvoltate parazitare, Rotonda și Pergola, dar la nivelul platoului dotările lipsesc în totalitate. Astăzi, hotelul Belvedere nu propune servicii interesante publicului și are relații perimetrare indiferente față de spațiul public. Lipsa grupurilor sanitare este de asemeni problematică. Nu există spații special amenajate dedicate cetății cu un important potențial cultural.

Există două locuri de joacă pentru copii, unul adiacent străzii Mamaia și unul pe platoul adiacent străzii Călărașilor, unde se găsesc și 2 terenuri de sport, însă ele sunt amplasate deficitar, dezvoltate în etape succesive fără o viziune unitară, executate cu materiale de proastă calitate care nu se potrivesc într-un sit cu importanță istorică.

Vegetație

Din perspectiva componentei vegetale se observă o monotonie accentuată, majoritatea zonelor având un aspect nediferențiat, fără puncte focale sau elemente de contrast cromatic sau textural, fără diferențieri sezoniere. Dinspre sud, de la baza sitului, vizibilitatea spre creasta dealului este defectuoasă, dinspre latura nordică, traseele sunt indirecte, cu multe paravane vizuale. Vegetația este predominant structurată sub forma de grupuri, fără nici o deosebire între zone cu valențe și caracteristici diferite, fie ele naturalistice, istorice, de belvedere, de promenadă etc. Aspectul general al vegetației este unul neîngrijit, cu multe exemplare și specii dendrologice crescute spontan, cu o dezvoltare haotică și necontrolată (*Rhus* sp, *Robinia* sp, *Gleditzia* sp.), cu o arhitectură a coronamentului defectuoasă. Lipsește cu desăvârșire materialul vegetal de talie medie și mica - subarbusti, ierburi decorative, material floricol peren. Anii '90 și până în prezent au adus atingerea

maturității pentru vegetația plantată în anii '60-'70 dar lipsa de întreținere și tratament a cauzat și extinderea și dezvoltarea haotică și necontrolată a vegetației plantate, în special în zonele sudice. Principalele grupuri de arbori maturi și-au pierdut caracterul și lizibilitatea datorită înmulțirii necontrolate a speciilor invazive iar nenumăratele paravane vizuale formate din garduri vii, în special în partea superioară a versantului, au produs o modulare involuntară a percepției și perspectivei; Zona taluzului versantului dealului Cetățuia este neutilizat în prezent și impracticabil datorită pantei accentuate iar zona plantată de pe latura sudică este întunecoasă, neclară vizual și funcțional, mult prea densă, lipsită de caracter peisager sau arhitectural, greu de parcurs, monotonă, o zonă sălbătică. Zona aleii scârilor e lipsită de puncte intermediare de interes sau de elemente peisagere sau funcționale "scenografice" care să poată crea o secvență spațială progresivă, îi lipsește puterea de mascare și dezvăluire. Zona de acces spre poarta Cetățuiei are doar un rol de tranzit, monotonie, densitate, lipsă de interes. Zonei platoului Belvedere și aleii de promenadă îi lipsesc mobilierul de ședere, zonele amenajate pentru a admira panoramele și priveliștile. Zona terenurilor de sport are caracter uniform și plat, fără accente, fără un caracter și pare momentan ruptă de restul ariei de studiu.



Platou parc in fata Portii Nord



Alee pe val de pamant - latura estica



Alee pe val de pamant - latura sudica



Vedere parc dinspre str. Augustin Bunea



Alee pe val de pamant - latura vestica



Val de pamant latura nord-vestica



Santul cetatii pe latura vestica

3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO-AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO-ECONOMIC



Zona studiată prin PUZ este deopotrivă amplasamentul unui monument de clasă A, fortificația de tip Vauban Cetățuia, cel mai reprezentativ element de relief al profilului peisager al orașului ce permite o perspectivă amplă asupra orașului și văii Someșului, precum și un parc naturalistic, componentă importantă a sistemului de spații verzi ale Clujului. Amplasamentul prezintă certe valori urbanistice prin poziția în raport cu teritoriul urban, prin topografia unică, istoria asociată cu această acropolă, dar și rolul ecologic de plămân verde și areal al biodiversității urbane.

Prin studiul istoric, prin parcurgerea etapelor de fundamentare au fost stabilite următoarele principalele subcomponente ale arealului în corelație cu importanța lor. Valoarea complexă a construcțiilor și amenajărilor din teritoriul Zonei Construite Protejate a fost determinată pentru următoarele componente:

1. Clădiri, corpuri de clădire, dependințe și anexe;
2. Suprafețe libere și plantate.

Determinarea valorii culturale complexe s-a făcut în conformitate cu O.M.C.C. nr. 2260/2008 și a respectat următoarele criterii:

1. Vechimea;
2. Valoarea arhitecturală, artistică, și urbanistică;
3. Frecvența (raritatea și unicitatea);
4. Valoarea memorial – simbolică.

Încadrarea valorică a unei clădiri sau a unui corp de clădire poate fi modificată în mod justificat, după analizarea aprofundată a clădirii sau corpurilor de clădire și a spațiilor interioarelor ale acestora; Studiul istoric de fundamentare, care conține justificarea modificărilor, va fi avizat de D.J.C.CJ.

Valoarea culturală a construcțiilor și amenajărilor este indicată mai jos și în Planșa 2.3. Construcțiile și amenajările enumerate sunt împărțite, după valoarea culturală, în următoarele categorii de valoare:

1. VALOARE MARE

– construcții existente protejate – monumente clasate ca parte a ansamblului monument istoric (monumentele istorice clasate în L.M.I. în categoria „monument” sunt încadrate automat în categoria de valoare „mare”)

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- Clădirile-poști ale fortificației și gangurile aferente de trecere și de acces în cetate:
 - C1.1 Poarta Vieneză – Nord (*Pavilion A*)
 - C1.2 Poarta Ravelinului – Vest (*Pavilion C*)
 - C1.3 Poarta Apei – Est (*Pavilion G*)

- Clădiri de incintă și structuri originale ale fortificației
 - C1.4 Fostul depozit de cereale (*Pavilion H*)
 - C1.5 Fosta pulberărie (*Pavilion I*)
 - C1.6 Fostul tunel de scurgere dinspre est

– suprafețe libere și plantate existente protejate – subansamble a monumentului istoric clasat

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- S1.1 Incinta cetății
- S1.2 Bastioanele cetății:
 - I. Bastionul sud-estic
 - II. Bastionul nord-vestic
 - III. Bastionul nordic
 - IV. Bastionul estic
 - V. Bastionul sud-estic
- S1.3 Curtine:
 - I. Curtina sudică
 - II. Curtina vestică
 - III. Curtina nordică
 - IV. Curtina estică
 - V. Curtina sud-estică
- S1.4 Aleea de gardă de pe valul de pământ și perspectivele degajate protejate asupra orașului
- S1.5 Șanțul de apărare al cetății
- S1.6 Ravelinul vestic

În cadrul ZIR 1 și ZIR 3:

- S1.7 Aleea nordică de acces

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- S2.1 Aflorimentele de rocă și grotle
- S2.2 Aleea și platformele de belvedere de deasupra zonei stâncoase și perspectivele degajate protejate asupra orașului

2. VALOARE MEDIE

– construcții existente cu valoare ambientală

În cadrul ZIR 1 și UTR SZCP_Et:

- Corpurile principale ale hotelului Belvedere

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Pavilionul Rotonda
- Construcția de pe str. G-ral Dragalina nr. 66

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Blocurile de locuințe colective de pe str. G-ral Dragalina nr. 2-10

În cadrul ZIR 3 Parcul-platou la nord și la vest de fortificație:

- Turnul Parașutiștilor

– monumente de for public

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Statuia împărătesei Elisabeta

– suprafețe libere și plantate cu valoare ambientală

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic și UTR ZCP_L_A:

- Versantul preponderent stâncos
- Versantul sud-vestic împădurit
- Versantul sud-estic împădurit
- Versantul neîmpădurit de sub zona stâncoasă
- Versantul împădurit adiacent blocurilor de locuințe colective

În cadrul ZIR 3 Parcul-platou la nord și la vest de fortificație:

- Parcul-platou amenajat preponderent vegetal
- Zona adiacentă Turnului Parașutiștilor

În cadrul circulațiilor perimetrare:

- Strada Cetății și Strada Galileo Galilei

3. VALOARE REDUSĂ

– suprafețe libere și plantate

În cadrul circulațiilor perimetrare:

- Strada Călărașilor și Strada Șerpuitoare

4. FĂRĂ VALOARE

– construcții existente agresive în context și/sau neautorizate, destinate demolării:

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- Extinderi parazitare ale Porții Ravelinului – Vest (*Pavilion C*)
- Toate formele de împrejmuire

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Extinderi parazitare ale Pavilionului Rotonda
- Extinderi parazitare ale Structurii Pergola și structura în sine
- Garajele și anexele de la capătul străzii Cetății
- Ansamblul crucii de pe bastionul sud-estic
- Toate formele de împrejmuire

În cadrul ZIR 3 Parcul-platou la nord și la vest de fortificație:

- Toate formele de împrejmuire

– suprafețe libere și plantate agresive în context și/sau neautorizate, destinate demolării:

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- Amenajări exterioare adiacente Porții Vieneze – Nord (*Pavilion A*)

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Platforma și scările de acces aferente ansamblului crucii de pe bastionul sud-estic

3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Se păstrează limitele actuale ale zonei protejate conform Listei Monumentelor și a prevederilor PUG.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

Au fost realizate următoarele studii de fundamentare, prezentate în anexe:

Elaborator:

- Studiu istoric Lect. dr. Ioana Rus-Cacovean, specialist MCC 554S/24.03.2016 și Conf. dr. arh. Vasile Mitrea, specialist RUR G5, expert MCC 107E/21.04.2007
- Studiu arheologic SEGESTUS SRL, Arheolog Doru Bogdan, specialist MCC 85-S
- Studiu peisagistic Studio de peisaj ANA HORHAT SRL, Dr. arh. Peisagist Ana-Maria Horhat
- Studiu geotenic GEOSEARCH SRL, Ing. geol. András Eduárd, Ing. Bujor Octavian, Geol. Ábrahám István, Dr. geomorfolog Plăcintă Delia, Ing. geol. Borbei Florin
- Expertiză geotehnică ARCON SERV SRL, Expert tehnic: Prof.univ. emerit dr. ing. Florian Roman
- Studiu paleo-geologic Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Dan Costin
- Studiu biodiversitate Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Cristian Maloș
- Studiu meteo-climatologic Universitatea Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, Dr. Viorel Arhiuș
- Studiu dendrologic Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj-Napoca
- Scanare 3d FRAGMENTUM SRL
- Suport topografic PUZ TOPOVEST SRL – Proces verbal de recepție OCPI Cluj nr. 3929/20.10.2020
- Concluziile sesiunilor de informare și consultare publică

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ



Dispoziții generale

Prezentul PUZCP detaliază reglementările urbanistice din PUG pentru a asigura:

- Accesibilizarea parcului și crearea de legături la scara orașului
- Punerea în valoare prin dialog a elementelor naturale și a celor de patrimoniu
- Reunificarea parcelarului istoric
- Punerea în valoare a obiectivului de patrimoniu Cetățuia Cluj-Napoca
- Punerea în valoare a Turnului parașutiștilor
- Punerea în valoare a stratelor de stâncă de pe versant
- Punerea în valoare și diversificarea vegetației parcului
- Stabilizarea versantului prin măsuri disimulate în peisaj
- Crearea unei imagini continue și coerente la nivelul suprafețelor minerale
- Crearea unui sistem de piese de mobilier în acord cu abordarea naturalistă
- Crearea unei game de dotări diversificate funcțional
- Crearea unui sistem de iluminat articulat, sensibil și atmosferic
- Crearea unei imagini arhitecturale coerente la nivelul construcțiilor

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN CU TOATE COMPONENTELE SALE (PARCELAR, TRAMĂ STRADALĂ, VOLUME CONSTRUITE, SPAȚII LIBERE) CONCRETIZATĂ ÎN: PROTEJARE, CONSERVARE, PUNERE ÎN VALOARE, DEMOLARE, COMPLETARE, SCHIMBĂRI DE UTILIZARE)

5.1.1. La nivelul parcelarului

Privatizările realizate în epoca postsocialistă au distrus unitatea parcelarului istoric, introducând proprietăți după limite arbitrare, în contradicție cu funcțiunea de parc public cu acces public nelimitat, respectiv cu perimetrul cetății habsburgice și cu topografia specifică sitului. Se impune restaurarea tramei stradale istorice, a parcelarului istoric și conservarea fondului construit valoros.

Planul Urbanistic Zonal a fost generat de inițiativa municipalității Cluj-Napoca de reamenajare a parcului istoric în integralitatea sa, prin readucerea în domeniul public a majorității parcelelor neconstruite din perimetrul PUZ, fără de care nu se poate realiza un proiect de amenajare unitar care să pună în valoare caracteristicile unice ale amplasamentului.

Planul Urbanistic Zonal propune trecerea în domeniul public al municipiului a următoarelor terenuri:

A. Terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:

Utilizare	Suprafața	Observații
Circulații străzi	422 mp	Suprafață privată din parcela bazei sportive de pe strada Augustin Bunea nr. 1, necesară în vederea realizării unei piste de biciclete pe latura nordică a străzii Șerpuitoare, parte din traseul de coamă dealul Cetățuia – dealul Hoia
	33 mp	Suprafețe private aferente parcelelor de pe strada Șerpuitoare, cedate în vederea realizării unui trotuar continuu pe latura sudică a străzii
Parc public	35 000 mp	Suprafață privată din ZCP_Va Cetățuia, aferentă fortificației cu val de pământ, necesară execuției coerente a lucrărilor de reabilitare, precum și asigurării accesului public nelimitat în parc
Zona locuințe colective	1 404 mp	Suprafață privată din ZCP_L_A, aferentă versantului sudic, necesară execuției lucrărilor de stabilizare a versantului
TOTAL	36 859 mp	

B. Teren aflat în domeniul public al statului:

Utilizare	Suprafața	Observații
Parc public	7 850 mp	Suprafață publică a statului din jurul turnului parașutiștilor, necesară în vederea asigurării continuității amenajărilor și a accesului public nelimitat
TOTAL	7 850 mp	

C. Teren aflat în domeniul public al județului:

Utilizare	Suprafața	Observații
Circulații străzi	347 mp	Suprafață publică a județului în administrarea Școlii Gimnaziale Speciale Pentru Deficienți de Auz (ZCP_Is_A) necesară în vederea continuării legăturii ciclo-pietonale pe latura nordică a străzii Șerpuitoare, parte din traseul de coamă dealul Cetățuia – dealul Hoia
TOTAL	347 mp	

5.1.2. La nivelul tramei stradale

Trama stradală perimetrală existentă nu se modifică. Se propune creșterea suprafețelor pietonale aferente tramei stradale prin realizarea de trotuare, reducerea suprafeței carosabile și reorganizarea locurilor de parcare. Circulația auto și pietonală este detaliată mai jos la punctul 5.2.

5.1.3. La nivelul volumelor construite

A. Fortificația de tip Vauban Cetățuia – monument de categorie A

Principalele propuneri legate de volumele construite existente au ca scop **punerea în valoare** a ansamblului Cetățuiei, monument istoric cu indicativul CJ-II-a-A-07240, care a suferit numeroase intervenții în mod special în perioada anilor 70 odată cu construcția hotelului Belvedere. În această perioadă a fost realizat un acces carosabil prin secționarea bastionului Nord-Est și crearea unei parcări în centrul cetății pe o direcție fără legătură cu geometria fortificației. Mai recent, în anii 90, când a fost amplasat Monumentul Eroilor Neamului, s-a modificat substanțial bastionul Sud-Estic. Prin prezentul PUZ, în cadrul UTR_Va se permit doar utilizări culturale și de alimentație publică, se încurajează activitățile temporare pe platou precum evenimente, târguri, manifestări culturale, expoziții, festival de film, teatru, etc, cu durată limitată. Se interzice permanentizarea sub orice formă a activităților comerciale și de alimentație publică în spațiul public. Amplasarea teraselor se face doar în zonele special alocate, ele vor fi formate doar din mobilier de șezut (mese și scaune) și umbrele de soare monocolor. Prezența arheologului pe toată durata șantierului este obligatorie.

Principalele reglementări pentru complexul monumentului Cetățuia sunt:

1. Se impune refacerea geometriei inițiale a valului de pământ

- Refacerea valului de pământ în sectorul Sud-Vestic, în apropierea porții Vest care a fost demolat în anii 70 pentru a asigura acces la nivel pentru Hotelul Belvedere dinspre strada Șerpuitoare
- Completarea geometriei în zonele de alunecări de teren și corectarea microreliefului rezultat din lipsa de întreținere
- Curățarea vegetației invazive de pe taluzurile exterioare și interioare pe laturile Vest și Nord, selectarea arborilor maturi de pe latura Est.

