

1-16 pag. 3/24.09.2020  
HOTĂRÂRE

**privind solicitarea de trecere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, din domeniul public al Statului român în administrarea Aeroclubului „Traian Dârjan” Cluj-Napoca, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară, convocată de îndată, Examinând proiectul de hotărâre privind solicitarea de trecere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, din domeniul public al Statului român în administrarea Aeroclubului „Traian Dârjan” Cluj-Napoca, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 457160/1/22.09.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 457288/45/30/22.09.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune aprobarea solicitării de trecere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, din domeniul public al Statului român în administrarea Aeroclubului „Traian Dârjan” Cluj-Napoca, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca;

Având în vedere concluziile Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, cuprinse în Actul nr. 680/13.08.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 292 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2 lit. a, 134 alin. 4, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** (1) Se aprobă solicitarea de trecere din domeniul public al Statului român în administrarea Aeroclubului „Traian Dârjan” Cluj-Napoca, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, compus din teren în suprafață de 7850 mp., cu nr. cadastral 286197 și construcțiile: turn cu nr. cadastral 286197-C1 și platformă de beton, cu nr. cadastral 286197-C2, motivat de necesitatea restaurării integrale a Ansamblului urban Cetățuia, prin sistematizarea componentelor istorice, geologice și ecologice într-un ecosistem simbiotic integrat, cu acces public nelimitat.

(2) Imobilul solicitat va fi declarat ca bun de utilitate publică locală și va fi inclus în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca.

**Art. 2.** Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția economică.

Președinte de ședință,  
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:  
Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca



**REFERAT DE APROBARE**

**privind solicitarea de trecere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, din domeniul public al Statului român, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca**

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu și este înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca în proprietatea Statului român, în administrarea Aeroclubului „Traian Dârjan” Cluj-Napoca.

Imobilul se compune din teren în suprafață de 7850 mp. identificat cu nr. cad. 286197 și construcțiile: C1 cu nr. cadastral 286197-C1 - Turn și C2 cu nr. cadastral 286197-C2, platformă de beton.

În urma derulării concursului de soluții având ca temă amenajarea ansamblului urban „Cetățuia”, Municipiul Cluj-Napoca a încheiat în data de 21.08.2019 contractul de servicii de proiectare nr. 425858/21.08.2019 cu asocierea Metapolis Architects BVBA- Atelier Mass SRL și Ana-Maria Horvath, câștigătorul concursului.

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

Zona vizată include obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca”, înscris în lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240, amplasat în 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.

Ansamblul urban Cetățuia înglobează spațiul fostei cazărmi, al fortificațiilor păstrate și al teritoriului perimetral.

Partea de nord a sitului este plată, cu excepția elementelor păstrate din șanțurile cu val de pământ.

În zonă se mai găsesc un număr de cinci construcții: trei porți, respectiv 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 construcții fac parte din ansamblul istoric Cetățuia (Cod LMI 2004 CJ-II-a-A-07240).

În zona nord-vestică se situează Turnul Parașutiștilor, construcție edificată în anii 1950 destinată instruirii parașutiștilor, având perimetrul în prezent îngrădit.

Punerea în valoare a acestui obiectiv de patrimoniu presupune punerea în valoare a platoului cetății, a Turnului Parașutiștilor, a porților de intrare (sud-est, nord și vest) cu un acces public nelimitat prin gangurile de acces pe tot parcursul anului, reconfigurarea topografică a bastioanelor sud-vestic, sud-estic și nord-estic, restaurarea geometriei taluzului și punerea în valoare a valului de pământ și a ravelinului împreună cu accesibilizarea șanțului și crearea unui circuit continuu pe coama valului de pământ.

Pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv, precum și pentru a răspunde recomandărilor primite din partea instituțiilor abilitate în etapa de avizare, respectiv adresa nr. 680/13.08.2020 emisă de Ministerul Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Cluj, este necesară reunificarea proprietății și restaurarea integrală a ansamblului monument istoric.



