

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța. 1 Mai – str. Porțelanului

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța. 1 Mai – str. Porțelanului – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 646737/1/21.08.2024, conex cu nr. 385332/1/1.04.2024, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 646793/433/21.08.2024, conex cu nr. 385408/433/1.04.2024, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța. 1 Mai – str. Porțelanului, beneficiari: RIVUS INVESTMENT S.R.L. și EUROMA SPORT S.R.L.;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 282 din 29.12.2022, Avizul Arhitectului șef nr. 31 din 7.02.2024, Avizul Arhitectului șef al Județului Cluj nr. 13 din 7.02.2024, Avizul¹ Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 641/Z/3.08.2023, precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța. 1 Mai – str. Porțelanului, beneficiari: RIVUS INVESTMENT S.R.L. și EUROMA SPORT S.R.L., pentru un teren în suprafață de ~13,74 ha., identificat prin nr. cad. 256575, nr. cad. 263267, nr. cad. 263547, nr. cad. 253891, nr. cad. 275377, nr. cad. 309072, nr. cad. 267080, nr. cad. 259641, nr. cad. 309510, nr. cad. 291570, nr. cad. 261370, nr. cad. 252861, nr. cad. 258177, nr. cad. 270354, nr. cad. 280604, nr. cad. 263485, nr. cad. 300210, nr. cad. 291001, nr. cad. 290832, nr. cad. 295838, nr. cad. 295829, nr. cad. 309092, nr. cad. 309117, nr. cad. 305138, nr. cad. 261371, nr. cad. 296014, nr. cad. 267365, nr. cad. 261690, nr. cad. 304624, nr. top. 6841/1, 6834/1, nr. top. 6841/2/2 și nr. top. 6538/2, aflat în proprietate privată.

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de ~13,74 ha., propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată (parcelele 2 și 3 cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

– *funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă, incluzând activități comerciale (comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall și de tip pavilionar), locuire colectivă, alimentație publică, activități culturale (cinema, săli spectacole, club), educaționale (spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor etc.), administrative, de sănătate și asistență socială, de turism, activități sportive și de întreținere corporală, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

– *regimul de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: 21 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (1-4)S+P+19E+Et, (1-4)S+P+Me+18E+Et, (1-

4)S+P+Me+17E+R+Et sau (1-4)S+P+18E+R+Et. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri;

– *indicii urbanistici:*

*la nivel de ansamblu (parcela 2 și 3): P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8;

*la nivel de parcelă:

- parcela 2 : P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,8;

P.O.T. minim = 30%, C.U.T. minim = 0,4;

- parcela 3: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 2,8;

P.O.T. minim = 45%, C.U.T. minim = 2;

– *retragerea față de aliniament:* cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limitele laterale:* cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limita posterioară:* cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *circulațiile și accesele:* accesul pe parcela 2 și 3 se realizează din circulație publică;

– *staționarea autovehiculelor:* staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

– *echiparea tehnico-edilitară:* toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

U.T.R. SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial (parcela 4 cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

– *funcțiunea predominantă:* structură funcțională mixtă incluzând activități culturale, activități comerciale en-detail (în clădiri dedicate de tip pavilionar, la parterul sau mezaninul imobilelor cu altă destinație), alimentație publică, activități administrative, sportive și de întreținere corporală, de sănătate și asistență socială, de turism, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

– *regimul de construire:* deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă:* 6 niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (1-4)S+P+5, (1-4)S+P+4+Et;

– *indicii urbanistici:* P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,2;

– *retragerea față de aliniament:* cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limitele laterale:* cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limita posterioară:* cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *circulațiile și accesele:* accesul pe parcela 4 se realizează din circulație publică;

– *staționarea autovehiculelor:* necesarul de parcaje va fi dimensionat cf. Anexei 2 aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

– *echiparea tehnico-edilitară:* toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale (parcelele 1 și 5 cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–*funcțiunea predominantă*: plantații joase, medii, înalte, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, construcții de tip pavilionar pentru alimentație publică cu terase exterioare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică cu caracter nepermanent, elemente pentru comunicări vizuale (*steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari etc*), lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare;

–*regimul de construire*: deschis, izolat;

–*înălțimea maximă admisă*: 2 niveluri supraterane cu $H_{\text{maxim}} = 8$ m pentru construcțiile pentru alimentație publică, un nivel suprateran cu $H_{\text{maxim}} = 4$ m pentru edicule, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

–*indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1;

–*retragerea față de aliniament*: elementele de mobilier urban vor fi amplasate în funcție de conceptul de amenajare;

–*retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3 m sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 10 metri față de oglinda de apă;

–*circulațiile și accesele*: clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art. 26 alin. 3 din H.G. nr. 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil, se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;

–*staționarea autovehiculelor*: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete și trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat;

–*echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Prin P.U.Z. se rectifică limita U.T.R. ED, după conturul stației de transformare DEER și se mențin prevederile R.L.U. aferent P.U.G. pentru U.T.R. ED.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii (cf. Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”) vor fi dezembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.

Anterior recepției investițiilor de pe parcelele 2 și 3, prin grija și pe cheltuiala investitorului, vor fi realizate următoarele obiective de utilitate publică (cf. *Propunerii din contractul de restructurare propus, Adresa nr. 607840/44/2023 - Anexă la Avizul nr. 635375/446/7.07.2023 al Serviciului Siguranță Circulației și Planșa P.U.Z. „A.05.1 – Detaliere obiective de utilitate publică”*):