- Înlăturarea gardurilor vii și a vegetației medii de pe valul de pământ pentru a asigura vizibilitate
- Refacerea traseului de gardă pe coama valului de pământ și care să permită parcurgerea întregii fortificații
- Recrearea acceselor în diagonală dintre promenada de gardă, platoul cetății și șanțurile defensive
- Marcarea *coridorului îngust de acces* în cetate pe latura estică

2. Se impune refacerea geometriei inițiale a bastioanelor

- Refacerea bastionului Nord-Est, prin mutarea și reducerea gabaritului accesului principal pe platoul cetății și completarea cu pământ pentru aducerea la o formă apropiată de cea inițială. Noul acces se va face urmând geometria restaurată a bastionului nord-vest, pornind dinspre strada Cetății.
- Refacerea bastionului Sud-Est prin înlăturarea amenajărilor realizate în anii 90 adiacente Monumentului Eroilor Neamului (scări, parapeti).
- Deschiderea de conuri de perspectivă către principalele perspective pe care bastioanele le oferă prin selecția vegetației
- Amplasarea de piese informative pentru turiștii și clujenii care vizitează frecvent ansamblul, însă nu cunosc istoria și înfățișarea vechii Cetății (machete, etc)

3. Porțile de acces – se impune conservarea / restaurarea tuturor corpurilor de clădire păstrate conform reglementărilor în vigoare pentru monumente de clasa A

- Este obligatoriu accesul liber, neîngrădit, în cetate prin intermediul celor 3 porți fără posibilitatea de a fi închise
- Este obligatorie armonizarea limbajului arhitectural pentru construcțiile păstrate în cetate: Poarta Vest, Poarta Est, Poarta Nord, precum și corpul Pulberăriei și a depozitul de cereale. Toate clădirile păstrate originale ale fortificației habsburgice vor fi restaurate conform aceluiași procedee și soluții arhitecturale.
- Este obligatorie restaurarea Porții Estice aflată în proprietatea municipiului și activarea cu funcțiuni sanitare publice care să atragă vizitatori. Crearea în acest corp de clădire și a unor grupuri sanitare care să deservească zona sudică a cetății.
- Este obligatorie demolarea lucrărilor neautorizate realizate la Poarta Vest, a parcurii, a împrejmirilor, deschiderea gangului, aducerea la formă inițială și racordarea la cota de nivel a șanțului de pe latura vestică
- Este obligatorie demolarea amenajărilor din jurul Porții Nord (trotuar de garda cu scări), deschiderea gangului pentru acces nelimitat

4. Clădiri păstrate - se impune conservarea / restaurarea tuturor corpurilor de clădire păstrate conform reglementărilor în vigoare pentru monumente de clasa A

- Este obligatorie armonizarea limbajului arhitectural pentru construcțiile păstrate în cetate. Toate clădirile păstrate originale ale fortificației habsburgice vor fi restaurate conform aceluiași procedee și soluții arhitecturale.
- Actualmente alături de porțile de intrare, se păstrează în incinta cetății 2 corpuri de clădire din vechea cetate: clădirea vechii pulberării și depozitul de cereale. Depozitul de cereale a fost recent renovat conform autorizației de construire XXX iar în interior funcționează un birou de arhitectură.
- Pentru corpul pulberăriei aflat în stare avansată de degradare este obligatorie restaurarea și punerea în valoare a diferitelor elemente originale (goluri, ancadramente, arce de descărcare, etc). Se permit doar activități culturale și de alimentație publică deschise către spațiul public, se vor putea amplasa terase sezoniere asociate acestor funcțiuni.



5. Platoul cetății

- Platoul cetății se va aduce obligatoriu la o formă apropiată de forma istorică originală prin demolarea actualei parcuri de autoturisme.
- Se vor înlătura diferențele de nivel și a parcurii asfaltate astăzi precum și a vegetației nepotrivite care obturează relațiile vizuale între elementele fortificației: porți, bastioane, val de pământ.
- Crearea unui platou pietonal multifuncțional cu suprafețe minerale și insule de vegetație înaltă, asemănătoare atmosferei istorice din fortificația barocă.
- În clădirile perimetrice platoului se permit doar activități culturale și de alimentație publică deschise către spațiul public, iar pe suprafața pietonală a platoului se vor putea amplasa terase sezoniere cu mese și umbrele de soare asociate acestor funcțiuni. Se interzice permanentizarea sub orice formă a teraselor sezoniere și a funcțiunilor comerciale în spațiul public, amplasarea corturilor sau a altor structuri de acest fel.
- Încurajarea activităților temporare pe platou precum evenimente, târguri, manifestări culturale, expoziții, festival de film, teatru, etc. Aceste evenimente vor avea o perioadă limitată de desfășurare și vor funcționa pe baza regulamentului local de urbanism. Limitarea accesului auto doar în scop de aprovizionare și accese de serviciu pentru clădirile prezente pe platoul cetății
- Limitarea accesului auto doar în scop de aprovizionare și accese de serviciu pentru clădirile prezente pe platoul cetății
- Degajarea perspectivelor înspre valul de pământ din interior și exterior prin înlăturarea vegetației parazitare.
- Este obligatorie restaurarea accesului nelimitat fără posibilitate de închidere prin gangurile celor trei porți ale cetății



6. Șanțul defensiv

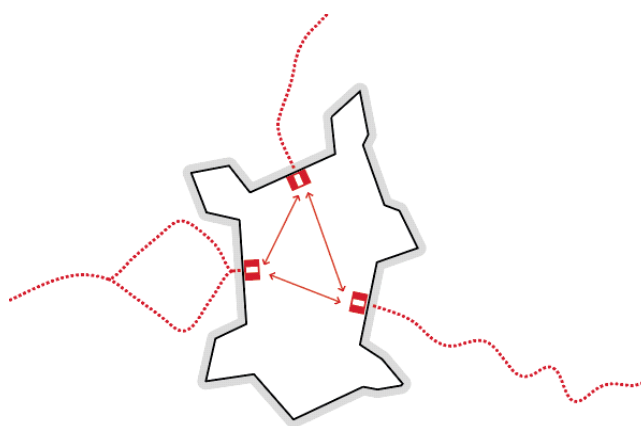
- Se va pune în valoare șanțul cetății, prin curățirea de vegetație abundentă și realizarea unui circuit de promenadă care să coboare și în aceste zone

- Este obligatorie demolarea garajelor construite în șanțul de pe latura est
- Se va reface șanțul defensiv pe latura nordică la Est de Poarta Nord și permite realizarea unui pod de acces peste acest șanț, revenindu-se la o situație istorică anterioară.

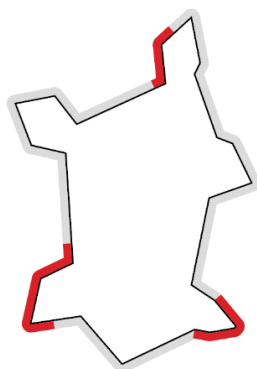
7. Ravelinul din partea Vestică

- Se va pune în valoare a ravelinului de vest, prin realizarea unui circuit de promenadă care să includă și această zonă.
- Se va reface topografia din zona ravelinului pentru a demarca acest element ca parte a fortificației Vauban, astăzi de nerecunoscut.
- Este obligatorie selectarea vegetației abundente crescute pe acest element pentru a sugera utilitatea sa militară

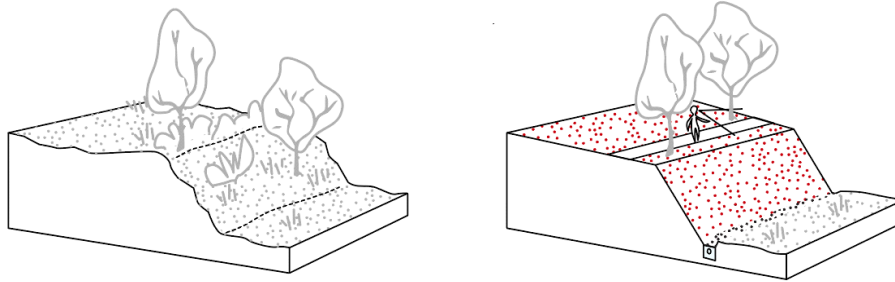
Principiile intervențiilor propuse pentru punerea în valoare a fortificației



Punerea în valoare a intrărilor în cetate (sud-est, nord, vest) prin acces public nelimitat prin porți pe tot parcursul anului, ierarhizarea aleilor și a intersecțiilor și creșterea vizibilității compoziției inițiale



Reconfigurarea topografică a bastioanelor sud-vestic, sud-estic și nord-estic



Restaurarea și punerea în valoare a valului de pământ și a ravelinului printr-o geometrie precisă a geometriei taluzului, degajarea de vegetație pentru vizibilitatea spre val și de pe val și crearea unui circuit continuu pe coama valului

B. Construcții în perimetrul PUZ neclasate

În zona protejată a monumentului istoric cu indicativul CJ-II-a-A-07240 se situează o serie de alte construcții care fac obiectul reglementărilor prezentului PUZ

1. Turnului Parașutiștilor

În 1951 pe platoul vestic al dealului Cetățuiei este ridicat după un proiect tip, Turnul Parașutiștilor cu o înălțime de 42 metri, având rol de antrenament pentru aeroclubul român. În aceeași perioadă, turnuri similare au realizate la Iași și Ploiești pentru aerocluburile regionale.



Acest obiectiv se va pune în valoare ca un exemplu de arhitectură industrială. Se propune transformarea lui în obiectiv turistic. Este obligatorie înlăturarea împrejuririlor și redarea perimetrului către utilizarea publicului. Se propune realizarea unui ascensor care să faciliteze accesul la nivelul superior și transformarea turnului în punct de observație. Deschiderea accesului public pe platforma superioară a turnului permite o panoramă la 360 grade asupra orașului. Adiacent bazei turnului se poate amplasa un corp de clădire cu regim de înălțime P cu suprafața construită maximă de 300mp, pentru a deservi activitatea dedicată publicului: bileterie, alimentație publică, pază, grupuri sanitare, etc.

2. Hotel Belvedere



În anul 1976 peste partea sudică a garnizoanei s-a finalizat Hotelul Belvedere după un proiect al colectivului de proiectare format din arh. Aurelian Buzuloiu (șef proiect), arh. Mircea Moldovan, arh. Carmen Barabas, arh. Radu Spânu, tehn. arh. Andrei Kiss, tehn. arh. Magda Furu. Odată cu construcția hotelului și amenajarea accesului auto au fost demolate o parte din clădirile care deserveau garnizoana. Celelalte clădiri se păstrează și astăzi. Însă, la momentul construcției hotelului și al amenajării scărilor nu s-au valorificat nici traseul fortificațiilor cu val de pământ și nici clădirile istorice ale fostei garnizoane, pierzându-se astfel o parte dintre acestea.

Hotelul Belvedere este un exemplu remarcabil de arhitectură modernă al anilor 70, specific funcțiunii hoteliere. Se impune păstrarea expresiei arhitecturale originale, a finisajelor și cromaticii originale.

Se impune demolarea și restrângerea ca suprafață a curții de serviciu situată în partea nord estică a edificiului, care strangulează promenada de gardă și incomodează legătura dintre platoul central și bastionul Sud-Estic.

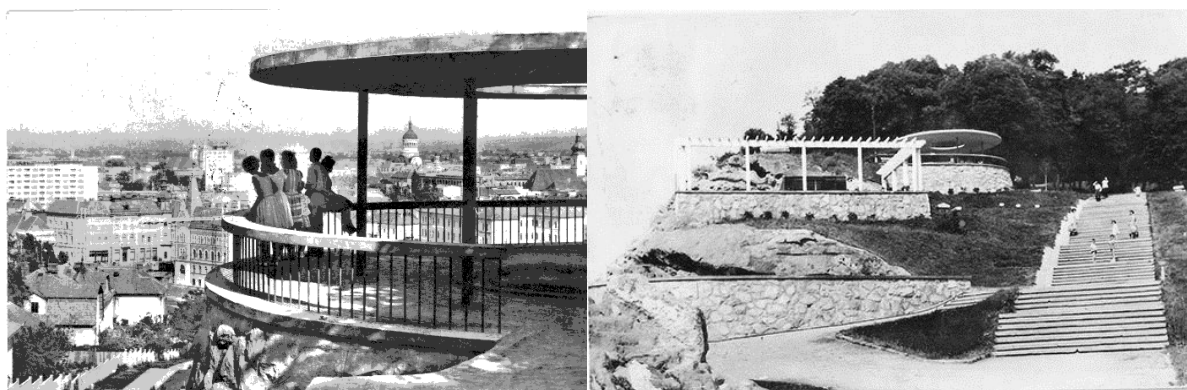
Se impune reactivarea scării exterioare de pe latura estică a hotelului prin reamplasarea unei funcțiuni culturale sau de alimentație publică la nivelurile superioare.

Se impune deschiderea pe cât mai multe laturi a funcțiunii și deschiderea către publicul generalist prin funcțiuni de alimentație publică și terase cu mese și umbrele de soare.

Se permite amplificarea volumului existent al clădirii cu un etaj 1 retras peste zona de recepție, cu aria construită maximă de 430mp, respectiv 90mp în zona curții de serviciu dacă aceasta se reconfigurează.

Acoperișul terasă cu suprafață mai mare de 50 de metri pătrați va fi prevăzut cu sistem de acoperiș terasă înierbat pentru protejarea biodiversității arealului.

3. Rotonda și Pergola



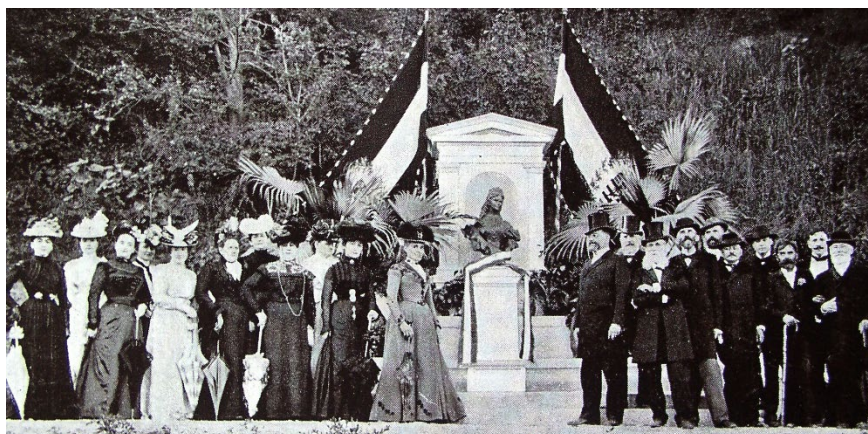
Amenajarea realizată în anii 70 a adus câteva elemente construite pe versantul sudic cu o prezență vizuală importantă: Rotonda și Pergola. Aceste două construcții sunt amplasate la două cote diferite ce creasta părții stâncoase a versantului sudic. Astăzi acestea au fost amplificate parazitare, transformate din puncte de belvedere în funcțiuni comerciale permanente prin închideri ilegale și transformări străine cu arhitectura originală, folosind materiale total nepotrivite.

Este obligatorie demolarea elementelor parazitare și revenirea la forma inițială a **Rotondei**, o copertină circulară din beton sprijinită pe stâlpi metalici și protejată de un parapet metalic cu mână curentă din beton. Pentru acest obiectiv se propune funcțiunea de alimentație publică sezonieră cu terasă cu umbrele de soare. Toate elementele vor fi demontate pe timpul sezonului rece, se interzice permanentizarea oricărei funcțiuni.

Al doilea element construit aparținând acestei perioade este **Pergola**, situată la o cotă inferioară față de Rotondă, ea a fost inițial platformă de observație deschisă, delimitată perimetral de o structură de beton în sistem trilitic cu un limbaj modest pentru epoca respectivă. În contextul, conceptului general de renaturalizare a versantului sudic și datorită impactului vizual important a acestei construcții la nivelul percepției generale dinspre oraș, se impune demontarea structurii superioare și remodelarea parapetului pentru o integrarea discretă în topografia versantului. Funcțiunea va fi de punct de belvedere, fără activități comerciale.

4. Monumentul Împărătesei Elisabeta de Austria

În 1900, la inițiativa primarului Clujului la acea vreme, Károly Haller, cel căruia i se datorează și amenajarea Parcului Central, a fost amplasat bustul din bronz al Împărătesei Elisabeta de Austria pe vechea alee care lega Podul Elisabeta de Cetățuie. Locul monumentului nu fusese ales întâmplător, în partea de sud a Cetățuiei aflându-se locul de plimbare preferat al împărătesei Elisabeta în timpul vizitei întreprinse la Cluj în anul 1887, denumită și „promenada Elisabeta”. Soclul bustului este astăzi în avansată stare de degradare, bustul fiind depozitat la Muzeul de Artă din Cluj-Napoca și dorindu-se aducerea sa în spațiul public. Intervențiile de amenajare a versantului din anii 70, precum și alunecările de pământ ulterioare au schimbat radical topografia zonei, astăzi inaccesibile. De asemenea, dezvoltarea vegetației a anulat perspectiva asupra orașului a amplasamentului original. Acest ansamblu statuar se va amplasa la baza versantului, în largo-ul trotuarului de pe strada Dragalina, în continuarea axului podului omonim.