Justificarea uzului și a interesului public local cu privire la reunificarea proprietății în zonă, este dată de următoarele considerente:

Ansamblul urban Cetățuia face parte din rândul spațiilor publice de mare interes, cu un puternic caracter identitar, municipiul Cluj-Napoca fiind cunoscut și ca „orașul de la poalele Cetățuii”.

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.

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 locuitori, care revin periodic, cât și de turiștii aflați pentru prima dată în oraș.

Din punct de vedere istoric, 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 Kőmál, 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. Întregul ansamblu, din care se mai păstrează doar o parte, constă dintr-o fortificație înconjurată dintr-un val de pământ cu cinci bastioane de artilerie și cu trei porți de piatră (la V, N, E), care asigurau accesul dinspre vest, nord și est. În jurul acestei fortificații există un șanț larg care era una dintre părțile componente ale sistemului defensiv. Pe laturile de vest, nord și est, fortificația se păstrează în prezent în formă apropiată de cea din perioada utilizării cazarmii, însă doar două din cele cinci clădiri de incintă au fost conservate.

Deși aflată într-o astfel de poziție privilegiată, ansamblul Cetățuia a beneficiat de foarte puține investiții și cu atât mai puțin în ceea ce privește amenajarea spațiului public.

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

Pe lângă această infrastructură în stare avansată de degradare, accesibilitatea este limitată de prezența mai multor zone prevăzute cu împrejmuiri, precum Turnul Parașutiștilor, poarta Vest, poarta Nord, garaje improvizate.

Pentru punerea în valoare în mod coerent și complet a obiectivului de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca”, precum și pentru asigurarea accesului public nelimitat în întreg parcul se impune trecerea în domeniul public al municipiului a terenurilor din cadrul Ansamblului urban Cetățuia care au actualmente proprietari privați sau se află în domeniul public al statului sau al județului.

Prin amenajarea ansamblului urban Cetățuia se urmărește: integrarea Cetățuii 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.

Punerea în valoare a acestui obiectiv de patrimoniu presupune și punerea în valoare a Turnului Parașutiștilor în vederea transformării lui în obiectiv turistic prin înlăturarea împrejmuirilor și redarea perimetrului către utilizarea publicului.

În ceea ce privește funcțiunea actuală a Turnului Parașutiștilor aceasta poate fi păstrată sub condiția aprobării unui Regulament de utilizare a turnului în condiții de siguranță pentru cetățeni și pentru utilizatori. Prevederile regulamentului vor fi stabilite de comun acord împreună cu administratorul actual al Turnului, Aeroclubul Traian Dârjan Cluj-Napoca.

Menționăm că reunificarea proprietății și restaurarea integrală a monumentului istoric face parte din recomandările primite din partea instituțiilor abilitate în etapa de avizare (adresa nr. 680/13.08.2020 emisă de Ministerul Culturii).

În baza celor expuse mai sus, având în vedere necesitatea restaurării integrale a Ansamblului urban Cetățuia, prin sistematizarea componentelor istorice, geologice și ecologice într-un ecosistem simbiotic integrat, cu acces public nelimitat,

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind solicitarea de trecere din domeniul public al Statului român, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, compus din: teren în suprafață de 7850 mp., cu nr. cad. 286197 și construcțiile : turn cu nr. cadastral 286197-C1 și platformă de beton, cu nr. cadastral 286197-C2.

**PRIMAR,  
Emil BOC**





**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA**  
**PROPRIETĂȚII**  
**SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 457288/45/30/22.09.2020

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind solicitarea de trecere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca,  
str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, din domeniul  
public al Statului român, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 457160 din data de 22.09.2020, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind solicitarea de trecere a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, din domeniul public al Statului român, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca,

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică prezintă următoarele:

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, în zona Dealul Cetățuia.

