ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
NR. 22992/21.12.2023

ANUNȚ
afișare proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent Municipiului Gherla și localităților componente Băița, Hășdate și Silivaș

Primarul Municipiului Gherla, aduce la cunoștința publicului următorul proiect de hotărâre:

Referat şi proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent Municipiului Gherla și localităților componente Băița, Hășdate și Silivaș

Orice persoană interesată, precum și asociațiile de afaceri și alte asociații legal constituite sunt invitate să depună propuneri, sugestii sau opinii, cu valoare de recomandare, privind proiectul de hotărâre mai sus menționat la registratura Primăriei Municipiului Gherla sau prin poștă de la data publicării prezentului anunț, adică 21.12.2023.

Proiectul de HCL, însoțit de referatul de specialitate, a fost afișat în data de 21.12.2023 la avizierul Primăriei Municipiului Gherla și va fi dezbătut în ședința ordinară următoare.

PRIMAR
DRĂGAN IONEL – OVIDIU

SECRETAR GENERAL UAT
ROTAR MIHAI

CONSILIER SUPERIOR DRĂGAN COSMINA MIRELA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GHERLA
Str. BOBÎLNA Nr. 2
Tel. 0264-241926, 241 775
Fax 0264- 241666

Nr. 20672 din 17.11.2023

REFERAT PRIVIND

PRELUNGIREA VALABILITĂȚII PLANULUI URBANISTIC GENERAL

AL MUNICIPIULUI GHERLA – JUDEȚUL CLUJ

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul vice-prim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233 din 26 februarie 2016, precizează la art. 23, alin. (2) faptul că ”*Propunerea de actualizare sau de prelungire a valabilităţii planului urbanistic general se avizează de către autorităţile publice de la nivel central sau judeţean, după caz, în baza referatului întocmit de către unităţile administrativ-teritoriale, care va cuprinde analiza informaţiilor statistice disponibile privind dinamica economică, socială şi teritorială, respectiv tendinţele de dezvoltare identificate în baza studiilor de specialitate existente, precum şi în raport cu strategiile şi programele de dezvoltare de la nivel local, judeţean şi/sau naţional aprobate. Pentru actualizarea documentaţiei de tip P.U.G., referatul va mai cuprinde prevederile din documentaţia existentă ce necesită a fi modificate/completate şi graficul de elaborare a documentaţiei de actualizare*.”

Planul urbanistic general al Municipiului Gherla, județul Cluj, face parte din generația II-a de planuri urbanistice generale, fiind elaborat și aprobat în anul 1998. Având în vedere dinamica localității precum și prevederile legale privind valabilitatea planurilor urbanistice generale, în anul 2010 s-a încheiat un contract pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Gherla. Documentația se află în faza de obținere a avizelor. Având în vedere faptul că avizarea trebuie să respecte prevederile și cerințele din *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,* subliniate în adresa Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 14116/20.12.2018, precum și cerințele unor avizatori de realizare a unor documentații tehnice de specialitate de către instituții publice sau private atestate sau pentru care sunt necesare investigații și măsurători pe teren, a fost necesară completarea listei de studii de fundamentare din Anexa 2 la Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, conform rangului municipiului și contractarea unor specialiști care să realizeze documentațiile tehnice de specialitate solicitate de unii avizatori. În plus, în urma cererii de avizare din partea Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva, Direcția Silvică Cluj și a Gărzii Forestiere Cluj s-a constatat că există mai multe suprapuneri între limita intravilanului propus și fondul forestier național și fondul forestier

aparținând altor proprietari decât Statul Român, ceea ce impune modificarea limitei de intravilan propus și reavizarea acesteia la OCPI. Aceste aspecte, precum și necesitatea actualizării studiilor elaborate a condus la imposibilitatea finalizării documentației până la data de 31.12.2023.

Conform contractului de servicii, elaborarea Planului Urbanistic General presupune parcurgerea a 5 etape, după cum urmează:

ETAPA I. Planul strategic și planul de acțiune

ETAPA II. Analiza situației existente prin studii existente privind: 1. Evoluția localității sub aspect istorico-cultural, etnografic, urbanistic-arhitectural, introducerea la zi pe suport ortofotoplan a PUG-ului existent; 2. Introducerea tuturor PUZ-urilor și PUD-urilor aprobate după aprobarea PUG-ului vechi pe suport electronic nou creat.