5. Monumentul Eroilor Neamului

Cu o înălțime de 22m, Monumentul Eroilor Neamului a fost ridicat în 1997 după proiectul arh. Virgil Salvanu. Amenajările adiacente monumentului s-a făcut prin modificarea semnificativă a bastionului sud-vestic, creând conflicte spațiale cu fortificația cetății. Prin amplasarea nepotrivită și prin gabaritul său, Monumentul Eroilor Neamului diminuează vizual amploarea colinei naturale. Se impune refacerea bastionului Sud-Estic prin înlăturarea amenajărilor adiacente (scări, parapeti). Într-o fază ulterioară se recomandă reconfigurarea monumentului prin scăderea gabaritului acestuia.

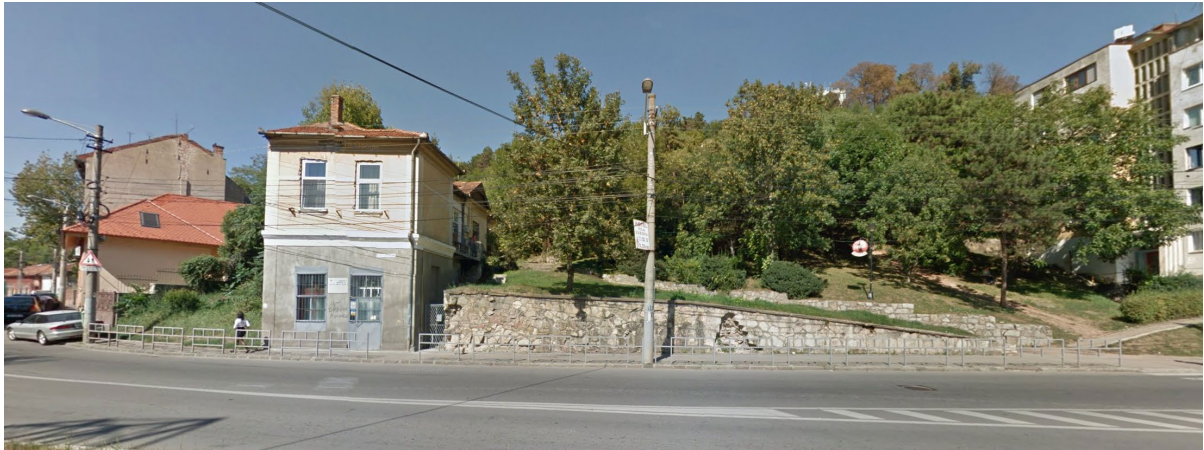


6. Clădirea amplasată pe strada Strada G-ral Dragalina 66

Conform prevederilor PUG, clădirea situată la numărul 66 pe strada G-ral Dragalina este amplasată în UTR-ul ZCP_VA Cetățuia și de asemenea este în zonă de servitute. În aceeași situație se găsește și parcela vecină needificată cu numărul 68.

Se impune schimbarea destinației conform funcțiunilor permise în UTR-ul Va, și anume funcțiuni culturale sau de alimentație publică. Este obligatorie deschiderea clădiri către spațiul public la nivelul parterului către stradă și la nivelul superior către parc.

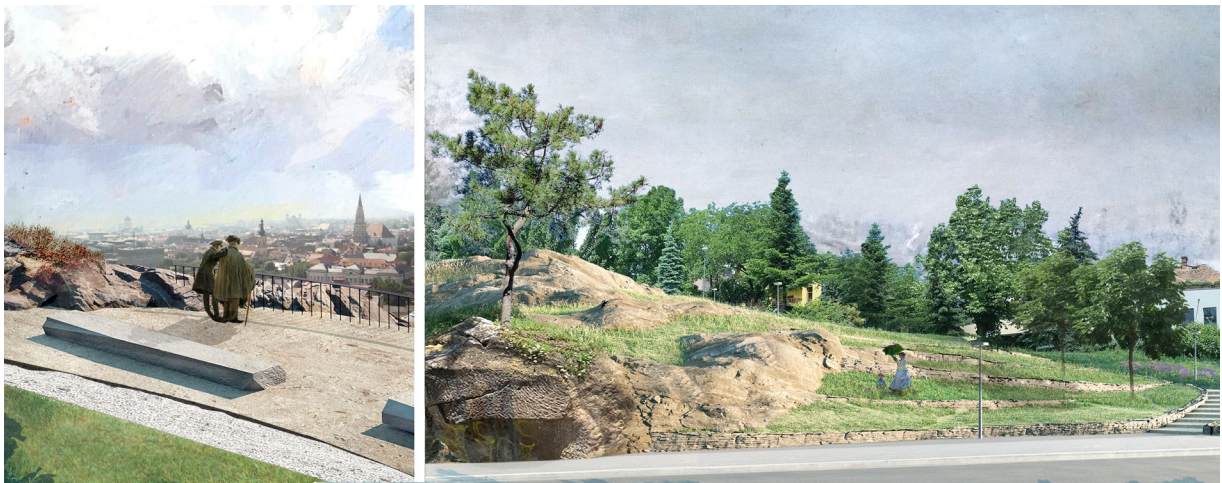




7. Corpuri noi de clădire

Se propune edificarea a 2 pavilioane de mici dimensiuni pentru a asigura grupuri sanitare și zone pentru mentenanța parcului. De asemenea se prevăd umbrare de mici dimensiuni pentru a asigura o utilizare a parcului în condiții climatice diferite. Adiacent bazei turnului se propune amplasarea unui corp pavilionar conform descrierii de la punctul 1 de mai sus.

5.1.4. La nivelul spațiilor libere



Spațiul neconstruit este o valoare intrinsecă a sitului, destinația principală este de parc, promenadă și relaxare. Atitudinea generală față de ansamblul urban Cetățuia este de a esențializa și de a accentua cele 2 componente definitorii: colina împădurită cu spectaculoase aspecte geologice și cetatea habsburgică.

Componenta peisageră a zonei a fost subliniată în mai multe rânduri, pentru conservarea acestui caracter și accentuarea sa se propun următoarele măsuri:

1. Stabilizarea versantului sudic prin lucrări disimulate în peisaj. Managementul apelor pluviale de pe platou pentru a preîntâmpina alunecările de teren
2. Eliminarea elementelor antropice invazive pentru accentuarea caracterului naturalist al parcului: Înălțurarea, placarea sau modificarea elementelor actuale de amenajare, a parapetilor, a zidurilor de sprijin cu noi elemente care folosesc materiale și tehnici ce reproduc fenomenele geologice naturale care au format dealul Cetățuia. Refacerea sistemului de drenaj de pe versantul sudic cu sisteme îngropate
3. Punerea în valoare a stratelor de Cetățuia: prin selectarea vegetației și descoperirea stâncilor de sub stratul vegetal în zona faliei scărilor actuale. Sunt necesare măsuri de prevenție a eroziunii

4. Crearea de noi puncte panoramice pe creasta dealului și pe bastioanele cetății
5. Punerea în valoare și diversificarea vegetației parcului. Limitarea speciilor invazive și completarea cu specii nobile și care să accentueze biodiversitatea zonei
6. Adaptarea aleilor la topografie și accesibilizarea zonelor greu accesibile
7. Folosirea materialelor naturale, permeabile la apă în zonele cu declivitate mică
8. Crearea unui sistem de piese de mobilier în acord cu abordarea naturalistă
9. Crearea unui sistem de iluminat articulat, sensibil și atmosferic

Valorificarea peisajului și a vegetației:

Conservare:

- Zona de pini de pe creasta versantului în măsura viabilității biologice;
- Taluzurile fostei garnizoane austrice pentru cazurile în care sunt păstrate într-o formă apropiată de original;

Reabilitare:

- Întreaga zonă a “cetățuii”, respectiv, amenajările militare ce datează din sec XVIII-lea, astfel încât să ilustreze mai convingător imaginea de “Cetățuie” – așa cum nu se întâmplă azi;
- Se consideră extrem de importantă reabilitarea celor 2 obiective menționate (colina și cetatea), întrucât ambele sunt parte integrantă a peisajului vizibil;
- Se propune introducerea aleii de promenadă aferenta locuințelor colective în structura de circulații a întregului sit;

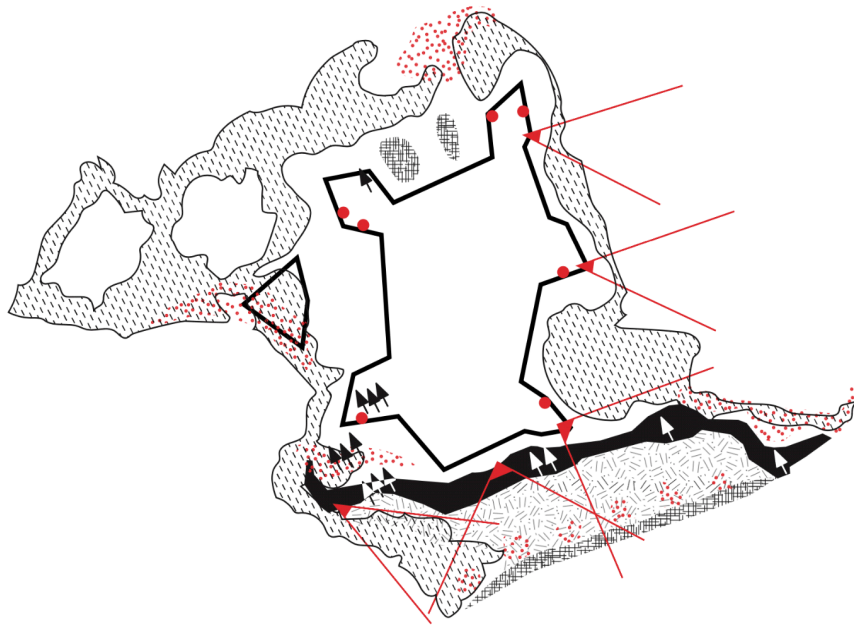
Atitudini față de vegetație:

Caracter:

- Trebuie identificat un caracter al vegetației/concept de plantare care să poată oferi întregului sit unitate și armonie compozițională și să poată schimba aspectul haotic și lipsit de personalitate de astăzi;
- Trebuie ales un tip de atitudine pentru valorizarea aleii de promenadă, amplasată pe platoul Belvedere – zona cu unghiurile de vizibilitate optime, atât ca amplasare cât și ca profunzime;
- Este imperios necesară tratarea planului solului, pentru întregul sit în scopul amplificării diversității texturale și cromatice – în prezent, o bună parte din aspectul dezolant și neîngrijit vine de la starea foarte precară a acestei componente a peisajului;
- Fixarea solului, cu precădere în zonele de taluz cu pantă accentuată, este o condiție prioritară pentru alegerea sortimentului vegetal propus. Este necesară corelarea acestui aspect cu soluția propusă pentru zona drenurilor;
- Se recomandă o atitudine de conservare, consolidare și accentuare a zonelor cu grupuri din Pinus, întrucât acestea sunt printre puținele cu un caracter peisager valoros;
- Este necesară introducerea de material vegetal de talie medie și mică - arbuști, subarbuști, ierburi decorative, material floricol - pentru a crea secvențe spațiale la scara omului, pentru a crește complexitatea peisageră și a potența caracterul decorativ al peisajului;
- În prezent lipsește un decor peisager “convingător” în oricare dintre anotimpuri

Structura vegetației:

- Se impune definirea unui profil vegetal care să ofere un decor complex și convingător în fiecare anotimp;
- Eliminarea din exemplarele cu o arhitectură a coronamentului defectuoasă, asimetrică, care deviază prea mult de la silueta caracteristică speciei - din toate speciile și înlocuirea cu exemplare noi cu o creștere armonioasă;
- Controlarea extinderii spontane a tuturor speciilor;
- Se recomandă introducerea unor specii cu caracter peisager mai accentuat;



Pe lângă recomandările din Studiul peisagistic mai sus menționate, sunt necesare, la nivel de direcții generale, accentuarea aspectului naturalistic al parcului și punerea în valoare a stratelor de stâncă, cu dezveliri punctuale ale acestora, în paralel cu accentuarea aspectului geometric/antropic al cetății, creșterea vizibilității patrimoniului natural și antropic prin (re)deschiderea de perspective înspre și dinspre acesta, evidențierea și punerea în valoare a acceselor în parc și cetate. În schimb, la nivelul mai specific al vegetației, se impune protejarea și punerea în valoare a arborilor remarcabili, creșterea diversității și calității ecologice cu specii noi adecvate, introducerea de specii noi diferențiate în funcție de condițiile de relief, sol, umiditate și în funcție de diversele atmosfere de peisaj existente sau de proiect, eliminarea exemplarelor defectuoase și invazive, eliminarea gardurilor vii și acordarea unei atenții speciale introducerii de material vegetal de talie mică, de la zone înierbate până la pajiști înflorite, zone de plante perene și graminee.

5.1.5. La nivelul funcțiilor

Dealul Cetățuiei, deși atractiv datorită punctelor de observație asupra orașului, este lipsit de dotări de interes public. Sunt două funcțiuni de alimentație publică care funcționează în spații dezvoltate parazitare, Rotonda și Pergola, dar la nivelul platoului dotările lipsesc în totalitate. Astăzi, hotelul Belvedere nu propune servicii interesante publicului și are relații perimetrice indiferente față de spațiul public. Lipsa grupurilor sanitare este de asemenea problematică. Nu există spații special amenajate dedicate cetății cu un important potențial cultural. Crearea unui platou pietonal multifuncțional cu suprafețe minerale și insule de vegetație înaltă, asemănătoare atmosferei istorice din fortificația barocă. În clădirile perimetrice ale platoului se permit doar activități culturale și de alimentație publică deschise către spațiul public, iar pe suprafața pietonală a platoului se vor putea amplasa terase sezoniere cu mese și umbrele de soare asociate acestor funcțiuni. Se interzice permanentizarea sub orice formă a teraselor sezoniere și a funcțiilor comerciale în spațiul public, amplasarea corturilor sau a altor structuri de acest fel. Se încurajează activitățile temporare pe platou precum evenimente, târguri, manifestări culturale, expoziții, festival de film, teatru, etc. Aceste evenimente vor avea o perioadă limitată de desfășurare și vor funcționa pe baza regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ. Se limitează accesul auto în cetate doar în scop de aprovizionare pentru clădirile prezente pe platoul cetății, respectiv pentru acces la subsolul hotelului.

Pentru hotelul Belvedere se impune reactivarea scării exterioare de pe latura estică a hotelului prin reamplasarea unei funcțiuni culturale sau de alimentație publică la nivelurile superioare. Este obligatorie deschiderea pe cât mai multe laturi a funcțiunii și deschiderea către publicul generalist prin funcțiuni de alimentație publică și terase cu mese și umbrele de soare. În parc sunt permise de asemenea desfășurarea de evenimente temporare cu durată limitată în timp. Sunt prevăzute două zone cu caracter de amfiteatru unde se pot desfășura evenimente în aer liber.

Astăzi există două locuri de joacă pentru copii, unul adiacent străzii Draga și unul pe platoul adiacent străzii Călărășilor, unde se găsesc și 2 terenuri de sport, însă ele sunt amplasate deficitar, dezvoltate în etape succesive fără o viziune unitară, executate cu materiale de proastă calitate care nu se potrivesc într-un sit cu importanță istorică.

Se va reabilita locul de joacă de la baza versantului, adiacent străzii Dragalina, iar locul de joacă de pe platou va fi amplasat în poziția actualei parcări aflate la intrare în cetate. Se vor dota cu echipamente moderne din materiale ecologice ce permit activități pentru toate vârstele. În partea vestică a amplasamentului se va reabilita actualul teren de sport care va căpăta un aspect naturalist fără împrejmuiri. De asemenea aici se vor concentra o serie de echipamente de sport de mici dimensiuni. În proximitatea locului de joacă de pe platou și a zonei sport vor fi amplasate toalete publice automatizate cu auto curățire.

5.1.6. Propuneri privind gradul de protecție al obiectivelor din arealul PUZCP

- a. Construcțiile și amenajările din teritoriul Zonei Construite Protejate impun următoarele grade de protecție:
1. Grad mare de protecție - construcțiile cu valoarea culturală mare
 2. Grad mediu de protecție - construcțiile cu valoare culturală medie
 3. Grad redus de protecție - construcțiile cu valoarea culturală mică sau fără valoare
- b. Spațiile libere și plantate din teritoriul Zonei Construite Protejate impun următoarele grade de protecție:
1. Grad mare de protecție - suprafețele libere și plantate cu valoarea culturală complexă mare
 2. Grad mediu de protecție - suprafețele libere și plantate cu valoarea culturală complexă medie
 3. Grad redus de protecție - suprafețele libere și plantate care nu sunt încadrate în categoriile de mai

sus

5.1.7. Propuneri privind tipurile de intervenții și lucrări permise în teritoriul zonei construite protejate

Tipurile de lucrări de construire permise în imobilele din Zona Construită Protejată sunt:

1. Intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente
2. Executare a unor construcții și amenajări noi

Intervențiile permise asupra construcțiilor și amenajărilor existente în teritoriul Zonei Construite Protejate sunt următoarele:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente
3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor

Intervențiile permise pentru construcții și amenajări cu grad de protecție **mare** sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U., precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

Intervențiile permise pentru construcții și amenajări cu grad de protecție **mediu** sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U., precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

Intervențiile permise pentru construcții și amenajări cu grad de protecție **redus** sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente
3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare. Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de lege, precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

Dacă prin Studiul istoric de fundamentare se constată necesitatea reîncadrării valorice a construcției într-o categorie superioară sau inferioară, permisivitatea de intervenție se modifică în conformitate cu prevederile prezentului memoriu.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR CAROSABILE, STAȚIONĂRIILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE

Trama stradală perimetrală existentă nu se modificată. Se propune reducerea suprafețelor carosabile și eliminarea parcajelor la sol din interiorul parcului, pentru punerea în valoare a fondului construit și sporirea suprafețelor pietonale, respectiv asigurarea accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori și adaptarea aleilor la topografia terenului și a fortificației de pământ.