Din punctul de vedere al Direcției generale comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, justificarea interesului public local cu privire la imobil și motivarea solicitării de trecere din proprietatea publică a Statului Român, în proprietatea publică a Municipiului Cluj-Napoca, comunicată prin Nota internă nr. 439157/11.09.2020, este următoarea:

În urma derulării concursului de soluții având ca temă amenajarea ansamblului urban „Cetățuia”, Municipiul Cluj-Napoca a încheiat în data de 21.08.2019 contractul de servicii de proiectare nr. 425858/21.08.2019 cu asocierea Metapolis Architects BVBA- Atelier Mass SRL și Ana-Maria Horvath, câștigătorul concursului.

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

Zona vizată include obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca”, înscris în lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240, amplasat în 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.

Ansamblul urban Cetățuia înglobează spațiul cazarmii, al fortificațiilor păstrate și al teritoriului perimetral.

Partea de nord a sitului este plată, cu excepția elementelor păstrate din șanțurile cu val de pământ

În această zonă se află un număr de cinci clădiri: trei porți, respectiv 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).

În zona nord-vestică se situează Turnul Parașutiștilor, construcție din anii 1950 destinată



instruirii parașutiștilor, având perimetrul în prezent îngădit.

Punerea în valoare a acestui obiectiv de patrimoniu presupune punerea în valoare a platoului cetății, a Turnului Parașutiștilor, a porților de intrare (sud-est, nord și vest) cu un acces public nelimitat prin gangurile de acces pe tot parcursul anului, reconfigurarea topografică a bastioanelor sud-vestic, sud-estic și nord-estic, restaurarea geometriei taluzului și punerea în valoare a valului de pământ și a ravelinului împreună cu accesibilizarea șanțului și crearea unui circuit continuu pe coama valului de pământ.

Pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv, precum și pentru a răspunde recomandărilor primite din partea instituțiilor abilitate în etapa de avizare (adresa nr. 680/13.08.2020 emisă de Ministerul Culturii, atașată prezentei note), este necesară reunificarea proprietății și restaurarea integrală a monumentului.

Justificarea uzului și a interesului public local cu privire la reunificarea proprietății în zonă, este dată de următoarele considerente:

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 Cetățuii”.

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.

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.

Din punct de vedere istoric, 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 Kőmál, 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. Întregul ansamblu, din care se mai păstrează doar o parte, constă dintr-o fortificație înconjurată dintr-un val de pământ cu cinci bastioane de artilerie și cu trei porți de piatră (la V, N, E), care asigurau accesul dinspre vest, nord și est. În jurul acestei fortificații există un șanț larg care era una dintre părțile componente ale sistemului defensiv. Pe laturile de vest, nord și est, fortificația se păstrează în prezent în formă apropiată de cea din perioada utilizării cazarmii, însă doar două din cele cinci clădiri de incintă au fost conservate.

Deși aflată într-o astfel de poziție privilegiată, ansamblul Cetățuia a beneficiat de foarte puține investiții și cu atât mai puțin în ceea ce privește amenajarea spațiului public.

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

Pe lângă această infrastructură în stare avansată de degradare, accesibilitatea este limitată de prezența mai multor zone prevăzute cu împrejmuiri, precum Turnul Parașutiștilor, poarta Vest, poarta Nord, garaje improvizate.

Pentru punerea în valoare în mod coerent și complet a obiectivului de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca”, precum și pentru asigurarea accesului public nelimitat în întreg parcul se impune trecerea în domeniul public al municipiului a terenurilor din cadrul Ansamblului



urban Cetățuia care au actualmente proprietari privați sau se află în domeniul public al statului sau al județului.

Prin amenajarea ansamblului urban Cetățuia se urmărește: integrarea Cetățuii 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.

Punerea în valoare a acestui obiectiv de patrimoniu presupune și punerea în valoare a Turnului Parașutiștilor în vederea transformării lui în obiectiv turistic prin înlăturarea împrejurimilor și redarea perimetrului către utilizarea publicului.