ETAPA III. Analiza situației existente prin studii de fundamentare: 1. Planul de amenajare a teritoriului zonal periurban; 2. Studiul de fundamentare privind analiza condițiilor socio-economice; 3. Studiul de fundamentare privind populația și forța de muncă; 4. Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor în localitate și în teritoriul de influență al acesteia; 5. Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului construit, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită (culturală, istorică, arhitectural-urbanistică); 6. Studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural, stabilirea zonelor protejate; 7. Studiul de fundamentare privind echiparea majoră edilitară; 8. Ancheta socio-urbanistică privind opțiunile populației, specialiștilor și instituțiilor; 9. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate; 10. Studiu de fundamentare privind potențialul balnear sau turistic; 11. Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice.

ETAPA IV. PUG-ul propriu-zis la care se adaugă FAZA IVA – reprezentând ”*Studii suplimentare – riscuri, topografice*”

ETAPA V. Obținerea tuturor avizelor

DATE PRIVIND DINAMICA ECONOMICĂ

- conform studiilor de fundamentare elaborate

Structura și dinamica economiei locale

Economia Municipiului Gherla este una complexă, fiind dominată de sectorul terțiar (al serviciilor), la care se adaugă un sector industrial cu tradiție, care și-a redus totuși semnificativ ponderea în economia locală în ultimii ani, și activitățile agricole diversificate, favorizate de resursele agricole importante de pe Valea Someșului. În prezent, în Municipiul Gherla și în localitățile aparținătoare există un număr de circa 1050 de societăți comerciale active (conform datelor puse la dispoziție de Oficiul Registrului Comerțului Cluj pentru data de 31.12.2009), cifră ce plasează orașul pe locul 4 în județ, după Cluj-Napoca, Turda și Dej. În medie, în Municipiul Gherla există o firmă la 20 de locuitori, peste media națională de o firmă la 30 de locuitori. Din totalul firmelor înregistrate în județul Cluj (28302, la 31.12.20098), 3,7% își aveau sediul în Municipioul Gherla, în condițiile în care orașul concentrează doar 3,2 % din populația stabilă a județului.

Din cei 1050 de agenți economici, 17 aveau ca obiect principal de activitate agricultura, 107 industria, 104 construcțiile, iar peste 800 de firme activau în domeniul serviciilor.

Principalele activități industriale de la nivelul orașului, din perspectiva cifrei de afaceri și a numărului de angajați sunt:

- Producția de mobilier din lemn

- Producția de materiale de construcții
- Producția de încălțăminte
- Producția de construcții metalice
- Fabricarea de tâmplărie metalică, din plastic și lemn
- Producția de preparate din carne
- Morărit și panificație

La nivelul localității existau la 31.12.2008, conform DRS Cluj, un număr de 6654 salariați (aproximativ 1/3 din numărul total de locuitori ai orașului), în scădere cu circa 35% față de 1990. În profil temporal, numărul de angajați a scăzut brusc în perioada 1995-2000, cu circa 3500 de persoane (pe fondul restructurării unor mari întreprinderi industriale), după care s-a stabilizat în jurul cifrei de 6500.

DATE PRIVIND DINAMICA SOCIALĂ

- conform studiilor de fundamentare elaborate

Evoluția populației Municipiului Gherla urmează un trend descendent în ultimele două decenii, Scăderea volumului populației are consecințe calitative în privința structurii pe grupe de vârstă din municipiu:

- Scăderea ratei fertilității, respective menținerea acesteia la valorile din ultimii douăzeci de ani, generează o rată a nașterilor mai redusă decât înainte de 1990. Consecința: numărul persoanelor de vârstă 0-14 ani din municipiu scade. Ponderea acestei categorii de vârstă scade în totalul populației municipiului.
- Creșterea speranței de viață, împreună cu posibilități de tratament medical mai eficiente calitativ, coroborat cu condiții de viață îmbunătățite în ultimele decenii, au contribuit la sporirea ponderii populației în vârstă de 60 de ani și peste în totalul populației municipiului.