Măsuri propuse :

- Reabilitarea, respectiv reconfigurarea aleilor parcului pe versant și pe platou:
 - aleea de acces dinspre sud-est (Aleea Scărilor), coerentă și lizibilă de jos până sus, cu o pantă redusă și trepte comode
 - aleea de acces dinspre nord, refacere traseului istoric pietonal direct, în axul porții
 - aleea de acces pe versant la vest de blocurile de pe strada General Dragalina
 - aleea de la parterul blocurilor
 - aleea de deasupra blocurilor
 - aleea de sub stâncă
 - alei de conexiune diagonale pe versantul sudic ce permit și accesul cu biciclete
 - aleea de pe stâncă (aleea panoramică)
 - alei/trepte în stâncă
 - alei la baza taluzului cetății și a ravelinului
 - aleea de gardă pe coama valului de pământ, pe bastioane și pe ravelin
 - alei diagonale pe versanții valului de pământ (interior de o parte și de alta a intrărilor și exterior la fiecare bastion)
 - alte alei peisagere pe platoul nordic
- Realizarea de platforme și largo-uri pietonale
 - Accesul principal – se propune realizarea unei platforme de acces dinspre sud-est prin lărgirea trotuarului și prin retragerea și taluzarea parcului
 - Accesul dinspre Parcul central și Opera Maghiară – se propune realizarea unei platforme de acces în continuarea podului Elisabeta. În această lărgire a trotuarului, se propune amplasarea monumentului Împărătesei Elisabeta de Austria
 - În interiorul cetății, în locul actualei parcări a Hotelului Belvedere se propune realizarea unei piațete minerale cu insule de vegetație cu o geometrie ce urmează traseul valului de pământ.
 - Largo-uri pe parcursul aleii de acces dinspre sud-est (Aleea Scărilor)
- Reconfigurarea profilului străzii Cetății
 - între numerele 25 și 37, cu realizarea unei parcări pentru autoturisme
 - între numărul 39 și strada Galileo Galilei, cu restricționarea accesului auto prin intermediul unui stâlp retractabil sau a unei bariere și realizarea de parcări pentru autoturisme cu acces restricționat
- Reconfigurarea drumului de acces auto în cetate și eliminarea staționării din incintă:
 - realizarea unui traseu nou subordonat reliefului bastionului, cu un profil minimal și cu acces restricționat prin intermediul unui stâlp retractabil sau a unei bariere; acces auto limitat exclusiv pentru aprovizionare și intervenții de urgență, respectiv pentru acces la subsolul hotelului
 - delimitarea traseului de aprovizionare de restul spațiului pietonal prin stâlpișori sau bolarzi care să împiedice pasajul auto
 - eliminarea parcării din interiorul cetății

- realizarea a 2 locuri de staționare temporară pe latura estică a piațetei centrale destinate exclusiv autovehiculelor de aprovizionare și de urgență
- realizarea unei stații de transport public pe strada Cetății în dreptul numerelor 23A – 25, atât pentru o cursă dedicată (shuttle) între Astoria și Cetate cu frecvență mare, cât și pentru transportul public de cartier
- Reconfigurarea profilului străzii Șerpuitoare între numerele 1 și 47 cu realizarea de parcări pentru autoturisme și a unui aliniament de arbori aferent pe latura sudică a străzii, respectiv cu realizarea unui trotuar pe latura nordică între numerele 1 și 21 și a unei piste de biciclete de 3m pe latura nordică între numerele 23 și 47, parte a traseului peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului.
- Reconfigurarea profilului străzii Șerpuitoare (între numerele 47 și 71) și a străzii Costache Negruzzi, cu implementarea de sensuri unice și parcări în lungul străzilor, precum și a unei piste de biciclete de 3m pe segmentul străzii Șerpuitoare, parte a traseului peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului.

5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

- Rețele de distribuție apă potabilă**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.
- Rețele de canalizare menajeră**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.
- Rețele de canalizare pluvială**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.
- Rețea de alimentare apă tehnologică/menajeră**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.
- Alimentarea cu energie electrică**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.
- Gaze naturale**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.
- Telecomunicații**
 Conform avizelor de amplasament și planșei 05 – *Plan coordonator rețele edilitare*, anexate.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIATE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA

Teritoriul PUZ este format din 4 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.): **ZCP_Va Cetățuia, SZCP_Et, ZCP_L_A și Vs Cetățuia** și dintr-o parte din căile de circulație adiacente existente și propuse.

Se propune **extinderea suprafeței parcului public (UTR ZCP_Va Cetățuia)** prin includerea unor suprafețe adiacente aflate în proprietatea Primăriei Cluj-Napoca pentru asigurarea continuității aleilor și a amenajărilor: o parcelă din UTR ZCP_Liu Racoviță și a unor suprafețe de la vest din UTR actual ZCP_Liu și ZCP_M2.

Se propune subîmpărțirea **UTR ZCP_Va Cetățuia** în 3 Zone Istorice de Referință (Z.I.R.) care, pentru a ușura operarea, au fost împărțite în 14 Subzone Istorice de Referință (S.I.R.)

ZIR 1: Fortificația cu val de pământ propriu zisă

- SIR 1.1 Spațiul mineral central din incinta cetății – piațeta centrală
- SIR 1.2 Spațiile plantate amenajate din incinta cetății cu pante reduse sau orizontale
- SIR 1.3 Aleea de gardă de pe valul de pământ
- SIR 1.4 Versanții fortificației cu val de pământ
- SIR 1.5 Șanțul de apărare al fortificației

- SIR 1.6 Clădirile-porti ale fortificației și gangurile aferente de trecere și de acces în cetate: Poarta Vieneză – Nord (*Pavilion A*), Poarta Ravelinului – Vest (*Pavilion C*) și Poarta Apei – Est (*Pavilion G*)
- SIR 1.7 Clădiri de incintă originale ale fortificației: Fostul depozit de cereale (*Pavilion H*) și fosta pulberărie (*Pavilion I*)
- SIR 1.8 Piscina Belvedere
- SIR 1.9 Zone de terase sezoniere

ZIR 2: Versantul sudic

- SIR 2.1 Versantul sudic acoperit preponderent cu sol vegetal
- SIR 2.2 Versantul sudic preponderent stâncos
- SIR 2.3 Aleea și platformele de belvedere spre oraș de deasupra zonei stâncoase
- SIR 2.4 Zona de joacă de la baza versantului
- SIR 2.5 Pavilionul Rotonda
- SIR 2.6 Construcția de pe str. G-ral Dragalina nr. 66
- SIR 2.7 Zonă de terasă sezonieră

ZIR 3: Parcul-platou la nord și la vest de fortificație

- SIR 3.1 Parcul-platou amenajat preponderent vegetal
- SIR 3.2 Zona de joacă de la intrarea nord
- SIR 3.3 Zona aferentă Turnului Parașutiștilor

Se propune definirea unei noi Unități Teritoriale de Referință – **UTR Vs Cetățuia - Zonă verde cu rol de complex sportiv cu acces public nelimitat** - pe baza parcelei publice din vechiul UTR Vs aflate în proprietatea Primăriei Cluj-Napoca.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este prezentat în volum separat și este parte integrantă a P.U.Z.

5.5. BILANȚ TERITORIAL

Suprafața zonei de reglementări PUZ: 161.478 mp

BILANȚ TERITORIAL PENTRU ZONA DE REGLEMENTĂRI PUZ, DUPĂ UTR:

Utilizare		Observații	Suprafață			
			Existent		Propus	
Funcțiune	Categorie		mp	%	mp	%
Circulații perimetrare	Străzi existente	Circulații publice perimetrare: str. Dragalina, str. Șerpuitoare, str. Costache Negruzzi, str. Călărășilor, str. Cetății și str. Galileo Galilei	14 722	9,21	14 722	9,21
	Trotuar propus	Suprafață din ZCP_Liu necesară pentru continuitatea trotuarului pe latura sudică a străzii Șerpuitoare	•		33	0,02
	Pisă de biciclete propusă	Suprafață din Vs necesară în vederea realizării unei piste de biciclete pe latura nordică a străzii Șerpuitoare	•		312	0,15
	Pisă de biciclete propusă	Suprafață din ZCP_Is_A în vederea realizării unei piste ciclo-pietonale pe latura nordică a străzii Șerpuitoare	•		347	0,22
	TOTAL CIRCULAȚII CONFORM PROPUNERE					15 425

Parc public	Aferent ZCP_Va Cetățuia	Zona principală a Parcului Cetățuia, inclusiv alei, acces auto hotel, platforme, dotări. Include parcelele de pe str. Dragalina 66 și 68. Nu include SZCP_Et Hotel Belvedere.	123 207	77,10	123 207	77,10
	Domeniu public	Suprafață trecută din ZCP_Liu în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului	•		403	0,26
	Domeniu public	Suprafață trecută din ZCP_M2 în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului	•		177	0,24
	Domeniu public	Suprafață trecută din ZCP_Liu Racoviță în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului, în partea superioară a străzii Galilei	•		410	0,26
	Domeniu public	Suprafață trecută din ZCP_Liu Racoviță în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului, la baza străzii Copernicus	•		406	0,24
	TOTAL PARC PUBLIC ZCP_Va Cetățuia CONFORM PROPUNERE					125 237
Activități economice cu caracter terțiar	SZCP_Et	Hotel Belvedere	3 624	2,27	3 624	2,27
Ansamblu de locuințe unitare	Aferent ZCP_L_A	Ansamblul blocurilor de pe strada General Dragalina	6 914	4,33	6 914	4,33
Complex sportiv	Vs Cetățuia	Terenul sportiv la vest de turnul parașutiștilor aflat în proprietatea primăriei Cluj-Napoca: suprafață ce devine parte din noul UTR Vs Cetățuia cu acces public nelimitat	9 032	5,65	9 032	5,65
	Vs Cetățuia	Suprafața în proprietate privată adiacentă terenului sportiv public. Include aleea de legătură între strada Șerpuitoare și strada Augustin Bunea. Suprafața devine parte din noul UTR Vs Cetățuia cu acces public nelimitat	1 537		1 537	
	Aferent Parțial Vs	Suprafață necesară în vederea realizării unei piste de biciclete pe latura nordică a străzii Șerpuitoare	312	0,15	•	
Instituții și servicii publice	Aferent Parțial ZCP_Is_A	Suprafață necesară în vederea realizării unei piste de biciclete pe latura nordică a străzii Șerpuitoare	347	0,22	•	
Locuințe cu regim redus de înălțime	Aferent Parțial ZCP_Liu Racoviță	Suprafață trecută din ZCP_Liu Racoviță în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului, la baza străzii Copernicus	406	0,24	•	
	Aferent Parțial ZCP_Liu Racoviță	Suprafață trecută din ZCP_Liu Racoviță în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului, în partea superioară a străzii Galilei	410	0,26	•	
	Aferent Parțial ZCP_Liu	Suprafață necesară pentru continuitatea trotuarului pe latura sudică a străzii Șerpuitoare	33	0,02	•	
	Aferent Parțial	Suprafață trecută din ZCP_Liu în ZCP_Va	403	0,26	•	

	ZCP_Liu	Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului				
Zonă mixtă cu regim de construire închis	Aferent Parțial ZCP_M2	Suprafață trecută din ZCP_M2 în ZCP_Va Cetățuia: suprafață în proprietate municipiului	386	0,24	.	
TOTAL			161 478	100	161 478	100

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR LĂRGIT ZCP_Va Cetățuia:

Utilizare		Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		mp	% din total	mp	% din total
Construcții	Existente păstrate	2 021 mp	1,6 %	2 021 mp	1,6 %
	Existente desființate	509 mp	0,4 %		
	Propuse			400 mp	0,3 %
	Total construcții	2 530 mp	2,0 %	2 421 mp	1,9 %
Alei, drumuri, platforme, ziduri și drenuri		26 452 mp	20,3 %	26 327 mp	20,2 %
Spații verzi pe solul natural și zone naturale de stâncă		100 929 mp	77,7 %	101 163 mp	77,9 %
TOTAL		129 911 mp	100 %	129 911 mp	100 %

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR SZCP_Et:

Utilizare		Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		mp	% din total	mp	% din total
Construcții		3 465 mp	95,6 %	3 385 mp	93,3 %
Alei, drumuri și platforme		120 mp	3,3 %	80 mp	2,3 %
Spații verzi pe solul natural și zone naturale de stâncă		40 mp	1,1 %	160 mp	4,4 %
TOTAL		3 625 mp	100 %	3 625 mp	100 %

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR NOU Vs Cetățuia:

Utilizare		Suprafață existentă		Suprafață propusă	
		mp	% din total	mp	% din total
Construcții	Existente desființate	7 mp	0,1 %		
	Propuse			70 mp	0,7 %
	Total construcții			70 mp	0,7 %
Alei, drumuri și platforme		650 mp	6,1 %	1 200 mp	11,2 %
Spații verzi pe solul natural și zone naturale de stâncă		10 007 mp	93,8 %	9 394 mp	88,1 %

TOTAL	10 664 mp	100 %	10 664 mp	100 %
--------------	------------------	--------------	------------------	--------------

DEFALCAREA SUPRAFEȚEI UTR ZCP_L_A:

Utilizare	Suprafața existentă/propusă	% din total
Spații verzi pe solul natural	4 915 mp	70,8 %
Construcții existente (blocuri str. Dragalina)	1 355 mp	19,5 %
Alei și platforme	669 mp	9,7 %
TOTAL	6 939 mp	100 %

5.6. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR DOCUMENTAȚII SUBSECVENTE

- f. Reabilitarea obiectivului de patrimoniu Ansamblul Urban „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240
 - a.1. Restaurarea subcomponentei „1. Fortificația cu val de pământ propriu zisă” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
 - a.2. Reabilitarea lucrărilor de stabilizare a versantului și reabilitarea amenajărilor aferente subcomponentei „2. Versantul sudic” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
 - a.3. Reabilitarea subcomponentei „3. Parcul-platou la nord și la vest de fortificație” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- g. Realizarea unui traseu ciclo-pietonal peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului, de la ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca” până la Strada Gruia
- h. Reorganizarea accesului auto perimetral ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- i. Reorganizarea transportului public perimetral ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”

I. Amenajarea Ansamblului Urban Cetățuia Cluj-Napoca – Reabilitarea obiectivului de patrimoniu clasa A

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost generat de inițiativa municipalității Cluj-Napoca de reabilitare și reamenajare a ansamblului urban Cetățuia. În acest sens s-a demarat și elaborarea Studiului de Fezabilitate pentru acest obiectiv. Există limitări de natură tehnică ce nu permit fragmentarea lucrărilor de reabilitare a fortificației din val de pământ datorită modificărilor topografice impuse cu impact pe un areal mai larg, a necesității realizării unui sistem continuu funcțional de drenare și a unui sistem de iluminat coerent, precum și a limitărilor de organizare a șantierului în teren fără a afecta etapele de execuție logice realizate anterior.

Proiectul de reabilitare este inclus în obiectivele prioritare pentru care se vor accesa fonduri europene pe axa reabilitarea monumentelor istorice, în exercițiul bugetar 2021-2027. Ulterior aprobării prezentului PUZ, se va trece la elaboarea DTAC, PT și DDE și a documentației de licitație pentru execuția lucrărilor.

Etapizarea realizării investițiilor: lucrările de amenajare vor putea fi împărțite în următoarele faze:

- 1.1 Stabilizarea versantului sudic și amenajarea sa, respectiv reabilitarea zonei sudice a fortificației până la limita construcțiilor din sudul și sud-estul incintei (hotelul și poarta est). Pentru acest segment este necesar accesul cu utilaje din zona de versant, lucrările putându-se face doar coordonat.
- 1.2 Reabilitarea zonelor exterioare ale fortificației până la alea de gardă cel puțin și incluzând bastioanele, șanțurile, ravelinul și parcul-platou din nordul și vestul fortificației. Amenajarea capătului străzii Șerpuitoare și a trotuarului său nordic nou, amenajarea străzii Cetății și a zonei de acces în cetate dinspre nord. Pentru aceste segmente este necesar accesul cu utilaje din zona străzilor adiacente, lucrările putându-se face doar coordonat.
- 1.3 Amenajarea incintei cetății.

II. Restaurarea clădirii porții est și instalarea punctului de informare turistică

Elaborarea DTAC, PT și DDE pentru restaurarea clădirii porții est și instalarea punctului de informare turistică.