În ceea ce privește funcțiunea actuală a Turnului Parașutiștilor aceasta poate fi păstrată sub condiția aprobării unui Regulament de utilizare a turnului în condiții de siguranță pentru cetățeni și pentru utilizatori. Prevederile regulamentului vor fi stabilite de comun acord împreună cu administratorul Turnului, Aeroclubului Traian Dârjan Cluj-Napoca.

Pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv, precum și pentru a răspunde recomandărilor primite din partea instituțiilor abilitate în etapa de avizare (adresa nr. 680/13.08.2020 emisă de Ministerul Culturii), este necesară reunificarea proprietății și restaurarea integrală a monumentului. Mari obiective sportive, Sala Polivalenta BT Arena și Sala Sporturilor Horia Demian este necesară.

Din perspectiva Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății, arătăm următoarele:

Imobilul care face obiectul proiectului de hotărâre, este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărășilor nr. 3 provizoriu și este înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca în proprietatea Statului român, în administrarea Aeroclubului „Traian Dârjan” Cluj-Napoca.

Imobilul se compune din teren în suprafață de 7850 mp. identificat cu nr. cad. 286197, și construcțiile: C1 cu nr. cadastral 286197-C1 - construcții cu caracter permanent cu fundații din beton, pereți din beton și cărămidă, acoperită cu planșeu berton. Turn+construcții (4) cu suprafața construită de 96 mp., compuse din: un hol, o casă lift, grup sanitar și trei încăperi; C2 cu nr. cadastral 286197-C2, cu suprafața construită compusă din: platformă de beton cu suprafața construită de 12 mp., total suprafață construită de 108 mp.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

*Art. 292, alin 1-4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia:*

*Art. 292 Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale*

*(1) Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritățile prevăzute la art. 287 lit. a), care au în administrare bunul respectiv, dacă prin lege nu se dispune altfel.*

*(2) În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (1) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național.*

*(3) Cererea prevăzută la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

*(4) În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (3) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a uzului sau interesului public județean sau local, după caz.*

7



Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 292 alin. 1-4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind solicitarea de trecere din domeniul public al Statului român, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Călărașilor nr. 3 provizoriu, înscris în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, compus din: teren în suprafață de 7850 mp., cu nr. cadastral 286197 și construcțiile : turn cu nr. cadastral 286197-C1 și platformă de beton, cu nr. cadastral 286197-C2, motivat de necesitatea reunificării proprietății în zonă în vederea restaurării integrale a Ansamblului urban Cetățuia, pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv și a accesului public nelimitat în zona parcului Cetățuia, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI  
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU  
MIHAELA MIRON**

Întocmit, Cons. Adriana David

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

22.09.2020.





**MINISTERUL CULTURII**  
**DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ**  
Piața Unirii, nr.1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133  
tel/fax: 0264-597616, e-mail: [directiaculturacluj@gmail.com](mailto:directiaculturacluj@gmail.com)

nr. 680// 13.08.2020

**Către Municipiul Cluj-Napoca**

**Aprobat,**  
**Director executiv**  
**Victor CUBLEȘAN**

**Spre știință:** Direcția Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii, București

**privind:** Amenajare ansamblu Cetățuia  
**Obiectivul:** Ansamblul Cetățuia sec XVIII  
**Adresa:** Cetățuia, nr. , Cluj-Napoca, jud Cluj  
**Cod:** CJ-II-a-A-07240 /Zonă arheologic protejată  
**Proiect:** Amenajare ansamblu Cetățuia  
**Conform C.U.** 4117/26.09.2019 emis de Primăria Cluj  
**Nr. proiect:**  
**Faza:** SF+PUZ  
**Proiectant:** Metapolis Architects  
**Elaborator:** Arh Doina Florica Munteanu  
**Beneficiar:** Municipiul Cluj-Napoca



Documentația înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 680/2020 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan încadrare, plan situație, relevee, detalii, fotografii).

