

## **Arhitect clujean, despre hotelul de pe Avram Iancu: „Cu actualul PUG, nu ar fi putut apărea așa ceva”. Cum poate fi protejată mai bine zona centrală?**

„Hotelul-coșciug” construit pe strada Avram Iancu a trezit indignarea a sute de clujeni, o fotografie surprinsă în urmă cu câteva zile ajungând virală pe rețelele de socializare și fiind trucată de internauți în fel de fel de „meme”-uri colorate.

În spatele șocului și amuzamentului unora se ascunde trista realitate că hotelul va face parte din peisajul zonei centrale ale orașului pentru anii, deceniile și poate chiar secolele care vor veni.

Chiar dacă în acest caz, primăriei nu îi rămâne altceva de făcut decât să încerce, pe calea dialogului („pe cale amiabilă”, așa cum spunea chiar primarul Emil Boc marți, într-o discuție despre clădire), să ajungă la un compromis cu arhitectii și beneficiarul construcției, aceasta poate fi o lecție pentru municipalitate.

### **Cum ne asigurăm că scenariul nu se va repeta?**

În primul rând, actualul plan urbanistic general (PUG) al municipiului Cluj-Napoca nu ar mai permite apariția unor astfel de construcții în zona centrală, este de părere arhitectul Voicu Bozac, membru al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) și al Ordinului Arhitecților din România (OAR), care a vorbit cu jurnaliștii Monitorul de Cluj despre necesitatea adoptării unui plan urbanistic zonal pentru zona centrală a municipiului (PUZ CP).

Potrivit arhitectului, un PUZ CP ar detalia fiecare parcelă, oferind indicații precise cu privire la posibilitățile de dezvoltare, elementele de patrimoniu, valoarea arhitecturală ambientală a construcțiilor dintr-o anumită zonă.

„Ambele PUG-uri de după Revoluție ale Clujului, atât cel care a existat anterior, cât și cel care e în vigoare din 2014 menționează la capitolele introductive referitoare la zona centrală că e bine să existe acest plan urbanistic zonal pentru zonă construită protejată. Spre deosebire de PUG-ul vechi, actualul instrument este mai detaliat și din perspectiva mea, cu instrumentele actuale, nu ar fi putut apărea așa ceva (clădirea hotelului de pe strada Avram Iancu – n.red.), dar în același timp, un astfel de PUZ zonă construită protejată, prin detalierea reglementărilor care le face actualul PUG, ar fi privit mult mai atent, la nivel de parcelă, tot potențialul construibil din centrul orașului, urmărind conservarea coerenței ansamblului, restaurarea, conservarea, eventuale «deparazitări» de clădiri care nu au o valoare istorică. Toate acestea trebuie să aibă în spate o analiză multicriterială foarte amănunțită decât cea care poate fi realizată de la înălțimea PUG-ului”, a afirmat arhitectul.

### **PUZ-ul nu acceptă derogări**

Primarul Emil Boc a explicat marți, în începutul ședinței comisiei de urbanism, că proiectul hotelului de pe strada Avram Iancu a fost respins de trei ori de comisia locală de monumente, însă de fiecare dată, proiectul a fost avizat de către comisia națională de monumente. Ca urmare, fiind îndeplinite condițiile legale pentru emiterea autorizației de construire, consiliul local nu a avut de ales și a eliberat autorizația.

Un avantaj al implementării PUZ CP l-ar constitui faptul că acesta nu ar accepta derogări, dar l-ar și înștiința pe investitor din timp cu privire la ce poate și mai ales ce nu poate fi construit pe terenul vizat.

„PUZ-ul i-ar pregăti pe investitori, pentru că documentul fiind public, o persoană care ar dori să cumpere o parcelă ar ști exact ce ar putea construi pe ea și și-ar putea canaliza atenția cu mai multă seriozitate din timp, pentru că altfel, oamenii cumpără terenuri, sperând că pot să facă chestii care de multe ori nu sunt realizabile.

PUZ-ul nu ar mai accepta derogări. Sigur, el are o anumită durată de viață și la un moment dat ar trebui făcut un «refresh», dar pe perioada funcționării lui, e instrumentul de lucru și de la el nu se admit derogări, la fel cum și acum, actualul PUG are datele mult mai precise, dar ar fi și mai bine dacă ar fi mult mai detaliate”, a explicat Voicu Bozac.

### **Ce este o zonă construită protejată?**

Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități istorice, a căror protejare reprezintă un interes public.

Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.

Un regulament de zonă protejată reprezintă un set de reguli care trebuie respectate în momentul intervenirii asupra imobilelor aflate în zonele construite protejate. Aceste reguli condiționează tipul lucrărilor întreprinse, prin impunerea unor direcții de intervenție, enumerate și detaliate în cadrul fiecărui regulament de zonă construită protejată.