III. Amenajarea străzii C. Negruzzi și a străzii Șerpuitoare, între strada C. Negruzzi și strada Gruia

Elaborarea SF/DALI, respectiv DTAC, PT și DDE pentru Realizarea conexiunii ciclo-pietonale pe latura nordică a străzii Șerpuitoare, între strada C. Negruzzi și strada Gruia, parte din traseul de coamă dealul Cetățuia – dealul Hoia, respectiv amenajarea de parcări pentru autoturisme pe strada Șerpuitoare, între strada C. Negruzzi și strada Gruia, cu introducerea unui sens unic dinspre strada Gruia, amenajarea de parcări pentru autocare pe strada C. Negruzzi, cu introducerea unui sens unic dinspre strada Șerpuitoare.

IV. Accesibilizarea și punerea în valoare a Turnului Parașutiștilor

Elaborarea SF, respectiv DTAC, PT și DDE pentru transformarea turnului în obiectiv turistic - punct de observație, cu realizarea unui ascensor care să faciliteze accesul la nivelul superior, respectiv realizarea unui pavilion parter la baza turnului pentru a deservi activitatea dedicată publicului: bileterie, alimentație publică, pază, grupuri sanitare, etc.

5.7. PLAN DE ACȚIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse din Planul Urbanistic Zonal

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
	Denumire obiective utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Valoare estimată Mio lei	Responsabili finanțare	Orizont de implementare
1	<p>Amenajare spații deschise Ansamblu Urban Cetățuia Cluj-Napoca – FAZA 1</p> <p>FAZA 1.1 Stabilizarea versantului sudic și amenajarea sa, reabilitarea zonei sudice a fortificației, inclusiv trecerea în domeniul public a terenurilor necesare</p> <p>FAZA 1.2 Reabilitarea zonelor exterioare ale fortificației până la aleea de gardă cel puțin și incluzând bastioanele, șanțurile, ravelinul și parcul-platou din nordul și vestul fortificației. Amenajarea capătului străzii Șerpuitoare și a trotuarului său nordic, amenajarea străzii Cetății și a zonei de acces în cetate dinspre nord. Include trecerea în domeniul public a terenurilor necesare.</p> <p>FAZA 1.3 Amenajarea incintei cetății, inclusiv trecerea în domeniul public a terenurilor necesare.</p>	115.0	Primăria Municipiului Cluj-Napoca	2024-2026
2	Reorganizarea transportului public din zonă cu introducerea stației de la intersecția străzii Cetății cu strada Călărașilor	0.5	Primăria Municipiului Cluj-Napoca	2025-2026
3	Restaurarea clădirii porții est și instalarea punctului de informare turistică	1.0	Primăria Municipiului Cluj-Napoca	2025-2029
4	Amenajarea străzii C. Negruzzi și a străzii Șerpuitoare, între strada C. Negruzzi și strada Gruia, inclusiv trecerea în domeniul public a terenurilor necesare.	5.0	Primăria Municipiului Cluj-Napoca	2025-2029
5	Accesibilizarea și punerea în valoare a Turnului Parașutiștilor	4.5	Primăria Municipiului Cluj-Napoca	2025-2029



contact@proiectulcetatuia.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
ANSAMBLUL URBAN CETĂȚUIA CLUJ-NAPOCA
METAPOLIS Architects | Atelier MASS | Studio de peisaj ANA HORHAT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

APRILIE 2023



PROIECTUL CETĂȚUIA

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Calea Moșilor 1-3, Cluj-Napoca 400001

Proiectant general, asociere:

METAPOLIS Architects SPRL
Saintelette Square 12, 1000 Bruxelles, Belgia
BE0674856516
Responsabil: arhitect urbanist Mircea Munteanu
Tel: 0744 709 325
www.metapolis.eu

Atelier MASS SRL
Str. Inocentiu Micu Klein 18, Cluj, Romania
RO28112047
Responsabil: arhitect Silviu Aldea
Tel: 0736 399 940
www.ateliermass.ro

Studio de peisaj ANA HORHAT SRL
Str. Ecaterina Varga 6, ap. 8, Cluj, Romania
Responsabilă: arhitect peisagist Ana Horhat
Tel: 0743 568 198
www.anahorhat.com

contact@proiectulcetatuia.ro

Subproiectanți, colaboratori:

ARHIMET PROIECTARE SRL
Str. Ceahlău Nr. 15A, Cluj Napoca
Specialist urbanist domeniul F6: prof.dr.em.arh. Adriana Matei

BiArh DOINA MUNTEANU
Str. Alexandru Mecendonski Nr. 17, Cluj Napoca
Specialist urbanist domeniul D, E: arh. Doina Munteanu

PRODECO arhitectura si inginerie SRL
Rețele edilitare, construcții hidrotehnice
Str. Mihai Românul Nr. 5, Cluj Napoca
Responsabil: ing. Rareș Oargă



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
ARTICOLUL 1 Rolul, conținutul, valabilitatea și aria de aplicare a regulamentului	4
ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare	4
ARTICOLUL 3 Divizarea în unități teritoriale de referință și alte subunități	6
ARTICOLUL 4 Valoarea culturală a construcțiilor și amenajărilor	7
ARTICOLUL 5 Protecția construcțiilor și amenajărilor	9
ARTICOLUL 6 Tipurile de intervenții și lucrări permise în teritoriul zonei construite protejate	9
ARTICOLUL 7 Tipuri de intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente admisibile în funcție de gradul lor de protecție	10
ARTICOLUL 8 Executarea construcțiilor și amenajărilor noi	10
ARTICOLUL 9 Reconfigurarea căilor de circulație perimetrare	11
ARTICOLUL 10 Obiective de utilitate publică	12
II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	13
ZCP_VA CETĂȚUIA	13
SZCP_ET	24
ZCP_L_A	32
VS CETĂȚUIA	38

I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – zona construită protejată „Ansamblul urban Cetățuia Cluj-Napoca” este adoptat de către Consiliul Local Cluj-Napoca în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

ARTICOLUL 1 Rolul, conținutul, valabilitatea și aria de aplicare a regulamentului

1.1. Rolul R.L.U.

"Regulamentul local de urbanism [...] aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile [...] Planului urbanistic zonal privitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

După aprobare [...] Planul urbanistic zonal [...] împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție."

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. 2, 3.

Prezentul R.L.U. este aferent P.U.Z.C.P. „Ansamblul urban Cetățuia Cluj-Napoca”; prescripțiile R.L.U. sunt obligatorii pentru întregul teritoriu care face parte din P.U.Z.

Prezentul R.L.U. înlocuiește, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Conținutul R.L.U.

R.L.U. se aplică în corelare cu părțile desenate ale P.U.Z.C.P. „Ansamblul urban Cetățuia Cluj-Napoca”, la care face referire.

1.3. Perioada de valabilitate a R.L.U.

a. R.L.U. este valabil atât timp cât este valabil și P.U.Z.C.P. „Ansamblul urban Cetățuia Cluj-Napoca”.

b. Schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul delimitat prin P.U.Z. sau schimbarea condițiilor generale de construire dintr-un teritoriu mai amplu pot determina aprobarea unor P.U.Z. care vor prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U. Aceste P.U.Z. trebuie avizate și aprobate în același mod cu P.U.Z. actual.

1.4. Teritoriul de aplicare a R.L.U.

a. Prezentul R.L.U. se aplică imobilelor care sunt cuprinse în P.U.Z. și care sunt figurate în planșele aferente acestuia.

b. Imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietății, din:

1. Domeniul public al statului român (de interes național): în teritoriul P.U.Z. este cuprins un imobil întreg.

2. Domeniul public al Județului Cluj (de interes județean): în teritoriul P.U.Z. este cuprinsă o parcelă operațională care cuprinde parte din strada Șerpuitoare.

3. Domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca (de interes local): în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi, precum și parcele operaționale care cuprind părți din străzi.

4. Domeniul privat al persoanelor fizice și juridice: în teritoriul P.U.Z. sunt cuprinse imobile întregi precum și parcele operaționale care cuprind părți din străzi.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

2.1. La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

2.2. Condiții generale legate de autorizarea directă a construirii

- a. Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism prealabilă.
- b. Autorizarea directă a construirii este permisă doar în condițiile respectării integrale a prevederilor prezentului R.L.U. și numai pentru acele amplasamente și situații pentru care R.L.U. nu menționează în mod explicit necesitatea elaborării avizării și aprobării unor documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z.
- c. În cazul în care prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile prezentului R.L.U., Primăria mun. Cluj Napoca are dreptul, după caz, să respingă în mod justificat această cerere sau să solicite elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., în condițiile Art. 3 din prezentul R.L.U.
- d. Autorizarea executării lucrărilor de construcție se va face cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 și a normelor de aplicare ale acesteia. Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism vor fi cele conforme cu legislația specifică, cu amendamentele specificate la Art. 2 și Art. 3 din prezentul R.L.U.
- e. În cursul procesului de autorizare și executare a lucrărilor de construcție, toți factorii implicați vor respecta prevederile referitoare la calitatea în construcții din Legea nr. 10/1995 și din actele normative subsecvente acesteia.
- f. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- g. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc., precum cele prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997).
- h. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.

2.3. Autorizarea directă a construirii pentru imobile clasate în L.M.I.

- a. Imobilele clasate în Lista Monumentelor Istorice sunt cele menționate la articolul 4 din R.L.U.
- b. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. (în categoriile „monument” și „ansamblu”) este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei mun. Cluj-Napoca; autorizarea se va face după următorul flux:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., însoțit de Obligația de folosință a monumentului istoric emisă de Direcția pentru Cultură a Județului Cluj (D.J.C.CJ.), care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:

- (i) Avizul M.C. pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din acestea (cf. Ordinului M.C.C.nr.2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul „studii, cercetări și inventariere monumente istorice”); avizul M.C. va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

- (ii) Avizul D.J.C.CJ. pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (cf. Ordinului M.C.C.nr.2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul „studii, cercetări și inventariere monumente istorice”); avizul D.J.C.CJ. va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin.2. de mai sus.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin.2 de mai sus.

- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.

2.4. Autorizarea directă a construirii pentru imobile care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în L.M.I.

- a. Autorizarea directă a construirii pentru imobilele în teritoriul studiat prin P.U.Z. și care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în L.M.I. (sau care fac parte dintr-un teritoriu înscris în L.M.I. în categoria „sit) este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei mun. Cluj Napoca; autorizarea se va face după următorul flux:

1. Cererea pentru eliberarea C.U.;
 2. Eliberarea C.U., care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru D.T.A.C. cel puțin următoarele avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C.CJ. Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției monumentelor (domeniul „studii, cercetări și inventariere monumente istorice”), cu excepția cazurilor în care se solicită executarea de lucrări de tencuieli, zugrăveli, tâmplării și vopsitorii interioare, reparații interioare sau exterioare sau consolidări de urgență la clădiri existente cu valoare culturală mică sau nulă. Avizul D.J.C.CJ va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice. Cercetarea arheologică preventivă se va efectua și în cazul ne-elaborării unui Studiu istoric de fundamentare.
 3. Cererea pentru eliberarea A.C., bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate prevederile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2 de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
- b. Autorizarea desființării construcțiilor se face conform aceluiași flux administrativ.

ARTICOLUL 3 Divizarea în unități teritoriale de referință și alte subunități

3.1. Planul urbanistic zonal – zona construită protejată „Ansamblul urban Cetățuia Cluj-Napoca” stabilește următoarele unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei nr. 3.1 „Reglementări urbanistice”:

ZCP_Va Cetățuia	Zonă construită protejată. Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice - Parcul istoric Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240
Vs Cetățuia	Zonă verde cu rol de complex sportiv cu acces public nelimitat
SZCP_Et	Subzonă construită protejată. Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situat în zone cu alt caracter
ZCP_L_A	Zonă construită protejată. Ansambluri de locuințe unitare

3.2. Planul urbanistic zonal – zona construită protejată „Ansamblul urban Cetățuia Cluj-Napoca” stabilește în cadrul **UTR ZCP_Va Cetățuia** următoarele subunități teritoriale de referință: 3 Zone Istorice de Referință (Z.I.R.) subîmpărțite în 22 Subzone Istorice de Referință (S.I.R.):

ZIR 1: Fortificația cu val de pământ propriu zisă

- SIR 1.1 Piațeta centrală - spațiul mineral central din incinta cetății
- SIR 1.2 Spațiile plantate amenajate din incinta cetății cu pante reduse sau orizontale
- SIR 1.3 Aleea de gardă de pe valul de pământ
- SIR 1.4 Versanții fortificației cu val de pământ
- SIR 1.5 Șanțul de apărare al fortificației
- SIR 1.6 Clădirile-porti ale fortificației și gangurile aferente de trecere și de acces în cetate: Poarta Vieneză – Nord (*Pavilion A*), Poarta Ravelinului – Vest (*Pavilion C*) și Poarta Apei – Est (*Pavilion G*)
- SIR 1.7 Clădirile de incintă originale ale fortificației: Fostul depozit de cereale (*Pavilion H*) și fosta pulberărie (*Pavilion I*)
- SIR 1.8 Corpul cu piscina hotelului Belvedere
- SIR 1.9 Zone de terase sezoniere

ZIR 2: Versantul sudic

- SIR 2.1 Versantul preponderent stâncos
- SIR 2.2 Versantul sud-vestic împădurit
- SIR 2.3 Versantul sud-estic împădurit
- SIR 2.4 Versantul neîmpădurit de sub zona stâncoasă

- SIR 2.5 Aleea și platformele de belvedere spre oraș de deasupra zonei stâncoase
- SIR 2.6 Zona de joacă de la baza versantului
- SIR 2.7 Pavilionul Rotonda
- SIR 2.8 Construcția de pe str. G-ral Dragalina nr. 66
- SIR 2.9 Zonă de terasă sezonieră

ZIR 3: Parcul-platou la nord și la vest de fortificație

- SIR 3.1 Parcul-platou amenajat preponderent vegetal
- SIR 3.2 Aleea nordică de acces
- SIR 3.3 Zona de joacă de la intrarea nord
- SIR 3.4 Turnul Parașutiștilor și zona sa adiacentă

ARTICOLUL 4 Valoarea culturală a construcțiilor și amenajărilor

Teritoriul PUZ cuprinde ansamblul monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris în LMI 2015 sub codul CJ-II-a-A-07240, delimitat de „limita estică a parcelei din str. Dragalina nr. 70, str. Șerpuitoare nr. 1-27 fundul de parcelă, str. Șerpuitoare și str. Augustin Bunea, str. Călărășilor frontul nordic, str. Cetății frontul estic de la nr. 25 la nr. 55, limita vestică a parcelei din str. Galilei nr. 18, Aleea scârilor, str. Dragalina frontul nordic de la Aleea scârilor la nr. 70”

a. Valoarea culturală complexă a construcțiilor și amenajărilor din teritoriul Zonei Construite Protejate este determinată pentru următoarele componente ale imobilelor:

1. Clădiri, corpuri de clădire, dependințe și anexe;
2. Suprafețe libere și plantate.

b. Determinarea valorii culturale complexe s-a făcut în conformitate cu O.M.C.C. nr. 2260/2008 și a respectat următoarele criterii:

1. Vechimea;
2. Valoarea arhitecturală, artistică, și urbanistică;
3. Frecvența (raritatea și unicitatea);
4. Valoarea memorial – simbolică.