Documentația propune: Amenajare ansamblu Cetățuia

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 13.08.2020/ în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Cluj și în baza P.V. / Ordinului Ministrului 2797/12.12.2017 se comunică:

**Avizul va fi emis de către CNMI (monument categoria A).**

**CZMI nr. 3 propune avizarea cu următoarele sugestii și recomandări:**

- Vegetația trebuie rărită pentru a permite citirea geometriei fortificației (se pot analiza exemple de restaurare considerate reușite: Lucca, Ferrara, Zwolle, Bourtonge, Alba Iulia etc.)
- Brazii dintre poarta vestică și nordică ar trebui eliminați.
- Pe cât posibil se va reface planeitatea suprafețelor înclinate (eliminarea scârilor și potecilor).
- Se recomandă eliminarea drumului supraînălțat de pământ către poarta nordică (accesul poate fi refăcut printr-un pod cu o structură ușoară).
- Accentuarea planurilor înclinate de pe latura estică printr-o alee la cota șanțului pare o idee bună și ar putea fi continuată pe întreg conturul.
- Proprietatea ar trebui reunificată. Fără o unificare a imaginii orice tentativă de restaurare e sortită eșecului în cazul unui astfel de monument, compus în primul rând din planuri înclinate de pământ). Avizul favorabil poate fi emis doar sub rezerva asumării proiectului de către Beneficiar. Suprafața de expropriere este foarte mare și poate duce la blocarea întregului proiect.
- Se vor elimina amenajările recente de la porțile vestică și sudică (dalaje, platforme, scări, anexe parazitare etc.)
- Sub platoul central s-ar putea studia o parcare subterană.
- Nu se justifică extinderea ZCP peste zona verde - Se vor păstra limitele zonei protejate din PUG. Proiectul se va aviza și de către Consiliul Județean Cluj conform prevederilor Legii nr. 350/2001. Fiind PUZCP este necesară respectarea cadrului continut specific. Este necesar și specialist RUR – domeniul F5 / F6

**Șef compartiment de specialitate,**  
**consilier superior arh. dr. Virgil Pop**









Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 286197 Cluj-Napoca

Nr. cerere	170650
Ziua	20
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare  
100087436732



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:128614  
Nr. topografic:8906/2,8907/1/2

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Călărașilor, Nr. 3 PROVIZORIU, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	286197	7.850	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	286197-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Călărașilor, Nr. 3 PROVIZORIU, Jud. Cluj	S. construita la sol:96 mp; Constructii cu caracter permanent cu fundatii din beton, pereti din beton si caramida, acoperis cu planseu beton. Turn+Constructii(4) SC=96mp, compuse din 1 hol, 1 casa lift, 1 grup sanitar si 3 incaperi
A1.2	286197-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Călărașilor, Nr. 3 PROVIZORIU, Jud. Cluj	S. construita la sol:12 mp; Suprafata construita compusa din: platforma de beton cu Sc=12mp. Total suprafata construita Sc=108mp.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>8464 / 07/05/1997</b> Act nr. HG 567/1991 (Hotărârea nr. 52/1952 și documentație tehnică);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN, în administrarea 2) AEROCLUBULUI TRAIAN DÂRJAN CLUJ-NAPOCA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 128614)	A1, A1.1, A1.2