Efectul combinat al acestor procese este îmbătrânirea demografică a populației municipiului. Dacă tendințele actuale de evoluție a populației se mențin, Municipiul Gherla va avea o populație din ce în ce mai îmbătrânită în deceniile următoare. Motivul principal este scăderea natalității. Populația municipiului îmbătrânește structural fiindcă generația de vârstă tânără este mai puțin numeroasă decât cea în vârstă de 60 de ani și peste.

Condiționările biologice, combinate cu comportamente reproductive motivate socio-cultural, care reprezintă contextul pe care trebuie să-l avem în vedere când discutăm despre natalitate și evoluția populației, nu pot fi schimbate pe termen scurt și mediu nici măcar prin cele mai generoase politici pronataliste. Prin urmare ne așteptăm ca îmbătrânirea structurală a populației din Gherla să continuie în următorii ani.

Forța de muncă. Acest proces poate fi contracarat eventual prin imigrație. Condiția este ca orașul să devină atractiv economic, cultural, rezidențial și în toate domeniile care țin de calitatea vieții. Municipiul Gherla este plasat pe o axă de dezvoltare de-a lungul Văii Someșului. Situarea fizico-geografică a orașului între doi poli de dezvoltare (Cluj-Napoca, Dej) cu resurse și atractivitate mai mari îngreunează condițiile în care Municipiul Gherla trebuie să dovedească că este competitiv, și nu numai: chiar trebuie să fie mai competitiv în anumite domenii, sau să ofere condiții spațiale mai bune decât competitorii.

Analizele noastre indică o erodare puternică a populației ocupate în totalul populației municipiului la ora actuală comparativ cu perioada din anii 90. Lipsa locurilor de muncă a devenit endemică. Acesta este unul din motivele importante pentru care mulți rezidenți

gherleni decid să emigreze definitiv sau pe termen limitat. Migrația cea mai mare are loc la nivelul muncitorilor calificați și necalificați ocupați în sectoarele industriale în declin în acest moment. Profilul economic al orașului trebuie redefinit de către întreprinzători și administrația locală. Economia orașului trebuie regândită astfel încât să asigure un grad de ocupare cât mai mare pentru populația activă. Printr-un pachet de măsuri sociale, economice, educaționale și culturale se poate eventual stabiliza populația rezidentă și atrage imigranți.

Propuneri legate de politici economice:

- Un atu, deocamdată, este rezerva de terenuri din unitatea administrativă. Parcuri industriale, parcuri logistice, structuri de depozitare și transport cu toate serviciile conexe ar putea mări atractivitatea orașului și ar putea asigura noi locuri de muncă. Gherla trebuie să ofere ceea ce Dej sau Cluj-Napoca nu pot sau nu vor să ofere.
- Pe de altă parte, orașul poate amplifica condițiile spațiale și spori calitatea vieții astfel încât localitatea să devină atractivă pentru populația în vârstă de 60 de ani și peste. Este însă o decizie ce trebuie asumată nu numai politic ci și comunitar. O consecință ar fi ca orașul să nu ofere perspectivă existențială tinerilor. Pe de altă parte toată gama de nevoi a populației în vârstă poate genera locuri de muncă în servicii.
- De asemenea, valorificarea potențialului agricol din Gherla, respectiv a unor activități conexe agriculturii și creșterii animalelor (depozite, silozuri, unități de refrigerare, etc.) este de analizat.

Educație și cultură. Oferta educațională trebuie reconsiderată în municipiu. Scăderea populației școlare impune o regândire a sistemului de învățământ din oraș în ceea ce privește diversificarea opțiunilor. Educarea adulților, programe de reconversie a forței de muncă, găzduirea unor activitți de cercetare și învățământ superior sunt posibilități care pot fi valorificate. Dimensiunea cultural patrimonială a municipiului trebuie amplificată și mai ales valorificată (inclusiv economic) prin turism sau organizarea unor evenimente culturale de anvergură. Includerea orașului într-un circuit cultural transilvănean ar fi benefică pentru oraș, considerăm noi.

DATE PRIVIND DINAMICA TERITORIALĂ

- conform studiilor de fundamentare elaborate

Evoluția mediului construit până în 1700

Pe teritoriul de astăzi al Municipiului Gherla, în anul 143 d. CH. romanii au construit o fortificație pe o suprafață de 2,7 Ha, fiind sediul Legiunii II Pannoniorum. Acest loc este stabilit sub zona industrială sud-vest, care era cunoscută ca fiind o sursă de materiale refolosite, cu precădere din piatră, chiar și în secolul 18, la edificarea așezării.