1. Realizarea unui pod rutier peste râul Someșului Mic (*între capătul străzii Câmpul Pâinii și strada Oașului*), cu tramă de patru benzi auto, două trotuare, două piste velo și sistem inteligent de semaforizare;
2. Realizare a două poduri pietonale peste râul Someșul Mic;
3. Realizarea a două girații pe străzile Porțelanului și Câmpul Pâinii;
4. Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Porțelanului;
5. Realizarea unei sistematizări și semaforizări inteligente a intersecției dintre străzile Paris, Câmpul Pâinii și Porțelanului;
6. Realizarea și amenajarea peisagistică și rutieră a zonei limitrofe în baza unui proiect de specialitate autorizat, situată între strada Porțelanului, strada Câmpul Pâinii și zona ce urmează a fi restructurată, identificată prin nr. cad. 309117 și nr. cad. 350730;
7. Trecerea în domeniul public, cu titlu gratuit, a suprafețelor de teren dezmembrate în vederea regularizării și modernizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii;

8. Amenajarea malului drept al Someșului Mic, pe tronsonul adiacent P.U.Z.;
9. Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Câmpul Pâinii, între podul nou propus și strada Paris, la 4 benzi carosabile, bandă de bicicletă, un trotuar, un trotuar de gardă, alveolă pentru stația de transport în comun;
10. Trecerea în domeniul public, cu titlu gratuit, a imobilului cu nr cad. 309117.

Lucrările de infrastructură rutieră (*modernizare străzi, realizare girații, poduri, semaforizări lucrări edilitare etc.*) vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate autorizate. Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța circulației și Serviciul Administrare căi publice.

La faza D.T.A.C., obiectivele din P.U.Z. vor fi supuse avizării Comisiei de Estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Contractul de restructurare se constituie în Anexa 1, Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 2, Planșa „A.04 Plan reglementari urbanistice” se constituie în Anexa 3, Planșa „A.05.1 – Detalieri obiective de utilitate publică” se constituie în Anexa 4, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de șapte ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de sedință,
Jr. Oláh Emese

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



România
Județul Cluj
Municipiul Cluj-Napoca
Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca
Direcția generală de urbanism
Nr. inreg:

Anexa 1 la Hotărârea nr. 571/2024

CONTRACT DE RESTRUCTURARE

Prezentul contract de restructurare intră în vigoare la data _____ și este încheiat între

CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA și MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA reprezentați prin Primar Emil Boc, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, jud. Cluj, în continuare „Autoritatea publică

și

Societatea RIVUS INVESTMENTS SRL, cu sediul în Iași, Str. Palas nr. 7A, clădirea A1, biroul A.b/4, etaj 2, jud. Iași, înregistrată la ORC Iași sub nr. J22/3244/2021, CUI 44960170, reprezentată de administrator Societatea Attrius Developments SRL și

Societatea EUROMA SPORT SRL, cu sediul în.....

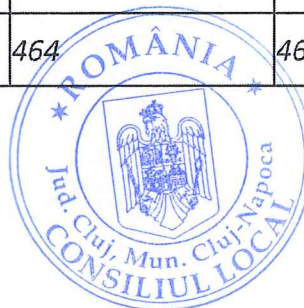
Părțile menționate mai sus sunt denumite colectiv părți sau individual parte.

Având în vedere că:

- A. Investitorul privat este decis să dezvolte un proiect imobiliar pe mai multe terenuri și areale aflate în proprietate privată (Tabelul 1) compuse din următoarele imobile identificate în tabelul de mai jos și înscrise în Cartea Funciară (denumită prescurtat "C.F.") sub numerele:

TABEL 1 – extrase C.F.

Nr. crt.	Carte Funciara Nr.	Proprietar	Suprafață acte CF	Suprafață măsurată în m2
1	261371	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	12669	12669
2	304624	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	366	366
3	261690	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	464	464



4	267365	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	648	648
5	309510	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1994	1994
6	259641	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	51522	51522
7	258177	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	275	275
8	291570	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	452	452
9	261370	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	379	379
10	252861	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	73	73
11	270354	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1153	1153
12	280604	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1022	1022
13	263485	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	2476	2476
14	300210	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1081	1081
15	295838	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	510	510
16	295829	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	114	114
17	290832	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	601	601
18	291001	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	901	901
19	305138	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1847	1847
20	309092	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	958	958
21	309117	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	3300	3330
22	309072	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	24351	24351
23	267080	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	821	821
24	253891	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	1417	1417
25	263547	SC EUROMA SPORT SRL	728	728
26	263267	SC EUROMA SPORT SRL	1812	1812
27	256575	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	22774	22774
28	298326	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	912	839

29	298303	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	803	801
30	298441	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	189	189
31	296014	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	401	401
32	275377	SC RIVUS INVESTMENTS SRL	143	143
		Total		137,111 m ²

- B. În privința teritoriilor industriale existente, prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, cu modificările și completările ulterioare, se solicită aplicarea unei proceduri de restructurare pe bază de Contract între Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale prin care, prin negociere, se vor stabili condițiile-cadru pentru restructurarea terenurilor și definirea unor noi indici urbanistici, precum și realizarea de comun acord a unor investiții publice pe terenurile proprietate ale părților și pentru participarea la proiecte de dezvoltare urbană strategică inițiate de UAT Cluj-Napoca, împreună cu alte societăți, instituții și autorități publice, investiții în care dezvoltatorul are rol de finanțator sau de partener în funcție de fiecare situație particulară.
- C. Etapele procedurii de restructurare implică elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal de restructurare (PUZ de restructurare) în urma negocierilor cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare – prin care se stabilesc noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă(trama stradală de interes general și local, infrastructură edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc. și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiilor părților, etc.), în limitele prevederilor RLU și elaborarea studiilor urbanistice și de mediu necesare.
- D. Investitorul privat, în nume propriu și asumându-și responsabilitatea solidar cu oricare și cu toți partenerii (dacă e cazul), precum și cu alți parteneri care ar putea fi atrași în realizarea proiectului imobiliar, este gata să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea proiectului în condițiile stabilite de autoritatea publică. Autoritatea publică va depune toate diligențele pentru a sprijini Investitorul prin organizarea de întâlniri periodice cu acesta pentru a evalua stadiul de implementare a proiectelor comune și luarea de măsuri administrative pentru implementarea cu celeritate a prevederilor contractului, în special prin emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor necesare implementării Puz-ului propus. Părțile convin ca un proiect de o asemenea importanță pentru reconstrucția funcțională a zonei , se poate realiza doar într-o cooperare foarte bună între Autoritatea Publică și Investitorul Privat și prin integrarea proiectelor de dezvoltare strategică ale orașului în / sau adiacent realizării proiectului imobiliar propus, prin realizarea de exproprieri de către autoritatea publică sau/și preluări de imobile în administrare. Având în vedere acest obiectiv strategic , Autoritatea Publică se obligă să informeze Investitorul Privat cu privire la modificări de strategie urbană sau cu privire la arealul adiacent proiectului și să invite Investitorul Privat la dezbaterile publice privind