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

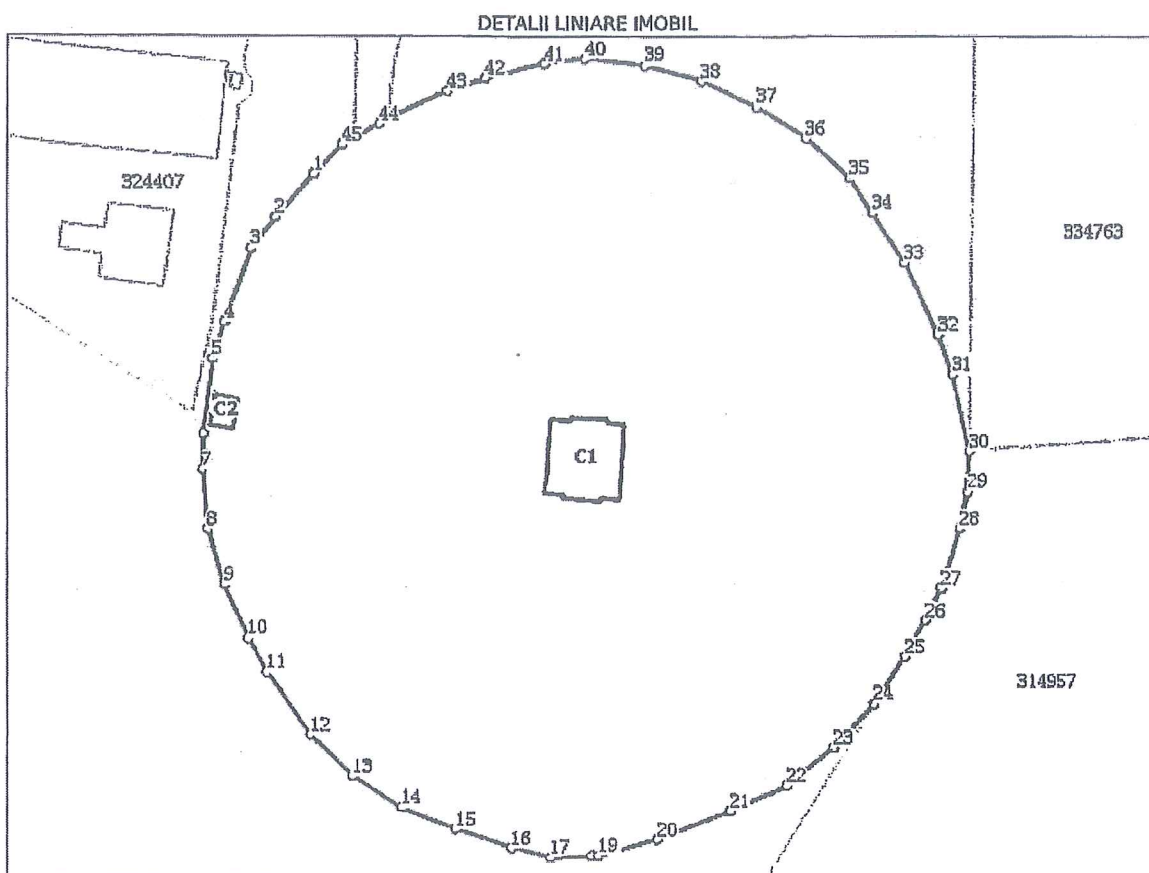
11



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
286197	7.850	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	108	-	-	8906/2, 8907/1/2	
2	neproductiv	DA	7.742	-	-	8906/2, 8907/1/2	Altele

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	286197-C1	construcții industriale și edilitare	96	Cu acte	S. construită la sol:96 mp; Construcții cu caracter permanent cu fundații din beton, pereții din beton și cărămidă, acoperiș cu planșeu beton. Turn+Construcții(4) SC=96mp, compuse din 1 hol, 1 casa lift, 1 grup sanitar și 3 încăperi
A1.2	286197-C2	construcții anexa	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; Suprafața construită compusă din: platforma de beton cu Sc=12mp. Total suprafața construită Sc=108mp.

12



## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.45	2	3	5.063	3	4	10.038
4	5	4.888	5	6	9.746	6	7	4.648
7	8	7.697	8	9	7.503	9	10	7.463
10	11	5.051	11	12	9.82	12	13	7.63
13	14	7.632	14	15	7.512	15	16	7.6
16	17	5.269	17	18	5.208	18	19	0.986
19	20	7.882	20	21	10.132	21	22	7.971
22	23	8.022	23	24	7.756	24	25	7.37
25	26	5.333	26	27	4.643	27	28	7.954
28	29	4.951	29	30	5.251	30	31	10.101
31	32	5.445	32	33	10.15	33	34	7.694
34	35	5.294	35	36	7.779	36	37	7.64
37	38	7.85	38	39	7.686	39	40	7.795
40	41	5.291	41	42	7.904	42	43	5.089
43	44	9.937	44	45	5.526	45	1	5.274