Prima atestare documentară a așezării este din anul 1291 sub denumirea de Gherlahida aparținând domeniului cetății Balvanyos. În anul 1410 așezarea figura printre domeniile principelui Transilvaniei, iar în anul 1463, regele Matei Corvin a donat-o episcopului Laszlo Gereb din Vingrad, de la care în 1467 a trecut în posesia Episcopiei din Oradea. Se cunoaște că după 1530 episcopul Martinuzzi începe construirea unei grandioase cetăți care a evoluat treptat, fiind terminată abia în cursul secolului 18. Deja în secolul 17 Gherla avea dreptul la organizarea a trei târguri anuale de mare anvergură, dezvoltarea

localității fiind întreruptă de răscoala curuților. Ca urmare Cetatea și-a pierdut rangul și importanța, iar localitatea Gherlahida a cunoscut o depopulare masivă. Această decădere a afectat zonele populate dintre care zona Candia, care în 1667 încă era în plină dezvoltare, constituind zona de extindere a satului băștinașilor cu terenuri parcelate pentru așezarea pușcașilor care păzeau cetatea. În anul 1703 Cetatea rămâne fără stăpân și, ca urmare a încorporării Transilvaniei în Imperiul Habsburgic, la dispoziția împăratului. Cetatea Martinuzzi este astăzi pe lista monumentelor de arhitectură, iar zona de protecție a acesteia este unificată cu zona de rezervație de arhitectură. În prezent Cetatea este penitenciar de maximă siguranță. (Cod. 13B393 Imp.B/c sec. XVI)

Evoluția mediului construit între 1700-1900

Primii coloniști armeni au apărut în Gherla cu permisiunea Principelui Transilvaniei Mihaly Apafi, în anul 1682, odată cu asigurarea de către acesta a drepturilor de a închiria, de a arenda pământ, de a presta servicii ca meșteșugari, precum și dreptul negoțului liber. Aceste drepturi au fost întărite de cancelariile imperiale până în secolul 19 (Etapa I). Potrivit Monografiei lui Szongott Kristof, preluată de toți cercetătorii orașului (inclusiv V. Pop și S. Cs. Miklosi), armenii ajunși aici au închiriat suprafețe importante de teren agricol deja din 1696, urmând să concesioneze teritoriul la sud de cetate, unde primele construcții au apărut în 1700. Creșterea semnificativă a populației a avut loc după izgonirea armenilor din Bistrița în anul 1712, când deja existau cca 100 de familii de armeni în Gherla. În mod evident, așezarea ad-hoc a construcțiilor de până la această dată a impus o gândire logică raportată la dorința, dar și la posibilitatea de a fonda un oraș al lor și armenii au recurs la tehnica trasării parcelelor astfel încât acestea să genereze o rețea stradală coerentă, ușor de măsurat și de împărțit. Evident, rețeaua aproape carteziană nu se racordează la niciun punct fix existent la acea dată, și tot evident este și faptul că trasarea a început dintr-o latură a pieței centrale, poate înaintând mai ușor spre nord. Însăși dimensiunile pieței centrale sunt subordonate caroiajului rețelei stradale. Legenda cu planul adus de episcopul Oxendius Varzarescu este verosimilă, dar acesta a fost oricum un plan ideal (nu desenat / proiectat pe o măsurare a terenului) în care dimensiunile spațiale au fost date de prestabilirea mărimii optime a parcelelor, adică în medie 20 m front și 40 m adâncime, pe care au asimilat-o cu o valoare de 100 de florini. Acest plan ideal ar fi fost făcut de un ”inginer” numit Alexa, iar transpunerea pe teren de către alt inginer militar, colonelul Morando Visconti, care practic a refăcut pe teren planul ideal.