proiectele publice organizate pentru zonele adiacente proiectului și să informeze Investitorul cu privire la colaborarea și problemele întâlnite în cooperarea cu alte instituții sau autorități care au imobile în zona adiacentă a proiectului pentru a coordona strategiile între părți. Această informare are doar un rol consultativ, părțile obligându-se la consultări permanente cu privire la implementarea acestor strategii sens în care vor desemna o persoană care va coordona comunicarea pe tema implementării contractului de restructurare în persoana :

- Doamnei/domnului....., în reprezentarea UAT Cluj-Napoca și
- Doamnei/domnului....., în reprezentarea Investitorului privat

E. Cu luarea în considerare a studiilor efectuate și a conceptului proiectului , incluzând dar fără a se limita la

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Certificat de urbanism nr. 308 din 08.02.2022;
- Avize solicitate prin Certificatul de Urbanism
- Studiu seismic întocmit de Conf. dr. ing. Cristian Arion, Conf. dr. ing. Florin Pavel, Prof. dr. ing. Radu Văcăreanu, Prof. dr. ing. Alexandru Aldea
- Studiu geotehnic întocmit de Prof. dr. ing. Loretta Batali. Verificat Af: Prof. dr. ing. Horațiu Popa
- Studiu hidrogeologic întocmit de Geosond SA
- Studiu topografic întocmit de către ing. Mircea Crăciunaș;
- Studiu hidrologic întocmit de către Administrația Națională Apele Române Institutul de hidrologie și gospodărire a apelor
- Studiu de inundabilitate întocmit de către S.C. HYDRO STREAM S.R.L.
- Studiu de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip
- Studiu Istoric, întocmit de către Dr. Ist. Carmen Florescu
- Analize urbanistice de fundamentare
- Analiza documentațiilor din Arhiva cu HCL-uri și proiecte de HCL publice de pe site-ul primariaclužnapoca.ro

părțile convin următoarele:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE RESTRUCTURARE

- 1.1. Investitorul privat propune următoarea **tema-program de restructurare urbana** a amplasamentului studiat - ELABORARE P.U.Z. - Restructurare zonă industrială și realizare zonă mixtă – comerț, birouri, locuire, servicii, rețele edilitare, sistematizare maluri, operațiuni notariale, Piața 1 Mai nr. 3. Această investiție va fi denumită în cuprinsul prezentului contract – Investiția privată.

Conform **certificatului de urbanism nr.308 din 08.02.2022**, folosința actuală imobilelor este de teren si constructii industriale si edilitare, construcții administrative și social culturale.

Imobilul este situat preponderent în:

- UTR=RiM- Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă;
- S_RiM;
- parțial în UTR=ZCP _RiM -Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă;
- parțial în UTR=ZCP _Et- Zonă construită protejată- Zonă de activități economice cu caracter terțiar;
- parțial în UTR=Ve- Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic;
- parțial în UTR=Ed -Gospodărire comunală;
- Zona aferentă infrastructurii edilitare și o porțiune neglijabilă în UTR=Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990;

Prin Prezentul PUZ și prin strategia de restructurare urbană propuse , se dorește realizarea următoarelor obiective:

În cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ sunt stabilite următoarele

- a) U.T.R. Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată (parcelele 2 și 3 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând activități comerciale (comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall și de tip pavilionar), locuire colectivă, alimentație publică, activități culturale (cinema, săli spectacole, club), educaționale (spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.), administrative, de sănătate și asistență socială, de turism, activități sportive și de întreținere corporală, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile foodtruck, amenajări peisajere;

- regim de construire: deschis, izolat;

- înălțimea maximă admisă: 21 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (1-4)S+P+19E+Et, (1-4)S+P+Me+18E+Et, (1-4)S+P+Me+17E+R+Et sau (1-4)S+P+18E+R+Et. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri;

- indicii urbanistici: *la nivel de ansamblu (parcela 2 și 3): P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8; *

la nivel de parcelă:

- parcela 2 : P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,8; P.O.T. minim = 30%, C.U.T. minim = 0,4;

- parcela 3: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 2,8; P.O.T. minim = 45%, C.U.T. minim = 2;

- retragerea față de aliniament: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

- retragerea față de limitele laterale: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;
- retragerea față de limita posterioară: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;
- circulații și accese: accesul pe parcela 2 și 3 se realizează din circulație publică;
- staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

-echiparea tehnico-edilitară: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

b) U.T.R. SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial (parcela 4 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

-funcțiunea predominantă: structură funcțională mixtă incluzând activități culturale, activități

comerciale en-detail (în clădiri dedicate de tip pavilionar, la parterul sau mezaninul imobilelor cu altă destinație), alimentație publică, activități administrative, sportive și de întreținere corporală, de sănătate și asistență socială, de turism, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

-regim de construire: deschis, izolat;

-înălțimea maximă admisă: 6 niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (1-4)S+P+5, (1-4)S+P+4+Et;

-indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,2;

-retragerea față de aliniament: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

-retragerea față de limitele laterale: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

-retragerea față de limita posterioară: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

-circulațiile și accesele: accesul pe parcela 4 se realizează din circulație publică;

-staționarea autovehiculelor: necesarul de parcaje va fi dimensionat cf. Anexei 2 aferent P.U.G.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

–echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

c)U.T.R. Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale (parcelele 1 și 5 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–funcțiunea predominantă: plantații joase, medii, înalte, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, construcții de tip pavilionar pentru alimentație publică cu terase exterioare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică cu caracter nepermanent, elemente pentru comunicări vizuale (steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari, etc), lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare;

–regim de construire: deschis, izolat;

–înălțimea maximă admisă: 2 niveluri supraterane cu $H_{maxim} = 8$ m pentru construcțiile pentru alimentație publică, un nivel suprateran cu $H_{maxim} = 4$ m pentru edicule, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

–indicii urbanistici: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1;

–retragerea față de aliniament: elementele de mobilier urban vor fi amplasate în funcție de conceptul de amenajare;

–retragerea față de limitele laterale și posterioară: minim 3 m sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 10 metri față de oglinda de apă;

–circulații și accese: clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art. 26, alin. 3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;

–staționarea autovehiculelor: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete și trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat;

–echiparea tehnico-edilitară: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice

- 1.2. a)Investitorul privat propune și este de acord, conform cerințelor stabilite prin avizul de Oportunitate 282 din 29.12.2022și avizul arhitectului – șef nr. 31 din 7.02.2024_, cu realizarea următoarelor obiective de interes public necesare în zonă

pentru folosul comunității publice, definite în cadrul prezentului articol. Investitorul privat își asumă realizarea acestor obiective, asigurând și finanțarea acestora în baza unui plan de acțiune ce prevede termenele de realizare, plan de acțiune ce va fi comunicat către UAT Cluj-Napoca și către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, plecând de la referința T0 - care este eliberarea autorizației de construire pentru realizarea acestor obiective și în paralel cu realizarea investiției private propuse. Obligația de realizare a acestor obiective este o obligație de mijloace în ceea ce privește realizarea acestora și de rezultat în ceea ce privește finanțarea și gestionarea proiectului pentru Investitorul privat, el fiind condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor administrative din partea Unității Administrativ Teritoriale.

Anterior recepției investițiilor de pe parcelele 2 și 3 se vor finaliza următoarele obiective de interes public definite mai jos, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 31 din 07.02.2024 și cu Anexa 1 la prezentul contract, reprezentând Planșa A.04, Plan reglementări urbanistice

- a) Realizarea unui pod rutier peste râul Someșul Mic (între căpatul străzii Câmpul Pâinii și strada Oașului), cu trama de patru benzi auto, doua trotuare, doua piste velo si sistem de semaforizare inteligent. Podul se va realiza intre capatul strazii Campul Painii si strada Oasului
- b) Realizarea a doua poduri pietonale peste raul Someșul Mic
- c) Realizarea a doua giratii situate pe strazile Portelanului si Campul Painii
- d) Realizarea unei sistematizari/modernizari a strazii Portelanului
- e) Realizarea unei sistematizari si semaforizari inteligente a intersectiei dintre strazile Paris, Campul Painii si Portelanului
- f) Realizarea și amenajarea peisagistica si rutiera a zonei limitrofe situate intre strada Portelanului, strada Campul Painii si zona ce urmeaza a fi restructurata, identificată prin nr. cad. 309117 și nr. cad. 350730
- g) Trecerea în domeniul public cu titlu gratuit , a suprafețelor de teren dezmembrate în vederea regularizării și modernizării străzilor Porțelanului și Câmpului Pâinii
- h) Amenajarea malului drept a Someșului Mic pe tronsonul adiacent PUZ
- i) Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Câmpului Pâinii între podul nou propus și strada Paris la 4 benzi carosabile, bandă de bicicletă, un trotuar, un trotuar de gardă, alveolă pentru stația de transport în comun
- j) Trecerea în domeniul public cu titlu gratuit, a imobilului cu numărul cadastral 309117

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele vor fi dezmembrate din parcelele inițiale suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii, conform Anexa 1 la prezentul contract reprezentând Planșa A.04, Plan reglementări urbanistice, și înscrise în cartea funciară cu titlu de "drum".

Lucrările de infrastructură rutieră (modernizare străzi. Realizare girații, poduri , semaforizări, lucrări edilitare) vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate

autorizate. Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică – Serviciul siguranței circulației și Serviciul administrare căi publice.

Beneficiarul își asumă realizarea următoarelor obiective în conformitate cu prevederile PUZ-ului, până la recepția finală a investiției private anume:

a) Realizarea și amenajarea zonelor verzi și de promenadă din interiorul amplasamentului, dintre care 1,2 ha în UTR Ve_Carbochim.

b) Trecerea cu titlu gratuit în Domeniul Public a unei suprafețe de 7689,22 mp (8003,93 mp – 314,71 mp), aferentă infrastructurii de drumuri.

c) Restaurarea clădirilor cu valoare istorică – ambientală și re-funcționalizarea lor, respectiv:

- Corpul halei din pânze subțiri din beton armat – "Clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasată ca monument istoric" – va fi transformată într-un centru de artă și industrii creative.

- Corpul administrativ al Carbochim SA – "Clădire cu valoare artistică ambientală"
- va fi transformat în spații pentru co-work, spații de office și servicii multifuncționale.

1.3. Ulterior aprobării PUZ, investitorul va începe demersurile cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire. În termen de maxim 60 de zile de la aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, Investitorul va propune un plan de acțiune orientativ de implementare a operațiunilor juridice și cadastrale necesare autorizării lucrărilor de construire atât pentru obiectivele de interes public, cât și cele de interes privat. Investitorul privat se obligă să pună la dispoziția autorității publice resursele materiale, suprafețele de teren și bunurile pe care își asumă că le transferă către Autoritatea publică, iar Autoritatea va solicita (unde este cazul) emiterea autorizațiilor de construire necesare sau în limita prevederilor legale va emite cu celeritate avizele, autorizațiile și orice acorduri necesare realizării proiectului sau a investițiilor publice asumate de către Investitor. Investitorul privat va propune un plan de acțiune al implementării proiectului incluzând investițiile private și cele publice propuse prin autorizații, în același termen de 60 de zile de adoptarea PUZ-ului.