Încadrarea valorică a unei clădiri sau a unui corp de clădire poate fi modificată în mod justificat, după analizarea aprofundată a clădirii sau corpurilor de clădire și a spațiilor interioarelor ale acestora; Studiul istoric de fundamentare, care conține justificarea modificărilor, va fi avizat de D.J.C.C.J.

c. Valoarea culturală a construcțiilor și amenajărilor este indicată mai jos și în Planșa 2.3. Construcțiile și amenajările enumerate sunt împărțite, după valoarea culturală, în următoarele categorii de valoare:

1. valoare mare

– **construcții existente protejate – monumente clasate ca parte a ansamblului monument istoric** (monumentele istorice clasate în L.M.I. în categoria „monument” sunt încadrate automat în categoria de valoare „mare”)

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- Clădirile-poști ale fortificației și gangurile aferente de trecere și de acces în cetate:
 - C1.1 Poarta Vieneză – Nord (*Pavilion A*)
 - C1.2 Poarta Ravelinului – Vest (*Pavilion C*)
 - C1.3 Poarta Apei – Est (*Pavilion G*)
- Clădiri de incintă și structuri originale ale fortificației
 - C1.4 Fostul depozit de cereale (*Pavilion H*)
 - C1.5 Fosta pulberărie (*Pavilion I*)
 - C1.6 Fostul tunel de scurgere dinspre est

– **suprafețe libere și plantate existente protejate – subansamble a monumentului istoric clasat**

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- S1.1 Incinta cetății
- S1.2 Bastioanele cetății:
 - I. Bastionul sud-estic
 - II. Bastionul nord-vestic
 - III. Bastionul nordic

- IV. Bastionul estic
 - V. Bastionul sud-estic
- S1.3 Curtine:
 - I. Curtina sudică
 - II. Curtina vestică
 - III. Curtina nordică
 - IV. Curtina estică
 - V. Curtina sud-estică
- S1.4 Aleea de gardă de pe valul de pământ și perspectivele degajate protejate asupra orașului
- S1.5 Șanțul de apărare al cetății
- S1.6 Ravelinul vestic

În cadrul ZIR 1 și ZIR 3:

- S1.7 Aleea nordică de acces

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- S2.1 Aflorimentele de rocă și grotele
- S2.2 Aleea și platformele de belvedere de deasupra zonei stâncoase și perspectivele degajate protejate asupra orașului

2. valoare medie

– construcții existente cu valoare ambientală

În cadrul ZIR 1 și UTR SZCP_Et:

- Corpurile principale ale hotelului Belvedere

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Pavilionul Rotonda
- Construcția de pe str. G-ral Dragalina nr. 66

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Blocurile de locuințe colective de pe str. G-ral Dragalina nr. 2-10

În cadrul ZIR 3 Parcul-platou la nord și la vest de fortificație:

- Turnul Parașutiștilor

– monumente de for public

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Statuia împărătesei Elisabeta

– suprafețe libere și plantate cu valoare ambientală

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic și UTR ZCP_L_A:

- Versantul preponderent stâncos
- Versantul sud-vestic împădurit
- Versantul sud-estic împădurit
- Versantul neîmpădurit de sub zona stâncoasă
- Versantul împădurit adiacent blocurilor de locuințe colective

În cadrul ZIR 3 Parcul-platou la nord și la vest de fortificație:

- Parcul-platou amenajat preponderent vegetal
- Zona adiacentă Turnului Parașutiștilor

În cadrul circulațiilor perimetrare:

- Strada Cetății și Strada Galileo Galilei

3. valoare mică

– suprafețe libere și plantate

În cadrul circulațiilor perimetrare:

- Strada Călărașilor și Strada Șerpuitoare

4. fără valoare

– construcții existente agresive în context și/sau neautorizate, destinate demolării:

În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:

- Extinderi parazitare ale Porții Ravelinului – Vest (*Pavilion C*)
- Toate formele de împrejmuire

În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:

- Extinderi parazitare ale Pavilionului Rotonda
- Extinderi parazitare ale Structurii Pergola și structura în sine
- Garajele și anexele de la capătul străzii Cetății
- Ansamblul crucii de pe bastionul sud-estic

- Toate formele de împrejmuire
- În cadrul ZIR 3 Parcul-platou la nord și la vest de fortificație:
- Toate formele de împrejmuire
- suprafețe libere și plantate agresive în context și/sau neautorizate, destinate demolării:**
- În cadrul ZIR 1 Fortificația cu val de pământ propriu zisă:
- Amenajări exterioare adiacente Porții Vieneze – Nord (*Pavilion A*)
- În cadrul ZIR 2 Versantul sudic:
- Platforma și scările de acces aferente ansamblului crucii de pe bastionul sud-estic

ARTICOLUL 5 Protecția construcțiilor și amenajărilor

- a. Construcțiile și amenajările din teritoriul Zonei Construite Protejate impun următoarele grade de protecție:
1. Grad mare de protecție - construcțiile cu valoarea culturală mare
 2. Grad mediu de protecție - construcțiile cu valoare culturală medie
 3. Grad redus de protecție - construcțiile cu valoarea culturală mică sau fără valoare
- b. Spațiile libere și plantate din teritoriul Zonei Construite Protejate impun următoarele grade de protecție:
1. Grad mare de protecție - suprafețele libere și plantate cu valoarea culturală complexă mare
 2. Grad mediu de protecție - suprafețele libere și plantate cu valoarea culturală complexă medie
 3. Grad redus de protecție - suprafețele libere și plantate care nu sunt încadrate în categoriile de mai sus

ARTICOLUL 6 Tipurile de intervenții și lucrări permise în teritoriul zonei construite protejate

- a. Tipurile de lucrări de construire permise în imobilele din Zona Construită Protejată sunt:
1. Intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente
 2. Executare a unor construcții și amenajări noi
- b. Intervențiile permise asupra construcțiilor și amenajărilor existente în teritoriul Zonei Construite Protejate sunt următoarele:
1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente
 2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente
 3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor
- c. Intervențiile de conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor și amenajărilor existente constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci prin următoarele măsuri, după caz: identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit; asigurarea funcționalității prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale fondului construit ce permit destinații de utilizare compatibile cu ele; consolidarea, renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, introducerea elementelor secundare de echipament și de instalații conform exigențelor de utilizare; desființarea și eliminarea elementelor nocive prin îndepărtarea lor de fondul construit original. Intervențiile de conservare – restaurare – reabilitare nu modifică indicatorii urbanistici (POT / CUT / înălțime maximă) ai imobilului.
- d. Intervențiile de remodelare-restructurare a construcțiilor și amenajărilor existente constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin următoarele măsuri, după caz: identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit; asigurarea funcționalității prin respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale fondului construit ce permit destinații de utilizare compatibile cu ele; consolidarea, renovarea și înlocuirea elementelor constitutive ale clădirii, introducerea elementelor secundare de echipament și de instalații conform exigențelor de utilizare; desființarea și eliminarea elementelor nocive prin îndepărtarea lor de fondul construit original; modificarea volumului construcțiilor, prin extindere, mansardări, supraetajări (intervențiile de extindere, mansardare și supraetajare presupun adăugare de volume construite noi unei clădiri existente, ale cărei volum, structură și compartimentare se păstrează integral);

modificări ale compartimentărilor și distribuției interioare a spațiilor, pentru adaptarea la destinații noi sau pentru ameliorarea condițiilor de desfășurare ale activităților existente..

e. Intervențiile de desființare parțială sau totală a construcțiilor și amenajărilor existente constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc eliberarea imobilelor de acele construcții sau corpuri de clădire care nu mai corespund condițiilor contemporane de siguranță sau confort, cu obligativitatea înlocuirii lor cu construcții care respectă caracterul zonei, prin următoarele măsuri, după caz: identificarea relevantă și recuperarea completă a elementelor de natură tipologică, structurală și morfologică a fondului construit; punerea în siguranță a părților de construcție care se păstrează sau a construcțiilor învecinate, prin măsuri constructive specifice; desființarea și eliminarea unor construcții sau părți de construcții.

f. Executarea construcțiilor și amenajărilor noi constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc realizarea unor clădiri și amenajări noi în imobile libere de construcții sau deja ocupate de alte construcții (independent și separat de construcțiile existente care se păstrează), prin următoarele măsuri, după caz: identificarea modalităților posibile de construire în imobile, cu integrarea caracterului zonei și cu respectarea valorii culturale a construcțiilor învecinate; punerea în siguranță a construcțiilor învecinate, prin măsuri constructive specifice; executarea construcțiilor noi cu respectarea condițiilor impuse de prezentul R.L.U. și de studiile de fundamentare.

ARTICOLUL 7 Tipuri de intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente admisibile în funcție de gradul lor de protecție

a. Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și amenajări cu grad de protecție **mare** sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U., precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

b. Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și amenajări cu grad de protecție **mediu** sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente

2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U., precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

c. Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și amenajări cu grad de protecție **redus** sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente

2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente

3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor

În cazul construcțiilor și spațiilor care au fost alterate prin intervenții nocive, prin intervențiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor și spațiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de lege, precum și prin expertiza tehnică asupra construcțiilor; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

d. Dacă prin Studiul istoric de fundamentare se constată necesitatea reîncadrării valorice a construcției într-o categorie superioară sau inferioară, permisivitatea de intervenție se modifică în conformitate cu prevederile prezentului articol.

ARTICOLUL 8 Executarea construcțiilor și amenajărilor noi

a. Executarea construcțiilor și amenajărilor noi se face în conformitate cu prevederile Art. 2 din R.L.U.

b. Stabilirea condițiilor locale de intervenție se face prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat și avizat în condițiile stabilite de Art. 2 din prezentul R.L.U.; concluziile avizate ale studiului istoric și expertizei se preiau întocmai în cuprinsul D.T.A.C.

c. Studiul istoric de fundamentare stabilește, în limitele prevăzute de prezentul R.L.U., condițiile de amplasare și dimensionare a construcțiilor noi, precum și servituțile de protecție a valorilor culturale prezente în imobil și în imobilele învecinate și cărora trebuie să li se supună construcțiile noi.

d. Prin Studiul istoric de fundamentare nu se pot face derogări de la prevederile prezentului R.L.U. Acestea pot fi reglementate numai prin elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZCP.

e. Pe teritoriul PUZ nu este permisă autorizarea de clădiri noi, cu următoarele excepții:

- în SIR 2.6 Zona de joacă de la baza versantului sudic: este permisă realizarea unor construcții pavilionare cu suprafața însumată de maxim 70m²;

- în SIR 3.3 Zona de joacă de la intrarea nordică: este permisă realizarea unor construcții pavilionare cu suprafața însumată de maxim 100m²;

- în SIR 3.4 Turnului Parașutiștilor și zona sa adiacentă: este admisibilă o construcție nouă pavilionară S+P cu suprafața de maxim 300m² ca parte din intervenția de reabilitare a turnului

- în SZCP_Et

ARTICOLUL 9 Reconfigurarea căilor de circulație perimetrare

Accesul și staționarea autovehiculelor nu sunt permise în interiorul unităților teritoriale de referință definite prin prezentul PUZ-CP, cu excepția accesului restricționat în incinta cetății permis exclusiv pe traseul delimitat în planșa 3.3 și doar pentru aprovizionare și acces de urgență pentru funcțiunile din incintă, respectiv pentru acces la subsolul clădirii hotelului din UTR SZCP_Et.

Se impune reorganizarea zonelor de intrare dinspre nord și est (Strada Cetății), respectiv vest (Strada Șerpuitoare pentru a asigura accesul la locuri de parcare publice perimetrare.

Se impune restrângerea accesului auto din incinta cetății prin desființarea celui actual și realizarea unuia nou remodelat, cu un profil minimal și cu acces restricționat prin intermediul unui stâlp retractabil sau a unei bariere. Acest acces va avea statut pietonal cu acces auto limitat exclusiv pentru aprovizionare și intervenții de urgență, respectiv pentru acces la subsolul hotelului din UTR SZCP_Et. Se vor realiza 2 locuri de staționare temporară pe latura estică a piațetei centrale (SIR 1.1) destinate exclusiv autovehiculelor de aprovizionare și de urgență. Aceste locuri nu pot fi utilizate de alte categorii de trafic (turistic sau riveran). Accesul de aprovizionare este permis exclusiv în intervalele orare stabilite de regulamentul aferent al municipiului Cluj-Napoca. Accesul din incinta cetății va fi delimitat de restul spațiului pietonal prin stâlpișori sau bolarzi care să împiedice pasajul auto.

Se impune reconfigurarea intersecției dintre Strada Cetății și Strada Călărașilor cu reducerea suprafeței carosabile în favoarea celei pietonale și realizarea unei stații de transport public în dreptul parcelelor de pe Strada Cetății nr. 23A - 25.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Cetății între numerele 25 și 37, cu acces auto liber și realizarea unei parcări pentru 28 autoturisme și 2 locuri de debarcare a pasagerilor din autocare.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Cetății între numărul 39 și strada Galileo Galilei, cu transformarea sa în stradă cu trafic partajat pietonal-auto, cu acces auto restricționat pentru aprovizionare, urgențe și pentru riveranii străzilor Cetății, Galileo Galilei și a imobilelor din incinta fortificată. Restricționarea accesului auto se va realiza prin intermediul unui stâlp retractabil sau a unei bariere poziționat(e) în dreptul parcelei cu nr. 39. Se vor realiza 13 locuri de parcare.

Se impune reconfigurarea Străzii Călărașilor cu realizarea unui trotuar pe latura sudică a acesteia.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Șerpuitoare între numerele 1 și 5 cu realizarea de parcări pentru autoturisme și a unui aliniament de arbori aferent în lungul străzii pe latura sudică între trotuar și carosabil, respectiv amenajarea unui trotuar pe latura nordică a străzii. Se impune realizarea unui loc de întoarcere în dreptul numărului 1 și a unei suprafețe pietonale la sud de aceasta, în capătul străzii.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Șerpuitoare între numerele 15 și 25 cu realizarea de parcări pentru autoturisme și a unor aliniamente de arbori aferente în lungul străzii pe ambele laturi.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Șerpuitoare între numerele 27 și 47 cu realizarea unei piste pentru biciclete de 3m lățime pe latura nordică, parte a traseului peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Șerpuitoare între numerele 47 și 71 cu realizarea unui sens unic, parcări pentru autoturisme în lungul străzii pe latura sudică și unei piste pentru biciclete de 3m lățime pe latura nordică, parte a traseului peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului.

Se impune reconfigurarea profilului străzii Costache Negruzzi cu realizarea unui sens unic și parcări în lungul străzii pentru autocare.

Având în vedere caracterul pietonal al unităților teritoriale de referință, funcțiunile din cadrul teritoriului PUZ nu au obligația de a asigura un număr minim de parcări.

ARTICOLUL 10 Obiective de utilitate publică

Prin prezentul PUZCP sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente.

10.1. Obiective de utilitate publică stabilite prin prezentul PUZCP:

- a. Reabilitarea obiectivului de patrimoniu Ansamblul Urban „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240
- a.1. Restaurarea subcomponentei „1. Fortificația cu val de pământ propriu zisă” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- a.2. Reabilitarea lucrărilor de stabilizare a versantului și reabilitarea amenajărilor aferente subcomponentei „2. Versantul sudic” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- a.3. Reabilitarea subcomponentei „3. Parcul-platou la nord și la vest de fortificație” a ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- b. Realizarea unui traseu ciclo-pietonal peisager de coamă pe versantul nordic al Someșului, de la ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca” până la Strada Gruia
- c. Reorganizarea accesului auto perimetral ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”
- d. Reorganizarea transportului public perimetral ansamblului monument istoric „Cetățuia Cluj-Napoca”

10.2. Obiectiv de utilitate publică stabilit prin PUG și preluat de prezentul PUZCP:

- e. Lărgirea amprizei străzii G-ral Dragalina

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea de referință și caracterul acesteia:

ZCP_Va Cetățuia	Zonă construită protejată. Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice - Parcul istoric Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240
SZCP_Et	Subzonă construită protejată. Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter
ZCP_L_A	Zonă construită protejată. Ansambluri de locuințe unitare
Vs Cetățuia	Zonă verde cu rol de complex sportiv cu acces public nelimitat

ZCP_VA CETĂȚUIA

Zonă construită protejată

Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice - parcul public istoric Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri publice istorice, cu acces public nelimitat, clasate individual sau ca parte a Ansamblului urban "Centrul istoric al orașului Cluj" în Lista Monumentelor Istorice - parcul public istoric Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu, eliminarea construcțiilor agresive și parazitare.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Prin prezentul PUZCP sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa 3.6 Plan obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, cu excepția accesului restricționat în incinta cetății permis exclusiv pe traseul delimitat în planșa 3.3 și doar pentru aprovizionare și acces de urgență, respectiv pentru acces la subsolul clădirii hotelului din UTR SZCP_Et. Viteza de deplasare a autovehiculelor va fi limitată la 5km/h, iar staționarea va fi permisă exclusiv pe cele 2 locuri de staționare temporară amenajate pe latura estică a piațetei centrale (SIR 1.1). Aceste locuri nu pot fi utilizate de alte categorii de trafic (turistic sau riveran). Accesul de aprovizionare trebuie limitat în timp cât mai mult, fiind permis exclusiv în intervalele orare ce trebuie reglementate detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
- (b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- (c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență;
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
- (g) nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
- (h) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
- (i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, exclusiv în S.I.R. 1.9 și SIR 2.9, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului.
- (b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil
- (c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- (d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare
- (e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.)
- (f) să nu se dispună împrejurimi de nici un fel
- (g) finisajului solului să fie în continuitatea finisajului din zona înconjurătoare și identic cu acesta
- (h) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile
- (i) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel
- (j) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
- (k) sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- (a) durata lor să nu depășească cumulativ 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
- (b) spațiile urbane detinute acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
- (c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
- (d) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
- (e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECȚIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

În funcție de încadrarea funcțională evidențiată în Planșa 3.1 sunt admise următoarele utilizări funcționale, doar cu respectarea prevederilor regulamentului:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) sisteme de stabilizare a versanților
- (d) mobilier urban, amenajări pentru odihnă și alte activități în aer liber compatibile
- (e) locuri de joacă pentru copii, în zonele de joacă SIR 2.6 și SIR 3.3
- (f) edicule, componente ale amenajării peisagere, în zonele de joacă SIR 2.6 și SIR 3.3, respectiv în SIR 2.7 Rotonda

- (g) pasaj de trecere neîngrădit, în cadrul gangurilor de acces în fortificație ale cădirilor-poți (SIR 1.6)
- (h) activități culturale și de alimentație publică deschise publicului larg, exclusiv în cadrul imobilelor din SIR 1.6 Cădiri poti (dar nu și în gangurile de trecere ale acestora), SIR 1.7 Clădiri de incintă, SIR 1.8 Corpul cu piscina hotelului, SIR 2.8 str. G-ral Dragalina nr. 66 și SIR 3.4 Turnul Parașutiștilor și zona sa adiacentă
- (i) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere (exclusiv în cadrul imobilelor din SIR 1.6 Cădiri poti, SIR 1.7 Clădiri de incintă, SIR 1.8 Corpul cu piscina hotelului, SIR 2.8 str. G-ral Dragalina nr. 66, SIR 3.4 Turnul Parașutiștilor și zona sa adiacentă sau în zonele de joacă SIR 2.6 și SIR 3.3)
- (j) activități sportive (exclusiv în cadrul imobilului din SIR 1.8 Corpul cu piscina hotelului)
- (k) terase sezoniere în spațiul public asociate funcțiunilor de alimentație publică (exclusiv în cadrul zonelor de terase sezoniere SIR 1.9 și SIR 2.9)
- (l) amenajări aferente evenimentelor neîngrădite temporare comerciale sau necomerciale (admise exclusiv în zonele cu declivitate redusă: SIR 1.1, SIR 1.2, SIR 1.5, SIR 1.9, SIR 2.9, SIR 3.1, SIR 3.2, SIR 3.4)

Utilizările parterelor clădirilor se vor orienta spre spațiul public și vor contribui la activarea funcțională a platoului cetățuui.