Din datele statistice rămase paralel cu construcțiile începute în 1700 reiese că până în anul 1719 în jurul centrului orașului a existat un zid (din lemn) cu trei porți. Conscripția din 1720 a numărat 148 de case. În 1728, 193 de case de locuit și 6 terenuri cu construcții începute, număr care până în 1735 s-a ridicat la 219 case de locuit. Se menționează că în anul 1881 orașul a posedat 990 case de locuit. Invazia tătarilor din anul 1717 a avut mai puține urme ca primul mare incendiu din 1728, care a distrus numeroase case în construcție și mare parte a zidului de apărare din lemn. Mari incendii au mai fost în 1807, 1822, 1844, cu toate că din 1805 exista o brigadă de pompieri cu trei pompe. Secolul 18 a însemnat deci importul măiestriei de a construi, prin bisericile realizate. Biserica Solomon este cea mai veche clădire de cult (1721-24), importanța fiind dată de planul care păstrează încă elemente gotice. Catedrala Armeano-Catolică din piața principală, cu hramul Sfânta Treime, s-a realizat între 1748-1798. Împreună a fost începută și biserica franciscanilor, cu două turnuri, între 1748-1852, apoi și mânăstirea, între 1760-1767. În această perioadă s-a construit în cartierul Candia biserica greco-catolică a populației românești, în anul 1769. Alte lăcașuri de cult au fost ridicate peste circa 100 de ani, în 1883 reformații, în 1891 comunitatea evreilor. Biserica ortodoxă română a primit noul lăcaș între 1902-1907, urmând ca în a doua jumătate a secolului XX să mai construiască două lăcașuri noi.

Cum arăta orașul în 1790 din punct de vedere planimetric mărturisește celebrul plan al lui Konrad Hammer din care se pot deduce zonele componente, dimensiunile acestora și suprapunerea lor virtuală peste situația actuală. Din unitățile teritoriale de referință ale acestui plan, astăzi se recunoaște zona Cetății, cu Candia, separat ”centrul baroc” al orașului la nivelul tramei stradale trasate până la acea dată, din păcate desenul nu reprezenta și casele existente deja potrivit datelor de mai sus. De exemplu Strada Crișan (Mezo) figurează pe hartă, dar construcțiile actuale datează mai târziu, dar nu se exclude nici faptul că ar fi existat construcții din lemn care au fost distruse sau demolate. Celelalte două zone compacte au fost asimilate în structurile din sec. 18 și modificate în a doua jumătate a sec. 19, cu precădere la construirea căii ferate (azi Cocoșvar), iar în sec. 20 s-a dislocat parcelarul (latura nordică a drumului spre Fizeșul Gherlii) din harta lui Hammer prin realizarea Microraionului III.

Ceea ce numim astăzi ”Orașul Baroc” – Centrul Municipiului Gherla, practic s-a construit după marele incendiu din 1728, când populația, sub umbrela sigură a diplomei imperiale din 1726, a trecut la construirea caselor cu precădere din materiale durabile, având în proximitate exemple și meșteri constructori care au lucrat la biserici și care au format zidari și pietrari pricepuți chiar în tainele boltirii. În anul 1758, după ce orașul a plătit integral prețul de răscumpărare, construcțiile iau avânt cu o exigență profesională și artistică nemaiîntâlnită în regiune. Relevarea ”Istoriei arhitecturii” a ”Orașului baroc” în contextul scopului pentru care a fost construit, modul în care ocupanții au folosit și au exploatat un cadru construit remarcabil nu numai raportat la evul și perioada istorică, unic în Transilvania, este obiectul unui capitol special care fundamentează reglementările asociate legislației de protejare a monumentelor istorice și de arhitectură. Întreaga rezervație arhitecturală va avea o descompunere pe unitățile primare constitutive în cadrul unor subunități teritoriale de referință, fiecare având un rol istoric și un rol previzionat. Arhitectura civilă-laică ce caracterizează zona centrală se bazează pe o diversitate de exprimare arhitecturală în limitele unor gabarite tipizate, atât în ce privește loturile, cât și frontul, ca lungime, înălțimea cornișelor, dimensiunile golurilor și, nu în ultimul rând, materialele de construcție. Bineînțeles constructorii au fost meșteri instruiți. Partiul unei gospodării a fost determinat de modul de viață al populației armenești, care s-a concentrat pe negoț, azi numit comerț, ce s-a desfășurat într-un stil propriu armenesc, cu mărfuri produse de comunitatea orașului, ce s-a bazat pe creșterea animalelor (bovine), care asigurau în cazul Gherlei, materia primă pentru pielărie. Astfel, locuința armeanului era înconjurată de spații de producție. Pivnițele largi erau spații destinate uneltelor pentru tăbăcire, podul pentru uscarea pieilor. Capitolul respectiv cuprinde referiri la întreaga tipologie arhitecturală și consecințele urbanistice ale acestora. Aspectul arhitectural al orașului era caracterizat extrem de personalizat în Anuarul Ordinului Franciscan din 1774 în Historia Domus: ”*Orașul lor (al armenilor) este foarte bine amplasat, cu piață dreptunghiulară, străzi drepte și case frumoase, pe care toți locuitorii principatului le râvnesc. Ferestrele sunt sculptate din piatră, ornate, se deschid spre stradă și au gratii forjate.*”