1.4. Condițiile menționate la acest articol vor fi respectate atât de actualii, cât și de viitorii proprietari ai terenului studiat prin PUZ de restructurare.

1.5. Autoritatea publică are dreptul să monitorizeze și să controleze, pe perioada derulării contractului de restructurare, modul în care investitorul privat își execută obligațiile născute din contract cu privire la respectarea obligației de realizare a obiectivelor publice, iar când există evaluări care constată un risc de neexecutare a obligațiilor, Autoritatea va notifica Investitorul Privat în termen de 30 de zile și se va

organiza cu celeritate o întâlnire de lucru pentru clarificarea aspectelor juridice, economice, urbanistice sau tehnice întâlnite.

- 1.6. Investitorul privat are obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute la art. 1.2., precum și de a le întreține până la finalizarea contractului/predarea către autoritatea publică.
- 1.7. În cazul obiectivelor de utilitate publică propuse a fi realizate pe terenurile proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

2. DURATA DE DERULARE

2.1 Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE intră în vigoare la data aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local a PUZului și produce efecte până la finalizarea ultimei etape dezvoltate pe parcela, respectiv până la recepția tuturor lucrărilor prevăzute de PUZ de restructurare.

2.2 Investitorul privat va implementa investițiile propuse prin PUZ-ul de restructurare cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și în termenele agreeate prin Planul de acțiune, anexă la prezentul contract. În situația în care Hotărârea de Consiliu Local de aprobare a PUZ-ului sau orice autorizație de construire subsecventă este suspendată prin hotărâre judecătorească, se suspendă prevederile prezentului contract până la încetarea cauzei de suspendare.

2.3 La încetarea contractului, bunurile realizate ce urmează a fi transferate autorității publice trebuie să fie libere de sarcini, în stare buna de funcționare și exploatabile.

2.4 Investitorul privat va asigura garanțiile de buna execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

2.5. Părțile definesc aceste obligații de transfer și de realizare, ca fiind parte a planului urbanistic zonal și condiții definitorii pentru realizarea acestora, nefiind acte de liberalitate ale investitorului. Prezenta clauză are rolul de a defini natura juridică a acestor investiții din perspectivă fiscală și pentru exercitarea dreptului de deducere al cheltuielilor efectuate.

2.6. Autorizațiile de construire aferente investițiilor publice vor fi obținute de către UAT Cluj-Napoca, investitorul privat având obligația de a colabora cu autoritatea publică pentru a obține avizele, autorizațiile și orice alte documente prevăzute de lege.

3. FINANȚAREA PROIECTULUI

3.1 Valoarea investiției care face obiectul contractului de restructurare este de 330.487.065 lei; 66.401.532 EUR.

3.2 Realizarea obiectivelor propuse prin PUZ de restructurare se face exclusiv pe baza investițiilor private, conform avizului arhitectului-șef nr 31 din 07.02.2024.

3.3. În situația în care pentru finanțarea acestor investiții prin intermediul unor credite bancare va fi nevoie de acorduri sau de avize pentru accesarea acestora, părțile declară că vor colabora în sensul realizării acestor obiective, excluzând opțiunea de grevarea a imobilelor ce vor fi predate către UAT Cluj-Napoca.

3.4. Părțile definesc aceste obligații de transfer și de realizare, ca fiind parte a planului urbanistic zonal și condiții definitorii pentru realizarea acestora, nefiind acte de liberalitate ale investitorului. Prezenta clauză are rolul de a defini natura juridică a acestor investiții din perspectivă fiscală și pentru exercitarea dreptului de deducere al cheltuielilor efectuate.

4. ALTE CLAUZE:

4.1. Părțile au stabilit prin prezentul contract persoanele desemnate a supraveghea investiția publică și privată conform prezentului contract și a documentelor urbanistice care vor fi aprobate.

4.2. Prezentul contract poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

4.3. Prezentul CONTRACT DE RESTRUCTURARE a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

Încheiat în data de _____

între **Societatea RIVUS INVESTMENTS SRL**

prin reprezentant _____

între **Societatea EUROMA SPORT SRL**

prin reprezentant _____

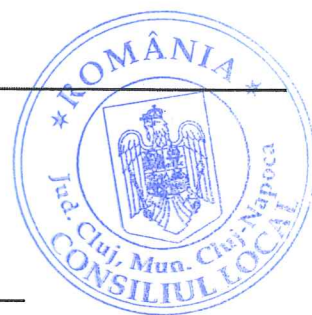
Municipiul Cluj-Napoca și **Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca**

prin _reprezentant _____

Direcția Economică, director executiv Olimpia Moigrădan _____

Director Juridică, director executiv Alina Rus _____

Direcția generală de urbanism, Arhitect Șef, Daniel Pop _____



Annexa 1 la Hotărârea nr 571/2024
conține 11 pagini. 11/11
✓ Herta Blakes
Edith Helga

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 571/2024.

PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

4557/02-02

UTR Rim Carbochim – Zonă Industrială restructurată (Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă)

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Zona este reprezentată de actuala platformă Industrială Carbochim. Activitatea Industrială urmează să fie relocalată, terenul urmând a primi o destinație potrivită cu poziția în cadrul țesutului urban – adiacent râului Someșul Mic, în apropierea centrului orașului și a gării. Restructurarea se încadrează în tendința accelerată de reînnoire și schimbare a zonei, tendință manifestată atât în proiectele publice – refacerea parcurilor Feroviarilor, Armătura, a Pieței Gării, conectarea str. Răsăritului și Câmpul Pâinii prin traversarea râului, refacerea podului Porțelanului – cât și prin proiectele private – restructurarea platformelor Mucart, Libertatea, TDR și a platformei Clujana – zona adiacentă străzii Porțelanului.

SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă cu următoarele funcțiuni:

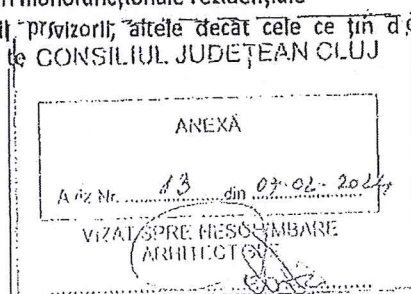
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar
- locuințe colective în imobile mixte, unde cel puțin parterul va avea funcțiuni cu caracter public
- clădiri de birouri
- turism
- sportive și de întreținere corporală
- sănătate și asistență socială
- alimentație publică în clădiri mixte sau independente
- săli de spectacole, cinematografe, club, spații de joacă la interior
- dotări de educație în construcții mixte – spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.
- parcaje etajate subterane și supraterane, în construcții mixte – servicii conexe în parcaje – spălătorii auto, cosmetică auto, schimb de anvelope – vulcanizare, echilibrare, montaj accesoriilor, etc.
- esplanade peționale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de amenajare a malurilor și a albiei, poduri, pasarele pietonale, drumuri
- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:
 - (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp.
 - (b) să implice maximum 10 persoane.
 - (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activități și servicii de tip industrial
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale
- Construcții provizorii, altfel decât cele ce țin de organizarea de șantier sau de organizarea unor evenimente



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituți de lege sau pentru transferul unor suprafețe de teren către Statul Român, indiferent de forma de administrare a acestora.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurimile, racorduri și bransamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

Este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se vor amplasa construcții alipite aceleiași limite, sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere, accesibile publicului. În situația amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spațiu liber, este permisă realizarea de fațade cu goluri și accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au același proprietar sau cu acordul proprietarului vecin, în cazul în care parcelele au proprietari diferiți.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alipit sau izolat, cu respectarea regulilor privind însoțirea în cazul locuințelor.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pletonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere.

Este admis accesul auto din subsolul unei parcele/construcții în subsolul altei parcele/construcții.

Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijloacele de stingere a incendiilor și mentenanță.

Clădirile vor avea minim un acces pletonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifuri, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca.

În situațiile care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

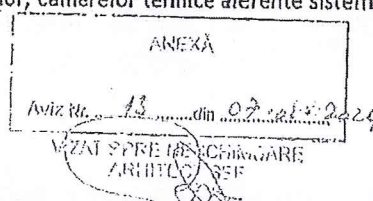
Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul / Imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 21 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

S(1-4)+P+19E+Eth, S(1-4)+P+Me+18E+Eth, S(1-4)+P+Me+17E+R+Eth, S(1-4)+P+18E+R+Eth. (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, Me – mezanin, R – etaj retras, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de încălzire, automatizărilor panourilor solare



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri, cu respectarea limitărilor din avizul AACR.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto în garajul imobilului.

În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras). Se admite realizarea unui singur nivel retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare individuale și a centralelor termice de apartament interzisă.

Toate sistemele de HVAC, instalații electrice, sanitare, voce date se vor realiza centralizat, minim la nivel de imobil.

Conducerea țevelor de gaz sau a altor tubulaturi / cabluri pe exteriorul fațadelor principale este interzisă. Este permisă amplasarea grilelor de exhaustare / desfumare / aport de aer pe fațade, cu condiția tratării arhitecturale a acestora, în concordanță cu arhitectura fațadelor.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor, în spații special amenajate sau în exteriorul acestora, în spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edificii se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Amplasarea firmelor luminoase și a ecranelor multimedia este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice, pe acoperișul terasă al imobilelor sau pe totemuri – structuri special concepute pentru acest scop, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare cu destinația de locuire.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadelor, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisajeră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 7% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.

Se vor asigura spații libere, plantate, inclusiv vegetație înaltă, peste subsol, în proporție de minim 5% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, întrucât unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale, speciile sau hibrizii ale acestora, în așa fel încât pe cât se poate să nu producă alergii înaltelor, nu prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejurii / delimitări ale proprietăților cu garduri din plasă metalică sau zidărie / beton, dublate cu plantații de gard viu, cu înălțimea maximă de 2 metri, doar pentru zonele de serviciu, zone de siguranță ale unor infrastructuri edilitare, zone destinate sportului cu mingea sau locuri de joacă pentru copii.

Orice alte împrejurii, din orice alte materiale sunt interzise.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejurii în sensul prezentului regulament.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

La nivelul UTR Rim Carbochim, se admite un POT maxim de 60% și un POT minim de 45%.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Rim Carbochim este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori minime și maxime ale indicelui POT:

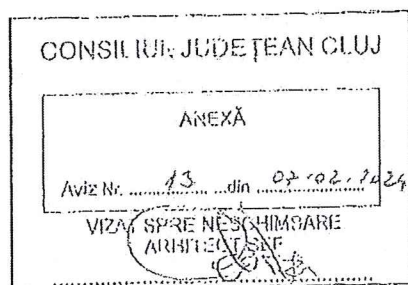
- Parcele 2 – POT maxim = 70% și POT minim = 30%
- Parcele 3 – POT maxim = 70% și POT minim = 45%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La nivelul UTR RIM Carbochim, se admite un CUT maxim de 2,8 și un CUT minim de 1,8.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, UTR-ul Carbochim este divizat în mai multe parcele, pentru fiecare dintre ele stabilindu-se următoarele valori minime și maxime ale indicelui CUT:

- Parcele 2 – CUT maxim = 3,8 - CUT minim = 0,4
- Parcele 3 – CUT maxim = 2,8 - CUT minim = 2



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial

(Zonă de activități economice cu caracter terțiar)

SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată în estul platformei Carbochim, la Piața 1 Mai. Prin PUG s-au instituit două zone construite protejate, ZCP_RIM Carbochim și SZCP_Et, zone care fără să țină seama de limitele cadastrale au inclus terenuri private și terenuri aflate în domeniul public. Zona construită protejată reglementată a fost retrasată pe limitele cadastrale și include cele două clădiri cu valoare istorică – ambientală care au dus la necesitatea instituirii unui regim de protecție, copuri ce vor fi păstrate și reconvertite funcțional, respectiv:

- Corpul hălei din pânze subțiri din beton armat – "Clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasată ca monument istoric" – CF 309072 – C2 / se va reconverti în centru de artă contemporană
- Corpul administrativ al Carbochim SA – "Clădire cu valoare artistică ambientală" CF 259641 – C1 / se va reconverti în spații pentru birouri, cowork, producție pentru industrii creative.

SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă care poate să conțină următoarele funcțiuni:

- clădiri de birouri
- funcțiuni culturale
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar
- comerț en detail la parterul și mezaninului imobilelor cu altă destinație
- turism și cazare în spații mixte
- sportive și de întreținere corporală
- sănătate și asistență socială
- alimentație publică în clădiri mixte sau independente
- spații expoziționale, galerii de artă, săli de spectacole, cinematografe, club, spații de joacă la interior
- ateliere și spații de producție pentru domenii artistice
- parcaje etajate subterane și supraterane, în construcții mixte sau independente, accesate în parcaje – servicii conexe în parcaje – spălătorii auto, cosmetică auto, schimb de anvelope – vulcanizare, echilibrare, montaj accesorii, etc.
- esplanade pietonale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale privind organizarea acestora

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activități și servicii de tip industrial
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Locul de orice tip

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Parcelarea se va realiza conform Planșei de Reglementări Urbanistice

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 13 din 07.02.2024

VIZAT SPRE ÎNȘCHIMBARE
ARHITECT ȘEF



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Parcelările ulterioare se pot realiza doar în urma implementării unui PUZ, aprobat conform legii.

Se admite parcelarea ulterioară, fără întocmirea unei documentații de urbanism, pentru instituirea de garanții imobiliare sau pentru realizarea unor obiective de infrastructură – poduri, pasarele, elemente ce țin de infrastructura energetică, asupra cărora este obligatorie instituirea unor servituti de lege.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurime, racorduri și branșamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri, amenajări peisajere, parcaje de scurtă durată, stații de transport în comun și taxi, stații de încărcare mașini, biciclete sau trotinete electrice.

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

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare de proprietate va respecta retragerile trasate în planșa de Reglementări Urbanistice, parte integrantă a prezentului PUZ.

Este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela învecinată se va amplasa construcții alături de aceleași limite sau dacă pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere, accesibile publicului. În situația amplasării unei clădiri pe limita de proprietate, spre un spațiu liber, este permisă realizarea de fațade cu goluri și accese, tratate arhitectural - în cazul în care parcelele au același proprietar sau cu acordul proprietarului vecin în cazul în care parcelele au proprietari diferiți.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă, clădirile pot fi amplasate alături sau izolat, în funcție de compoziția arhitecturală a ansamblului.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate clădirile vor avea acces direct pietonal și auto dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere.

Este admis accesul auto din subsolul unei parcele/construcții în subsolul altei parcele/construcții.

Toate construcțiile vor beneficia de accese auto necesare pentru mijloacele de stingere a incendiilor și mentenanță.

Clădirile vor avea de regulă minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil fără afectarea imaginii construcțiilor cu valoare istorică se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifuri, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul / imobilele cu condiția ca acestea să albească același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supratereane.

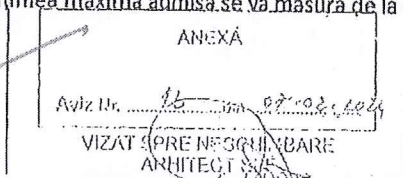
Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

S(1-4)+P+5, S(1-4)+P+4+Eth. (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, Me – mezanin, E- etaj, Eth – etaj tehnic, destinat exclusiv centralelor termice colective, CTA-urilor, camerelor tehnice aferente sistemelor de voce – date, automatizărilor panourilor solare și sau fotovoltaice. În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat în fața accesului în clădire.



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Nivelurile retrase așa cum sunt definite în Anexa 9 din cadrul RLU aferent PUG sunt interzise. Etajul tehnic nu se consideră etaj retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă, mai puțin imobilele istorice, cărora li se pot păstra sistemele de învelitoare specifice sau se vor reface de o manieră similară cu situația originală.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare individuale și a centralelor termice individuale este interzisă.

Toate sistemele de HVAC, instalații electrice, sanitare, voce date se vor realiza centralizat, minim la nivel de imobil.

Conducerea țevelor de gaz sau a altor tubulaturi / cabluri pe exteriorul fațadelor este interzisă.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestor spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edificii se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Amplasarea firmelor luminoase și a ecranelor multimedia este permisă pe zonele de fațadă aferente funcțiunilor comerciale și/sau publice, pe acoperișul terasă al imobilelor sau pe totemuri – structuri special concepute pentru acest scop, în baza unui proiect arhitectural integrat.

Este permisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe fațadele nivelurilor superioare ale construcțiilor. Se permite amplasarea de banere, mash-uri pentru anunțarea unor evenimente culturale, spectacole, festivaluri sau pentru realizarea unor instalații artistice.

Firidele de brânșament se vor integra în cadrul fațadelor, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel, cu excepția elementelor de iluminat decorativ amplasate cu ocazia sărbătorilor de iarnă sau a unor evenimente publice autorizate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisajeră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, echipamente de joacă și sport, locuri de odihnă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 20% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat.

Nu este obligatorie asigurarea de spații verzi la nivelul fiecărei parcele din cadrul UTR, dat fiind că unele vor avea destinație exclusiv de drum sau vor găzdui în totalitate elemente de infrastructură.

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibrizi ale acestora, în așa fel încât pe cât se poate să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm.

14. ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea de împrejmuiri / delimitări ale proprietăților cu garduri din plasă metalică sau zidărie / beton, dublate cu plantații de gard viu cu înălțimea maximă de 2 metri, doar pentru zonele de serviciu, zone de siguranță ale unor infrastructuri edilitare, zone destinate sportului cu mingea sau locuri de joacă pentru copii.

Orice alte împrejmuiri, din orice alte materiale sunt interzise.