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/08/2020, 08:40

ANCPI  
MARINCAȘ  
rețeaua



DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE, DEZVOLTARE LOCALĂ  
ȘI MANAGEMENT PROIECTE  
SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE LOCALĂ  
MANAGEMENT DE PROIECTE  
Nr. 439157 din 11.09.2020

2020

A. Dojic  
17.09.2020

APROBAT  
PRIMAR,  
EMIL BOG

CĂTRE,  
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

### NOTĂ INTERNĂ

privind inițierea demersurilor pentru aprobarea trecerii imobilului (teren și construcții) în suprafață de 7.850 mp aferent Turnului Parașutiștilor inclus în "Ansamblul urban Cetățuia" din domeniul public al Statului Român, în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca

În fapt, în urma derulării concursului de soluții având ca temă amenajarea ansamblului urban „Cetățuia”, Municipiul Cluj-Napoca a încheiat în data de 21.08.2019 contractul de servicii de proiectare nr. 425858/21.08.2019 cu asocierea Metapolis Architects BVBA- Atelier Mass SRL și Ana-Maria Horvath, câștigătorul concursului.

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

Zona vizată include obiectivul de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca” înscris în lista monumentelor istorice din județul Cluj 2015 cu indicativul CJ-II-a-A-07240, amplasat în 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.

Ansamblul urban Cetățuia înglobează spațiul cazarmii, al fortificațiilor păstrate și al teritoriului perimetral. Partea de nord a sitului este plată, cu excepția elementelor păstrate din șanțurile cu val de pământ. În această zonă se află un număr de cinci clădiri (trei porți: Poarta Est, Poarta Nord și Poarta Vest și două cladiri 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). **În zona nord-vestică se situează Turnul Parașutiștilor, construcție din anii 1950 destinată instruirii parașutiștilor, în prezent îngrădit.**

Punerea în valoare a acestui obiectiv de patrimoniu presupune punerea în valoare a platoului cetății, a Turnului Parașutiștilor, a porților de intrare (sud-est, nord și vest) cu un acces public nelimitat prin gangurile de acces pe tot parcursul anului, reconfigurarea topografică a bastioanelor sud-vestic, sud-estic și nord-estic, restaurarea geometriei taluzului și punerea în valoare a valului de pământ și a ravelinului împreună cu accesibilizarea șanțului și crearea unui circuit continuu pe coama valului de pământ.

**Pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv, precum și pentru a răspunde recomandărilor primite din partea instituțiilor abilitate în etapa de avizare (adresa nr. 680/13.08.2020 emisă de Ministerul Culturii, atașată prezentei note), este necesară reunificarea proprietății și restaurarea integrală a monumentului.**

În acest sens, prin nota internă nr. 415761 din 31.08.2020 transmisă către Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru am solicitat identificarea tuturor proprietăților și regimul acestora, precum și calculul sumelor individuale estimate aferente despăgubirilor pentru expropriere pentru imobilele care au actualmente proprietari privați și sunt situate în zona Ansamblului urban Cetățuia așa cum este conturat în harta atașată.

14



**În continuarea acestor demersuri, pentru imobilul în suprafață de 7.850 mp aferent Turnului Parașutiștilor, identificat cu nr. topo. 8906/2, 8907/1/2 întăbulat în CF nr. 286197 Cluj-Napoca, în favoarea Statului Român și în administrarea Aeroclubului Traian Dârjan Cluj-Napoca, vă solicităm să inițiați demersurile care se impun pentru aprobarea trecerii imobilului (teren și construcții) din domeniul public al Statului Român în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca, în vederea amenajării integrate a ansamblului urban Cetățuia, pentru asigurarea accesului public nelimitat și pentru o accesibilitate mai bună a obiectivului.**

Menționăm că imobilul se află situat pe raza teritorială a unității administrativ teritoriale municipiul Cluj-Napoca, respectiv pe str. Călărașilor nr. 3 **PROVIZORIU**.