Rețeaua stradală a ”Orașului Baroc” se sprijină pe trei străzi paralale cu șase fronturi de fațade desfășurate aproape în direcția nord-sud: Strada Apei, cea mai apropiată de Someșul Mic (această stradă a devenit drumul național principal în sec. 20), Strada de Mijloc, care este și fundalul pieței centrale văzută dinspre vest, și Strada a Treia, cu aceeași lungime. Celelalte străzi longitudinale mai scurte au o anvergură pe măsură. La capătul străzii a patra este o altă piață mai mică, cu Biserica Solomon. Dintre străzile transversale (vest-est), cea mai importantă este strada Șapte Cruci, care flanca piața principală. Piața Centrală, așa cum a fost gândită și realizată reprezintă o cultură urbanistică (inteligență civică, cum am numi astăzi), care a adus piața la scara și funcțiunea dorită de un oraș mic dar important, pe care creatorii

au încercat să demonstreze permanent. Menționăm aici utilitatea fizică și spirituală, și în final civică, a acelei împrejmuiri în fața Catedralei Armeano-Catolice și a șirului de arcade în fața depozitelor de mărfuri pentru piață, care au delimitat domeniul spiritual de cel cotidian și care în a doua jumătate a sec. 20 (1951) au dispărut. Clădirea fostei primării a fost demolată mult mai devreme, în 1894. Avântul construirii a fost asigurat de noul privilegiu imperial obținut în 1876 prin rangul de Oraș Liber Regal. În secolul 19 un eveniment major a fost regularizarea cursului Someșului Mic, pentru reducerea efectului inundațiilor și construirea în anul 1811 a Canalului Morii, în baza planului lui Mathias Fischer. Datorită canalului au apărut și morile de apă. După inundațiile din 1851, canalul a fost din nou regularizat. În 1896 drumul principal Cluj-Dej a fost introdus în teritoriul orașului, suprapunându-se cu Strada Apei. Ca un vis de un secol al gherlenilor, în anul 1864 se constituie condițiile de realizare a Parcului Orașului în spațiul cunoscut astăzi între Canalul Morii și Someșul Mic. În planul Gherlei elaborat de Kadar, Taganyi și Rethy la sfârșitul sec. 19 sunt arătate sintetic toate elementele naturale și antropice, cu accentuarea edificabilelor. În ce privește construcțiile social-culturale și de învățământ, comunitatea armeană a reușit să catalizeze încă din secolul 18 obținerea permisiunilor pentru construirea unei farmacii în 1788 și a unui oficiu poștal în 1793. În 1800 se fondează un azil pentru bătrâni (Senodochium Karatsonyanum), iar în 1896 s-au deschis porțile unei școli gimnaziale cu două etaje, deja în stilul evului clasicist-eclectic, arhitectul fiind Alpar Ignac. A mai funcționat un orfelinat din 1877. Cazarma nouă din afara orașului (azi în zona ocupată de Kaufland) s-a construit în 1894 de arhitectul Czako Lajos.

În această perioadă, cea mai importantă realizare rămâne ”Centrul Baroc” care, cu toate particularitățile sale funcționale, estetice și structurale, a rămas un ansamblu cu care epoca actuală, cu principiile universale introduse prin reglementările europene, dar și prin legislația națională, trebuie să se preocupe pentru o astfel de conservare, ca fiecare obiect construit acum trei secole să își găsească, cel puțin în forma actuală, eficiența supraviețuirii.