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat strict conform regulamentului.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise la punctul 1 și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Orice ocupări și utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se impune reunificarea parcelelor aferente spațiilor libere de construcții din parc (conform secțiunii 2, punctul 1.5) și a spațiilor cu construcții destinate demolării (conform secțiunii 2, punctele 1.3 și 1.4).

Se admite reducerea suprafeței parcelelor construite până la limitele construcțiilor.

Singura parcelă pe care se admit construcții noi este parcela aflată în domeniul public ce include subzonele istorice de referință SIR 2.6, SIR 3.3 și SIR 3.4.

Pe parcelele cu construcții existente din subzonele istorice de referință SIR 1.6, SIR 1.7, SIR 1.8, SIR 2.7 și SIR 2.8 se admit exclusiv lucrări de restaurare a clădirilor existente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

Clădiri noi se pot amplasa exclusiv pe subzonele istorice de referință SIR 2.4, SIR 3.2 și SIR 3.3, după cum urmează:

SIR 2.6 Zona de joacă de la baza versantului sudic. Este permisă realizarea unor construcții pavilionare cu suprafața însumată de maxim 70m².

SIR 3.3 Zona de joacă de la intrarea nordică. Este permisă realizarea unor construcții pavilionare cu suprafața însumată de maxim 100m².

SIR 3.4 Turnului Parașutiștilor și zona sa adiacentă. Se impune reabilitarea turnului și deschiderea sa publicului larg. Este admisibilă o construcție nouă pavilionară S+P cu suprafața de maxim 300m² ca parte din intervenția de reabilitare. Se impune eliminarea unei părți a corpului parter de la baza turnului pentru a lăsa vizibilă structura turnului.

Clădiri existente:

SIR 1.6 Clădirile-porti ale fortificației și gangurile aferente. Nu se admit extinderi ale acestor clădiri monument. Se impune desființarea elementelor de construcții parazitare adăugate pentru a permite restaurarea valului de pământ și a gangurilor de acces prin porți. Se interzice închiderea gangurilor de acces prin porți. Funcțiunea exclusivă a acestor ganguri va fi cea de pasaj de trecere neîngrădit.

SIR 1.7 Clădirile de incintă ale fortificației. Nu se admit extinderi ale acestor clădiri monument.

SIR 1.8 Corpul cu piscina hotelului Belvedere. Nu se admite extinderea acestei clădiri.

SIR 2.7 Rotonda de pe versantul sudic. Este interzisă permanentizarea funcțiilor parazitare și a elementelor construite parazitare aferente. Se impune restaurarea pavilionului deschis cu acces public nelimitat.

Pergola de pe versantul sudic. Se impune desființarea structurilor parazitare și a pergolei și realizarea unei platforme integrată peisager pe stratele naturale de stâncă.

Construcția-cruce și scările sale. Se impune desființarea scărilor și parapetilor și refacerea bastionului sud-estic.

SIR 2.8 Clădirea de pe str. G. Dragalina 66. Se impune restaurarea clădirii și ameliorarea relației cu spațiul public prin deschiderea funcțiilor către acesta, atât la nivelul străzii (demisol) cât și la nivelul superior spre parc. Nu se admit extinderi.

SIR 3.4 Turnului Parașutiștilor și zona sa adiacentă. Se impune reabilitarea turnului și deschiderea sa publicului larg. Este admisibilă o construcție nouă pavilionară S+P cu suprafața de maxim 300m² ca parte din intervenția de reabilitare. Se impune eliminarea unei părți a corpului parter de la baza turnului pentru a lăsa vizibilă structura turnului.

Se impune desființarea tuturor construcțiilor parazitare precum și a tuturor împrejurimilor, conform plășei 3.5.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădiri noi se pot amplasa exclusiv pavilionar pe subzonele istorice de referință SIR 2.6, SIR 3.3 și SIR 3.4.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădiri noi:

SIR 2.6 Zona de joacă de la baza versantului sudic. Este permisă realizarea de construcții pavilionare cu înălțimea maximă la cornișă de 5m și respectiv (D)+P. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

SIR 3.3. Zona de joacă de la intrarea nordică. Este permisă realizarea de construcții pavilionare cu înălțimea maximă la cornișă de 5m și respectiv (D)+P. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

SIR 3.4 Zona aferentă Turnului Parașutiștilor. Este admisibilă o construcție nouă pavilionară ca parte din intervenția de reabilitare a turnului. Înălțimea maximă la cornișă a corpului nou nu va depăși 6m, respectiv (S)+P. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Sunt interzise orice construcții anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale/originală.

În cazul construcțiilor, care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/ neautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernizarea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadrame, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională.

Reglementări suplimentare pentru clădiri specifice:

SIR 1.6 Clădirile-porti ale fortificației și gangurile aferente. Se impune desființarea elementelor de construcții parazitare adăugate pentru a permite restaurarea valului de pământ și a gangurilor de acces prin porți. Se interzice închiderea în orice fel a gangurilor de acces prin porți.

SIR 1.8 Clădirea piscinei Belvedere. Se recomandă deschiderea parterului către spațiul public pentru activarea funcțională a platoului incintei fortificate.

SIR 2.7 Pavilionul Rotonda de pe versantul sudic. Este interzisă permanentizarea funcțiilor parazitare și a elementelor construite parazitare aferente. Se impune restaurarea pavilionului la forma inițială, deschis cu acces public nelimitat.

Pergola de pe versantul sudic. Se impune desființarea structurilor parazitare și a pergolei și realizarea unei platforme integrată peisager pe stratele naturale de stâncă.

Construcția-cruce și scările sale. Se impune desființarea scărilor și parapetilor și refacerea bastionului sud-estic.

Se impune desființarea tuturor garajelor și anexelor parazitare.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente în cadrul SIR 3.4 Turnul Parașutiștilor și zona sa adiacentă:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal pe suprafața fiecărei parcele este permis din domeniul public adiacent parcelei.

Se impune reabilitarea / reconfigurarea aleilor pietonale după cum urmează:

- Aleea de acces dinspre sud-est (Aleea Scărilor), coerentă și lizibilă de jos până sus, în cadrul SIR 2.3
- Aleea de acces dinspre nord, în cadrul SIR 3.2: refacerea traseului istoric direct, în axul porții

- Aleea de acces pe platou la vest de blocurile de pe strada General Dragalina, în cadrul SIR 2.2
- Aleea de la parterul blocurilor
- Aleea de deasupra blocurilor, în cadrul SIR 2.4
- Aleea de sub stâncă, în cadrul SIR 2.4
- Alei de conexiune diagonală fără trepte pe versantul sudic, în cadrul SIR 2.4
- Aleea de pe stâncă (aleea panoramică), în cadrul SIR 2.5
- Alei-trepte în stâncă, în cadrul SIR 2.1
- Alei la baza taluzului cetății și a ravelinului, în cadrul SIR 1.5
- Aleea de gardă pe coama valului de pământ, pe bastioane și pe ravelin, în cadrul SIR 1.3
- Alei diagonale pe versanții valului de pământ (interior și exterior de o parte și de alta a intrărilor și la fiecare bastion), în cadrul SIR 1.4
- Alte alei peisagere pe platoul nordic, în cadrul SIR 3.1 și 3.4

Se impune realizarea de platforme și largo-uri pietonale după cum urmează:

- Platformă de acces dinspre sud-est, în dreptul fostului Pod al Nemților, în extinderea trotuarului de pe strada G-ral Dragalina
- Platformă de acces dinspre sud-vest, în dreptul Podului Elisabeta, în extinderea trotuarului de pe strada G-ral Dragalina
- Piațeta pietonală pentagonală din incinta cetății, în cadrul SIR 1.1
- Largo-uri pe parcursul aleii de acces dinspre sud-est (Aleea Scărilor), la intersecțiile cu aleile de pe versant

Accesul auto nu este permis în interiorul parcului, cu excepția accesului restricționat în incinta cetății permis exclusiv pe traseul delimitat în planșa 3.3 și doar pentru aprovizionare și acces de urgență, respectiv pentru acces la subsolul clădirii hotelului din UTR SZCP_Et. Se vor reorganiza zonele de intrare dinspre nord și est (Strada Cetății), respectiv vest (Strada Șerpuitoare_ pentru a asigura accesul la locuri de parcare publice perimetrare.

Se impune reconfigurarea traseului accesului auto în incinta cetății prin desființarea celui actual și realizarea unuia nou, subordonat reliefului bastionului nordic remodelat, cu un profil minimal și cu acces restricționat prin intermediul unui stâlp retractabil sau a unei bariere. Acest acces va avea statut pietonal cu acces auto limitat exclusiv pentru aprovizionare și intervenții de urgență, respectiv pentru acces la subsolul hotelului din UTR SZCP_Et.

Reconfigurarea circulațiilor perimetrare se va face în conformitate cu articolul 9 din prezentul regulament.

Pentru alei se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate legate cu apă, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate legate cu apă.

10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

Având în vedere caracterul pietonal al parcului, funcțiunile din cadrul acestuia nu au obligația de a asigura un număr minim de parcări.

Se impune realizarea a 2 locuri de staționare temporară pe latura estică a piațetei centrale (SIR 1.1) destinate exclusiv autovehiculelor de aprovizionare și de urgență. Aceste locuri nu pot fi utilizate de alte categorii de trafic (turistic sau riveran). Accesul de aprovizionare este permis exclusiv în intervalele orare stabilite de regulamentul aferent al municipiului Cluj-Napoca.

Reconfigurarea parcărilor perimetrare din exteriorul parcului se va face în conformitate cu articolul 9 din prezentul regulament.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice de pe domeniul privat spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta amenajarea conform planșelor 3.1 și 4.

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

În amenajarea de noi spații publice sau în realizarea de plantații noi, se va ține cont de vizibilitatea clădirilor valoroase, precum și de axele compoziționale indicate în P.U.Z.

Este obligatorie restaurarea spațiilor plantate cu grad de protecție mare și mediu, indiferent de regimul de proprietate.

În SIR 1.1 Piațeta centrală se impune amenajarea unei suprafețe minerale din agregate naturale, fără ruperi mari de nivel. Se vor amplasa grupuri de arbori foioși care să permită perspective deschise între clădirile porți ale cetății. Nu se admite alt tip de vegetație în afară de cea arboricolă.

În SIR 1.2 Spații plantate cu pante reduse se impune amenajarea de suprafețe înierbate întreținute regulat, fără ruperi de nivel. Se vor amplasa grupuri de arbori foioși care să permită perspective deschise între clădirile porți ale cetății. Se admit accente de vegetație arbustivă, cu condiția ca acestea să fie strict punctuale. Nu se admit garduri vii.

În SIR 1.3 Aleea de gardă de pe valul de pământ se impune restaurarea aliniamentelor de arbori. Nu se admite vegetație arbustivă sau garduri vii.

În SIR 1.4 Versanții fortificației se va restaura geometria taluzurilor valului de pământ. Aceștia vor fi înierbați și întreținuți cu tunderi regulate. Nu se admite vegetație arbustivă sau garduri vii. Se va rări masivul arboricol prin eliminarea exeprelor tinere, crescute în mod spontan sau cu circumferința mai mică de 25cm măsurat la înălțimea de 1.3m.

În SIR 1.5 Șanțul de apărare al fortificației se impune amenajarea de suprafețe înierbate cu mixuri de ierburi și plante anuale și perene cu aspect de pajiște. Se va asigura o întreținere adaptată acestor specii.

În SIR 1.9 și 2.9 Zone pentru terase sezoniere se vor respecta prevederile de la secțiunea 1, litera C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC.

În ZIR 2 Versantul sudic, amenajările se vor face pe baza unui proiect unic pentru întreaga zonă, ce va include și lucrările de stabilizare a versantului.

În SIR 2.1 Versantul preponderent stâncos se impune curățarea și păstrarea la zi a unei părți cât mai mari din aflorimentele de rocă și a grotelor. Vegetația va fi tipică pentru pante înclinate cu expoziție sudică. Se vor pune în valoare stratele cu fosile de la baza stâncilor. Se va amplasa material informativ privind locuințele rupestre istorice.

În SIR 2.2 Versantul sud-vestic împădurit se impune plantare arboricolă masivă cu rol antieroziv. Traseul istoric inferior al promenadei Elisabeta va fi restaurat. Traseul istoric superior al promenadei Elisabeta va fi retrasat sub forma unei alei amenajate peisagistic direct pe pământ, fără fundații, pentru protejarea rădăcinilor arborilor. La baza promenadei se va amplasa monumentul de for public statuia împărătesei Elisabeta.

În SIR 2.3 Versantul sud-estic împădurit se impune plantare ornamentală pe diverse etaje vegetale. Aleea scărilor se va reamenaja în conformitate cu planșele 3.1 și 4.

În SIR 2.4 Versantul de sub zona stâncoasă vegetația va fi tipică pentru pante aride cu expoziție sudică iar arborii vor fi solitari.

În SIR 2.5 Aleea și platformele de belvedere se impune eliminarea parapetilor degradați și înlocuirea lor cu un sistem de blocuri de piatră cu aspect natural, alternate cu zone de parapet metalic cu montanți verticali, în concordanță cu conceptul definit prin Planul Director. Se vor proteja grupurile de pini adiacente aleii. Se vor păstra culoarele de vedere spre oraș marcate în planșa 3.1.

În SIR 2.6 Zona de joacă de la baza versantului se va amplasa mobilier pentru joacă din materiale naturale, integrat în peisaj. Suprafețele vor fi din nisip sau îniebdate.

În SIR 3.1 Zona amenajată preponderent vegetal din aferentă parcului-platou nordic se impune plantare arboricolă masivă alternată cu zone compacte deschise – poieni. Se impune amenajarea de suprafețe îniebdate cu mixuri de ierburi și plante anuale și perene cu aspect de pajiște. Se va asigura o întreținere adaptată acestor specii.

În SIR 3.2 Aleea nordică de acces se impune restaurarea aliniamentelor de arbori. Nu se admite vegetație arbustivă sau garduri vii.

În SIR 3.3 Zona de joacă de la intrarea nordică se va amplasa mobilier pentru joacă din materiale naturale, integrat în peisaj. Suprafețele vor fi din nisip sau îniebdate.

În SIR 3.4 Zona aferentă turnului parașutiștilor se impune păstrarea unei zone fără vegetație înaltă pe o rază de minim 25m în jurul turnului. Se impune amenajarea de suprafețe îniebdate cu mixuri de ierburi și plante anuale și perene cu aspect de pajiște. Se va asigura o întreținere adaptată acestor specii.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor

foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către specialiști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționare trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

13. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel în cadrul UTR ZCP_Va_CETATUIA.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private din afara UTR ZCP_Va_Cetățuia vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al UTR_Va_Cetățuia.

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor

existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al UTR_Va_Cetatuia.



SZCP_ET

Subzonă construită protejată

Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în Zona construită protejată ZCP_Va Cetățuia

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zonă cu alt caracter. Clădiri / ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar inserate în zone verzi cu acces public nelimitat, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale. Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

E clasată ca subzonă construită protejată datorită integrării sale în Ansamblul urban "Centrul istoric al orașului Cluj", respectiv în parcul public istoric Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectiv de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a clădirii / ansamblului se va elabora un PUD, dacă se încadrează în prevederile prezentului regulament, respectiv un PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, dacă se propun derogări de la prezentul regulament.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, etc. se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Corpurile de clădirile din interiorul subzonei au fost clasificate în două categorii și marcate ca atare în planșele 2.3 și 3.1:

1. Corp de clădire cu valoare ambientală – corpul principal al hotelului. Pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.
2. Corp de clădire agresiv în context – corpul parter aferent curții de serviciu a hotelului de lângă poarta est a incintei fortificate. Această categorie de corp de clădire este destinat demolării/restructurării.

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.
Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.

B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Prin prezentul PUZCP sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa 3.6 Plan obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL EXTERIOR

Amenajarea și utilizarea spațiului exterior se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, cu excepția accesului auto restricționat permis exclusiv pe traseul delimitat în planșele 3.1 și 3.3 și doar pentru aprovizionare și acces de urgență, respectiv pentru acces la subsolul clădirii hotelului din UTR SZCP_Et. Viteza de deplasare a autovehiculelor va fi limitată la 5km/h, iar staționarea va fi permisă exclusiv la subsolul clădirii.