**În justificarea uzului și al interesului public local precizăm următoarele:**

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 Cetățuii”. 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. 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.

Din punct de vedere istoric, 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. Întregul ansamblu, din care se mai păstrează doar o parte, constă dintr-o fortificație înconjurată dintr-un val de pământ cu cinci bastioane de artilerie și cu trei porți de piatră (la V, N, E), care asigurau accesul dinspre vest, nord și est. În jurul acestei fortificații există un șanț larg care era una dintre părțile componente ale sistemului defensiv. Pe laturile de vest, nord și est, fortificația se păstrează în prezent în formă apropiată de cea din perioada utilizării cazarmii, însă doar două din cele cinci clădiri de incintă au fost conservate. **Deși aflată într-o astfel de poziție privilegiată, ansamblul Cetățuia a beneficiat de foarte puține investiții și cu atât mai puțin în ceea ce privește amenajarea spațiului public.**

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 șanturi. Drenurile existente sunt în stare avansată de 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.

Pe lângă această infrastructură în stare avansată de degradare, **accesibilitatea este limitată de prezența mai multor zone prevăzute cu împrejmuiri, precum Turnul Parașutiștilor, poarta Vest, poarta Nord, garaje improvizate.**

Pentru punerea în valoare în mod coerent și complet a obiectivului de patrimoniu „Cetățuia Cluj-Napoca”, precum și pentru asigurarea accesului public nelimitat în întreg parcul se impune trecerea în domeniul public al municipiului a terenurilor din cadrul Ansamblului urban Cetățuia care au actualmente proprietari privați sau se află în domeniul public al statului sau al județului.

Prin amenajarea ansamblului urban Cetățuia se urmărește: integrarea Cetățuii 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 promontoriul stâncos și împădurit.

**Punerea în valoare a acestui obiectiv de patrimoniu presupune și punerea în valoare a Turnului Parașutiștilor în vederea transformării lui în obiectiv turistic prin înlăturarea împrejmuirilor și redarea perimetrului către utilizarea publicului.**

În ceea ce privește funcțiunea actuală a Turnului Parașutiștilor aceasta poate fi păstrată sub condiția aprobării unui Regulament de utilizare a turnului în condiții de siguranță pentru cetățeni și pentru utilizatori. Prevederile regulamentului vor fi stabilite de comun acord împreună cu administratorul Turnului, Aeroclubului Traian Dârjan Cluj-Napoca.

15



În baza celor expuse mai sus, având în vedere necesitatea restaurării integrale a Ansamblului urban Cetățuia, pentru asigurarea unui proiect de dezvoltare coerent, unitar și funcțional, atât sustenabil cât și atractiv, și pentru ca întreaga zonă să devină un spațiu public, se impune reunificarea proprietății.

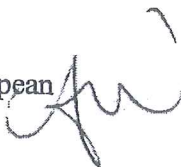
Așa fiind, vă solicităm să inițiați demersurile care se impun pentru aprobarea trecerii imobilului (teren și construcții) în suprafață de 7.850 mp aferent Turnului Parașutiștilor din domeniul public al Statului Român în domeniul public al municipiului Cluj-Napoca,

În drept invocăm prevederile art. 292 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: *Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritățile prevăzute la art. 287 lit. a), care au în administrare bunul respectiv, dacă prin lege nu se dispune altfel.*

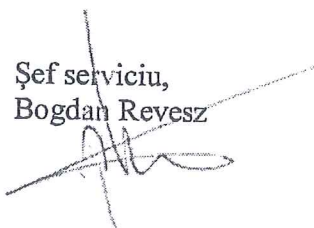
Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim pentru sprijin și colaborare.

Director,  
Ovidiu Cîmpean



Șef serviciu,  
Bogdan Revesz



Consilier juridic,  
Ramona Gârda