Evoluția mediului construit între 1901 - 1950

Cutuma folosirii spațiilor construite a devenit probabil un reflex civic care nu a permis incursiuni neavenite în ansamblul realizat. Noile construcții erau amplasate cu atenție, chiar dacă astăzi unele ar ridica mai multe semne de întrebare, cum ar fi cele două școli din 1907 și 1920, încă în stil eclectic-clasicist. Stilurile începutului de secol 20, ”art nouveau” sau ”secession” nu au mai putut să participe cu aceeași intensitate cum a fost barocul din simplul motiv că puterea economică a decăzut dramatic. Unul din motivele decăderii era și apariția căii ferate, care a anihilat una din resursele de bază anterioare a armenilor, mobilitatea specifică. În perioada interbelică marile construiri stagnează, iar populația se reorganizează economic și social, dar și spiritual.

Evoluția mediului construit între 1951 – 1990

Orașul Gherla din 1976 a posedat o schiță de sistematizare aprobată prin decret prezidențial, care a stabilit limita perimetrului construibil, astăzi intravilan, și a relevat pentru prima dată limitele zonei centrale ca regim de construire. În acest plan nu s-au impus restricții de construire în această zonă, dar orice dislocare a construcțiilor deteriorate trebuia făcută de specialiștii instituțiilor de proiectare de stat, pe baza unor analize sau, la început, chiar cu avizul Direcției monumentelor istorice din București. Demolarea arcadelor și a împrejmuirii în fața catedralei în 1950-1951 s-a făcut fără acest agrement. Industrializarea puternică a preluat potențialul existent din oraș, dar a și deschis locuri de muncă pentru un număr mare de forță de muncă, care solicita locuințe. În anii 60 au fost delimitate zonele construibile în general libere, dar și cu exproprieri, rezultând unitățile teritoriale cunoscute după cum urmează.

Evoluția mediului construit între 1991

Descentralizarea economică din punct de vedere a investițiilor, modalitatea privatizării forțelor și a mijloacelor de producție, au dat cale liberă unor decizii legate de continuarea producției privatizate care de cele mai multe ori nu au avut nicio legătură cu o analiză a repercusiunilor economice și sociale față de interesele colectivităților locale. Prețul a fost tras de sub picioarele comunității odată cu împroprietărirea obiectivelor privatizate cu terenurile aferente, aceste comunități fiind, în plină libertate, expropriate de propriile lor avuții de secole. Sigur că în decursul a 50 ani de naționalizare noțiunea proprietății și-a pierdut esența, dar în subconștient toată lumea era asigurată de existența unui singur proprietar, statul. Vânzarea, prin urmare, pe bani puțini a unor terenuri cu valoare foarte mare, uneori a sărăcit localitățile fără ca acest aspect să fi fost vreodată contabilizat. Astfel s-a ajuns la situația în care după 1991, întreaga capacitate industrială și de servicii a orașului Gherla a devenit nesemnificativă pentru marea majoritate a cetățenilor. Locurile de muncă desființate nu au fost acoperite de altele noi, producții specifice pregătirii muncitorilor, specialiștilor, au fost întrerupte din diverse motive. Noii proprietari au fost în foarte puține cazuri cunoscători ai procesului de producție, nu erau specialiști în materie și, în general, au inventat noi scopuri. După abrogarea în decembrie 1989 a legii sistematizării din 1974, legalitatea construirii s-a instituit prin Legea nr. 50 din 07.08.1991 referitor la autorizarea construcțiilor și la urbanism și amenajarea teritoriului. În baza acestei legi, încă din 1994, municipalitatea din Gherla s-a preocupat de întocmirea Planului Urbanistic General, cadru general de dezvoltare și de reglementare a construirii în oraș. Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul local stabilit prin Planul Urbanistic General generația a II-a au constituit punctul de plecare pentru deciziile de eliberare ale autorizațiilor de construire pe bază de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, care în marea majoritate au privit cu precădere interesele investitorului, subordonând interesul general. Disfuncționalitățile constatate rezultă din utilizarea excesivă a terenurilor fără a ține seama de densitățile normate pe un teritoriu mai extins, adică zona ce trebuia să fie luată în studiu potrivit spiritului legii. Consecințele sunt suprafețe utile mari care sunt încorsetate în spații fără confort, sau în majoritatea cazurilor afectând și confortul de locuire al vecinătății. Cele mai distructive intervenții sunt acelea care fac derogare de la reglementări prin schimbarea indicatorilor pe o parcelă. Nici o teorie a studiilor de încadrare și de armonizare a noilor intervenții în medii construite existente nu mai poate fi aplicată în asemenea cazuri.