Întreg spațiul exterior va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

Utilizarea comercială a spațiului exterior va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafeana, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să fie integrată construcțiilor;
- (b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- (c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență;
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
- (g) nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
- (h) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
- (i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Teresele sezoniere pot fi amplasate prin autorizare directă, exclusiv în zonele acoperite ale clădirii.

- (a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței

traficului.

(b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil

(c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

(d) mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare

(e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.)

(f) să nu se dispună împrejurimi de nici un fel

(g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile

(h) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.

(i) sezonul și orarul de funcționare etc. să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

(a) durata lor să nu depășească cumulativ 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.

(b) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)

(c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)

(d) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

(e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECȚIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

(a) administrative – birouri, sedii de companii etc

(b) financiar-bancare

(c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică

(d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere

(e) cazare turistică

(f) cercetare științifică

(g) culturale

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public și vor contribui la activarea funcțională a platoului incintei fortificate.

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților economice de tip terțiar și să fie compatibile cu clădirile existente.

3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refofosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admite reducerea suprafeței parcelelor construite până la limitele construcțiilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta aliniamentele conform planșei 3.1. Pentru orice derogare de la acestea se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul natural și construit protejat adiacent. Se impune desființarea curții de serviciu din nord-estul construcției pentru lărgirea pasajului dintre hotel și poarta est. Se admite completarea volumului hotelului pe o parte din amplasamentul curții de serviciu fără a depăși planurile fațadelor imediat adiacente cu regim de înălțime 2D+P, respectiv 2D+P+1. Suprafața construită maximă a acestui corp nu va depăși 90m². Se admite construirea unui etaj suplimentar la nivelul +1 peste zona de recepție, respectând o retragere de minim 5m față de amprenta parterului de dedesubt. Suprafața maximă a acestui etaj suplimentar nu va depăși 430m².

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

În cazul reabilitării hotelului existent, regimul de înălțime maxim admis este cel existent. Se impune desființarea curții de serviciu din nord-estul construcției pentru lărgirea pasajului dintre hotel și poarta est. Se admite completarea volumului hotelului pe o parte din amplasamentul curții de serviciu fără a depăși planurile fațadelor imediat adiacente cu regim de înălțime 2D+P, respectiv 2D+P+1. Înălțimea maximă la cornișă a acestui corp nu va depăși înălțimea corpului imediat adiacent cu regim de înălțime 2D+P. Se admite de asemenea construirea unui etaj suplimentar la nivelul +1 peste zona de recepție a hotelului, respectând o retragere de minim 5m față de amprenta parterului de dedesupt. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși înălțimea etajului 1 adiacent din corpul hotelului.

În cazul construcțiilor noi, înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv P+3+M(R).
- b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
- c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă/totală admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Conform PUD sau PUZ.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirii hotelului se va realiza numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele originale perioadei în care s-a realizat hotelul.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Conform PUD sau PUZ.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore). Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se aplică prevederile articolului 9 din prezentul regulament.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, cu excepția accesului auto restricționat permis exclusiv pe traseul delimitat în planșele 3.1 și 3.3 și doar pentru aprovizionare și acces de urgență, respectiv pentru acces la subsolul clădirii hotelului din UTR SZCP_Et. Viteza de deplasare a autovehiculelor va fi limitată la 5km/h, iar staționarea va fi permisă exclusiv la subsolul clădirii.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile sunt asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta amenajarea conform planșelor 3.1 și 4.

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

În amenajarea de noi spații publice sau în realizarea de plantații noi, se va ține cont de vizibilitatea clădirilor valoroase, precum și de axele compoziționale indicate în P.U.Z.

Este obligatorie restaurarea spațiilor plantate cu grad de protecție mare și mediu, indiferent de regimul de proprietate.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi

aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

13. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejmuiri, în concordanță cu concepția urbanistică inițială.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40 %

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 50 %

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 60 %

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic și anume a întregului UTR SZCP_Et.

Prin excepție, în cazul reabilitării hotelului existent, se admite păstrarea indicilor și a volumului existent și extinderea sa cu două corpuri, după cum urmează: un corp realizat în locul curții de serviciu a cărei desființare se impune, cu suprafața construită maximă de 90m² și un corp retras la nivelul +1 peste zona de recepție, cu suprafața maximă de 430m².

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic și anume a întregului UTR SZCP_Et. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber \geq 1,40 m).

ZCP_L_A

Zonă construită protejată.

Ansamluri de locuințe unitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe colective), organizată într-un mic ansamblu unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unei operațiuni de urbanizare dezvoltate public în anii 60 ai secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate.

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și datorită integrării sale în Ansamblul urban "Centrul istoric al orașului Cluj", respectiv în parcul public istoric Cetățuia și incinta fortificată cu val de pământ – obiectiv de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris pe lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în categoria „clădiri cu valoare ambientală” și marcate ca atare în planșele 2.3 și 3.1, în conformitate cu Studiul Istoric de Fundamentare aferent prezentului PUZCP.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVIUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII

Servituți de utilitate publică:

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă,

modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Prin prezentul PUZCP sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și serviciile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servicii generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 5 din prezentul regulament și în planșa 3.6 Plan obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal și va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasată exclusiv la baza pantei, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
- (b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- (c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență;
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
- (g) nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
- (h) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
- (i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară este interzisă.

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale sunt interzise.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția amplasării lor disimulat pe clădire, iar ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități comerciale (terțiare), de învățământ, conform Anexei 1 la regulamentul PUG, cu următoarele condiții:

- (a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (b) activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

Sevicii generate prin activități liberale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- (c) să implice maximum 5 persoane;
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se conservă modul actual de amplasare, orientare și configurare a clădirilor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se conservă actualele condiții de aliniere.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se conservă actuala amplasare a clădirilor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se conservă actuala amplasare a clădirilor.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este cel existent.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente

10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

Având în vedere caracterul pietonal al unităților teritoriale de referință, funcțiunile din cadrul teritoriului PUZ nu au obligația de a asigura un număr minim de parcări.
conservate și cele noi.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile sunt asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Toate spațiile neconstruite vor beneficia de acces public nelimitat.

În toate spațiile neconstruite este obligatorie amenajarea peisageră respectând structura spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme din planșele 3.1, 3.2, 3.3 și 4.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, istorice, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

Amenajările se vor face pe baza unui proiect unic pentru întreg versantul, ce va include și lucrările de stabilizare.

Se impune plantare arboricolă masivă în jurul terenului de sport. Terenul va fi cu iarbă naturală.

Se va amplasa mobilier pentru sport din materiale naturale, integrat în peisaj. Suprafețele vor fi din nisip sau înierbate.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinului natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejuriri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejuriri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către profesioniști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt permise împrejuriri, în concordanță cu concepția urbanistică inițială.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 % pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic și anume a întregului UTR.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic și anume a întregului UTR. Nu este permisă mansardarea clădirilor.

VS CETĂȚUIA

Zonă verde cu rol de complex sportiv cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Spații verzi – parcuri, terenuri sportive publice, cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Autorizarea lucrărilor se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului urban Cetățuia și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Prin prezentul PUZCP sunt stabilite locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente. Se vor aplica în mod obligatoriu aceste servituți generate de obiectivele de utilitate publică așa cum sunt ele evidențiate la articolul 10 din prezentul regulament și în planșa 3.6 Plan obiective de utilitate publică și circulația juridică a terenurilor.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Întreg ansamblul va fi organizat ca spațiu pietonal, Accesul de aprovizionare trebuie limitat în timp cât mai mult, fiind permis exclusiv în intervalele orare ce trebuie reglementate detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local.

Întreg ansamblul va avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament. Se interzice amplasarea chioșcurilor permanente (pentru difuzarea presei, flori, cafea, etc).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasată exclusiv perimetral, în exteriorul parcului sau integrată construcțiilor;
- (b) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- (c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", cu suprafața maximă de 15.000 cmp;
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.:

posturi de transformare, stații de reglare gaz etc.) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc.), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se interzice amplasarea unor panouri publicitare independente;

- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență;
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor istorice, a infrastructurii publice;
- (g) nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
- (h) se interzic elementele publicitare de tip "banner", "mesh" etc., dispuse pe fațadele clădirilor, (cu excepția celor aflate în șantier);
- (i) Pentru firmele publicitare dispuse pe fațadele clădirilor existente se vor respecta reglementările pentru zona centrală a municipiului Cluj-Napoca

Utilizarea comercială temporară

Terasele sezoniere sunt interzise.

Evenimente temporare comerciale sau necomerciale

Se vor desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- (a) durata lor să nu depășească cumulativ 60 de zile anual, dar nu mai mult de 14 zile consecutive.
- (b) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului. Se interzice desfășurarea evenimentelor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
- (c) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea clădirilor istorice și a fortificației. Se va evita amplasarea lor pe zonele cu declivitate accentuată (taluzuri, raveline, bastioane, versant sudic, etc)
- (d) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).
- (e) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

SECȚIUNEA 2. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Funcțiunile admise și condițiile de desfășurare ale activităților sunt stabilite prin P.U.Z. (Planșa 3.1) și prin prezentul R.L.U., în corelare cu activitățile conform *Anexei 1* la Planul Urbanistic General.

În cazul construcțiilor/amenajărilor noi care se execută în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U. sau al construcțiilor/amenajărilor existente care se modifică sau își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991, respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională se verifică în momentul solicitării Autorizației de Construire, iar conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii autorizațiilor de funcționare.

În cazul construcțiilor/amenajărilor existente care nu își schimbă destinația în condițiile Legii nr. 50/1991 în perioada de valabilitate a P.U.Z. și R.L.U., respectarea prevederilor referitoare la utilizare funcțională și conformitatea condițiilor de desfășurare a activităților din imobile se verifică în momentul stabilirii punctelor de lucru ale agenților economici, precum și al obținerii sau al reînnoirii autorizațiilor de funcționare.

1. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

În funcție de încadrarea funcțională evidențiată în Planșa 3.1 sunt admise următoarele utilizări funcționale, doar cu respectarea prevederilor regulamentului:

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) terenuri sportive pe iarbă naturală
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

2. TIPURI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR ȘI UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă realizarea de construcții pavilionare fără restricții de amplasare, în limita suprafeței maxime însumate de 100m².

6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5m și respectiv (S)+P. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se impune realizarea de alei pietonale în conformitate cu planșele 3.1 și 4.

Accesul auto nu este permis în interiorul zonei.

Reconfigurarea circulațiilor perimetrice se va face în conformitate cu articolul 9 din prezentul regulament.

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile cu tratamente superficiale din agregate sau a betoanelor dezactivate, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice în conformitate cu articolul 9 din prezentul regulament.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta amenajarea conform planșelor 3.1 și 4.

Toate amenajările spațiilor publice și toate intervențiile asupra spațiilor publice existente care presupun lucrări de construire vor fi realizate pe bază de proiect și se vor supune avizării și autorizării, conform prevederilor prezentului R.L.U. și ale Legii nr. 50/1991.

Se impune plantare/înlocuire arboricolă cu rol de perdea

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

În realizarea plantațiilor noi, este interzisă folosirea speciilor invazive sau cu potențial invaziv și este interzisă crearea de garduri vii sau de aliniamente din specii de conifere.

Speciile nou introduse vor fi rezistente la boli și dăunători, benefice faunei locale și adaptate condițiilor climatice ale zonei.

Este interzisă dispunerea de arbori în recipiente transportabile. Toți arborii vor fi plantați în pământul natural.

Tăierile aplicate în coronamentul arborilor

Se vor adopta tehnici corecte de tăieri în coroană - sub stricta supraveghere a unui arborist atestat.

Tăierile de formare vor cuprinde doar operații care au rolul de a echilibra creșterea arborilor după stabilizarea la locul de plantare (minim doi ani de la plantare) și se aplică cu precădere speciilor foioase. Aceste acțiuni vor avea în vedere suprimarea ramurilor duble, a ramurilor apropiate sau prea numeroase, corectarea orientării unor ramuri precum și asigurarea dominanței axului prin scurtarea ramurilor care îl concurează în cazul speciilor care au coroane cu ax. Aceste tăieri vor respecta forma naturală de creștere a fiecărei specii și vor viza doar îndepărtarea ramurilor și a crengilor susținute de acestea, adică nu vor implica niciodată tăierea șarpantelor arborilor. În cazul speciilor rășinoase, aceste intervenții vor fi aplicate numai pe creșterile de un an. Tăierile de formare se vor aplica succesiv, pe parcursul mai multor ani, în funcție de rezultatele vizate și vor implica reducerea a cel mult 30% din volumul coroanei în cadrul unei etape de intervenție;

Tăierile de întreținere se vor realiza pentru a menține integritatea arborelui și pentru suprimarea ramurilor moarte sau parțial uscate, a lujerilor lacomi de pe trunchi și ramuri, eliminarea drajonilor și scurtarea ramurilor rupte. Aceste tăieri vor avea întotdeauna un caracter rațional, urmărind să nu creeze porți de intrare pentru microorganisme patogene și să mențină echilibrul fiziologic al arborilor. Tăierile de întreținere vor fi aplicate și pentru înălțarea coroanei față de nivelul solului (elagare), stimularea creșterii vârfului, refacerea vârfului în caz de distrugere și limitarea creșterii impusă de anumiți factori de constrângere (apropierea de clădiri, instalații aeriene și alte elemente prezente în cadrul urban). Aceste tăieri vor fi realizate în concordanță cu necesitățile constatate în cazul fiecărui arbore;

Tăierile de regenerare se vor realiza doar cu scopul de a stopa sau încetini declinul natural al vegetației (atingerea perioadei de bătrânețe) sau pe cel generat de o îngrijire necorespunzătoare, de degradări cauzate de depunerile de zăpadă, de furtuni, descărcări electrice și de acțiuni antropice. Aceste tăieri vor avea un caracter

mai sever care va viza însă reactivarea creșterii arborelui și refacerea coroanei și se vor aplica numai arborilor foioși. Aceste intervenții se vor aplica în etape succesive pe o durată totală de 4-5 ani, conform unui program bine stabilit de către specialiști.

Protejarea arborilor și a rădăcinilor în timpul lucrărilor de construcții și al tuturor amenajărilor temporare

Se va asigura protecția spațiului vital al arborilor, inclusiv a trunchiurilor, a coroanelor precum și a părții subterane a arborilor. Perimetrul rădăcinilor unui arbore corespunde cel puțin cu amplitudinea coroanei acestuia.

Este interzisă depozitarea de deșeuri și substanțe toxice în spațiul vital al arborilor, care duce la poluarea solului;

Este interzisă depozitarea în spațiul vital al arborilor a unor materiale de construcții, demers care duce în fapt la tasarea și compactarea solului și respectiv la afectarea sistemului radicular;

Este interzisă impermeabilizarea spațiului vital al arborilor prin realizarea de alei sau alte suprafețe minerale, precum și suprimarea unei părți a sistemului radicular cauzată de realizarea unor elemente construite;

Este interzisă tasarea și compactarea solului în spațiul vital al arborilor cauzate de echipamentele și utilajele care intră în contact cu această zonă.

Se impune constituirea unei zone de protecție comparabilă cu amplitudinea coroanei prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei.

Se impune protejarea zonei din vecinătatea trunchiului prin instalarea unor împrejmuiri fizice sau prin utilizarea altor modalități de protejare a zonei (de exemplu prin distanțarea funcțiunilor și echipamentelor care generează fluxurile de utilizare a spațiului); dimensiunile minime recomandate pentru zona de protecție este: 2.00 m (L) x 2.00 m (l) x 2,00 m (H);

În cazul îndepărtării unei părți a rădăcinii se impun măsuri pentru protejarea viabilității ulterioare a arborelui; măsurile necesare trebuie stabilite cazuistic în prealabil pentru fiecare situație dată de către specialiști cu competențe în acest sens.

Se vor evita săpăturile realizate în zona sistemului radicular al arborilor; în cazul în care acest lucru nu este posibil intervențiile trebuie realizate numai conform soluțiilor alese în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu pentru a nu afecta pe viitor viabilitatea plantelor.

Imediat după îndepărtarea unei părți a sistemului radicular, zona expusă a acestuia trebuie acoperită cu materiale adecvate sau plantată; aportul de apă necesar pentru contracararea acestui șoc precum și modul de tratare a rădăcinilor secționate trebuie stabilite în prealabil de specialiști cu competențe în domeniu.

Mobilierul urban va fi integrat conceptului definit prin Planul Director și va fi coerent pentru imaginea urbană din întregul ansamblu protejat.

12. ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise împrejmuirile de orice fel în cadrul zonei și spre spațiile publice adiacente.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private din afara UTR Vs_Cetățuia vor fi transparente, realizate din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite o vizibilitate în ambele direcții de minim 85% și pătrunderea vegetației. Aceste împrejmuiri vor avea o înălțime maximă de 2,2m și vor putea fi dublate de garduri vii. La partea inferioară se permite realizarea unui soclu cu înălțimea maximă de 60 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