TENDINȚE DE DEZVOLTARE

Viziunea de dezvoltare a Municipiul Gherla

Gherla își propune să devină un oraș al viitorului, cu respect pentru trecutul său bogat, capabil să antreneze resursele și potențialul creativ al locuitorilor săi, atractiv pentru turiști, prin valorificarea sustenabilă a resurselor naturale de care se bucură și a caracterului său multicultural, un loc ideal pentru a locui în armonie cu natura și cu cei din jur, un loc care să asigure cele mai bune condiții pentru a-ți deschide și a dezvolta o afacere.

Direcții de acțiune strategică – În urma elaborării și validării participative a analizei SWOT, a concluziilor celor 2 grupuri de lucru cu tematică economică, a rezultatelor chestionarelor aplicate administrației publice locale, mediului de afaceri și populației, au rezultat următoarele Direcții de Acțiune Strategică (DAS) în domeniul economic:

- DAS 1: Creșterea atractivității Municipiului Gherla pentru investiții străine
- DAS 2: Valorificarea superioară a fondului funciar al municipiului, prin reconversia funcțională a siturilor brownfield

- DAS 3: Sprijinirea mediului de afaceri local, prin dezvoltarea de infrastructură și servicii-suport pentru antreprenorii din localitate
- DAS 4: Dezvoltarea sustenabilă a turismului, prin valorificarea patrimoniului natural și antropic al localității

GRAFICUL DE ELABORARE

Conform actului adițional la contractul de elaborare a Planului Urbanistic General încheiat în anul 2023, documentația se va finaliza până la data de 12.10.2024, termenul fiind condiționat de data obținerii tuturor avizelor. Conform etapelor descrise mai sus, sunt parcurse fazele 1-4, însă este necesară actualizarea datelor și aducerea la zi.

Având în vedere argumentele invocate prin OUG nr. 51/2018, conform cărora *autoritățile administrațiilor publice locale se confruntă cu dificultăți în activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectiv în actualizarea documentațiilor de urbanism de interes general, precum și în organizarea eficientă a structurilor de specialitate pentru asumarea corectă a responsabilităților și fundamentarea tehnică a deciziilor*, coroborat cu faptul că nefinalizarea actualizării, până la sfârșitul anului 2023 a planului urbanistic general va conduce la întârzieri sau blocaje în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții pentru investiții publice și private, fiind necesare analizarea și reglementarea teritoriului pe bază de planuri urbanistice zonale pentru aproape toate tipurile de investiții, ceea ce va prelungi semnificativ durata de realizare a unor investiții, generând inclusiv riscul de pierdere a unor finanțări, **se propune prelungirea valabilității Planului Urbanistic General până la aprobarea actualizării planului urbanistic general.**

PRIMAR,
DRĂGAN IONEL-OVIDIU

Arhitect șef: Morar Vasile

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
CONSILIUL LOCAL
NR. 22991/149/21.12.2023

HOTĂRÂREA NR. _____ / _____2023

privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent Municipiului Gherla și localităților componente Băița, Hășdate și Silivaș

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent Municipiului Gherla și localitățile componente Băița, Hășdate și Silivaș, proiect din inițiativa autorității executive,

Examinând raportul de specialitate cu nr. 22906 din 21.12.2023, întocmit de Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și adresa nr. 21565/19.12.2023 a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației referitoare la avizul favorabil de prelungire a valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent Municipiului Gherla,

Având în vedere prevederile Ordonanţei nr. 33/2023 din 24 august 2023, Art. I, alin. (1), pentru modificarea alin. (1^3) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,

În temeiul dispozițiilor Art. 129, alin. (2), lit. c) și d), alin. (6), lit. c), alin. (7), lit. j), k) și m), Art. 139, alin. (3), lit. e) și Art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Gherla, întrunit în ședință ordinară de lucru, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent Municipiului Gherla și localităților componente Băița, Hășdate și Silivaș, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, dar nu mai târziu de 31.12.2026.

Art. 2 Prezenta hotărâre se comunică Primarului, Instituției Prefectului și Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează autoritatea executivă prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

INIȚIATOR
PRIMAR
DRĂGAN IONEL-OVIDIU

AVIZEAZĂ

SECRETAR GENERAL

UAT

ROTAR MIHAI