Zidurile de sprijin, taluzurile etc. nu sunt considerate împrejmuiri în sensul prezentului regulament.

ANEXĂ

Aviz Nr. 13 din 02.02.2024

VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT

ARHITECT ȘEF

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA

RUR

Vlad Andrei A. NEGRU

arhitect

pagina 7 din 10

PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

La nivelul UTR SZCP Et Carbochim, se admite un POT maxim de 40% și un POT minim de 10%.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, la nivelul UTR-ului SZCP_Et_Carbochim pentru parcela 4 se stabilesc următoarele valori minime și maxime ale indicelui POT:

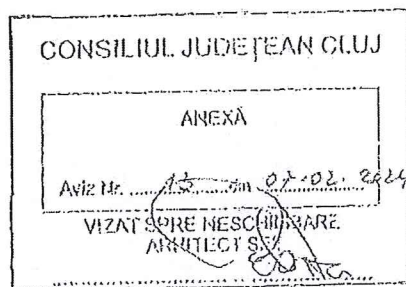
- Parcela 4 – POT maxim = 40% și POT minim = 10%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

La nivelul UTR SZCP Et Carbochim, se admite un CUT maxim de 2,2 și un CUT minim de 0,3.

Din rațiuni de dezvoltare a proiectului, la nivelul UTR-ului SZCP_Et_Carbochim pentru parcela 4 se stabilesc următoarele valori minime și maxime ale indicelui CUT:

- Parcela 4 – CUT maxim = 2,2 - CUT minim = 0,3



UTR Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale.

(Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic)

SECȚIUNEA A. – CARACTERUL ZONEI

Zona este amplasată adiacent râului Someșul Mic și prin procesul de restructurare al zonei industriale se va elibera de construcții și platforme betonate în scopul renaturalizării și integrării în circuitul public, în corelare cu proiectul în curs de implementare - Rethinking Someș.

SECȚIUNEA B. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantații joase, medii, înalte
- alei pentru circulații pietonale și velo, circulații auto exclusiv pentru mentenanță, platforme de odihnă
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule / chioșcuri pentru alimentație publică, cu caracter nepermanent
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- terenuri de sport cu suprafața de joc maxim 1000 mp
- alimentație publică în construcții permanente cu caracter pavilionar și terase exterioare aferente
- elemente pentru comunicări vizuale – steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari, etc.
- lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare

Plantațiile și amenajările se vor realiza în baza unui proiect autorizat și verificat de verificatori atestați, conform legii. La realizarea proiectului se vor respecta toate exigențele privind securitatea în exploatare, accesibilitatea persoanelor etc.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someșului Mic vor primi în fața unor specii noi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării peisajere a acestora
- Lucrări de artă, evenimente artistice, spectacole în aer liber, cu respectarea prevederilor legale privind organizarea acestora

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la pct.1 și 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Având în vedere funcțiunea de spațiu verde nu se impun restricții privind dimensiunea și forma loturilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

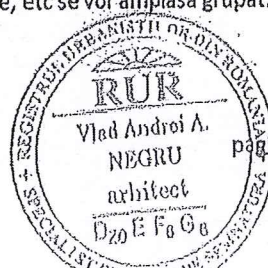
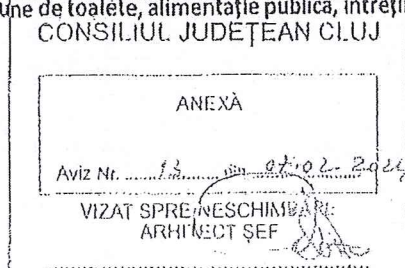
Elementele de mobilier urban se vor amplasa în funcție de conceptul de amenajare.

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

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere se vor amplasa la o distanță de minim 3 metri față de limitele de proprietate sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 10 metri față de oglinda de apă.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ediculele cu funcțiune de toalete, alimentație publică, întreținere, etc se vor amplasa grupat. Cuplarea acestora este permisă.



PUZ RESTRUCTURARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI REALIZARE ZONĂ MIXTĂ – ZONA CARBOCHIM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea de regulă minim un access pletonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifuri, travelatoare și escalatoare exterioare, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Se vor prevedea locuri de parcare pentru biciclete și trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Ediculele cu funcțiune de toalete, întreținere, etc întreținere vor avea maxim un nivel. Înălțimea lor nu va depăși 4 metri.

Construcțiile pentru alimentație publică vor avea maxim 2 niveluri supratere. Înălțimea lor nu va depăși 8 metri.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura ediculelor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea înveltoare tip terasă.

Este interzisă amplasarea de panouri publicitare, banere, afișe etc. pe arbori, pe gardul viu sau pe împrejurimile terenurilor de sport, în afara unor evenimente organizate.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadelor, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice în corelare cu proiectul în curs de implementare - Rethinking Someș.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

- Sisteme de parcare pentru biciclete.
- Corpuri de iluminat stradal.
- Bănci și/sau elemente de șezut.
- Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare. Se vor prevedea racorduri pentru instalații de irigare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale – specifice sau hibridizate ale acestora, în așa fel încât pe cât se poate să nu producă alergeni inhalatori, fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie. Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm.

Totodată speciile autohtone specifice malurilor Someșului Mic vor primi în fața unor specii noi.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejuriri joase, cu înălțimea maximă de 70 cm, în jurul spațiilor de joacă pentru copii mici.

Se admit împrejuriri înalte, din stâlpi metalici și plasă, numai în jurul suprafețelor de joc cu mingea. Înălțimea se va stabili în funcție de tipul jocului ales.

SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

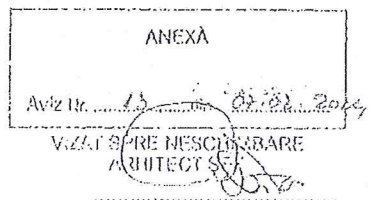
Se admite un POT maxim = 5%.

ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR. 571/2024
ARE UN NUMĂR DE 10 PAGINI.

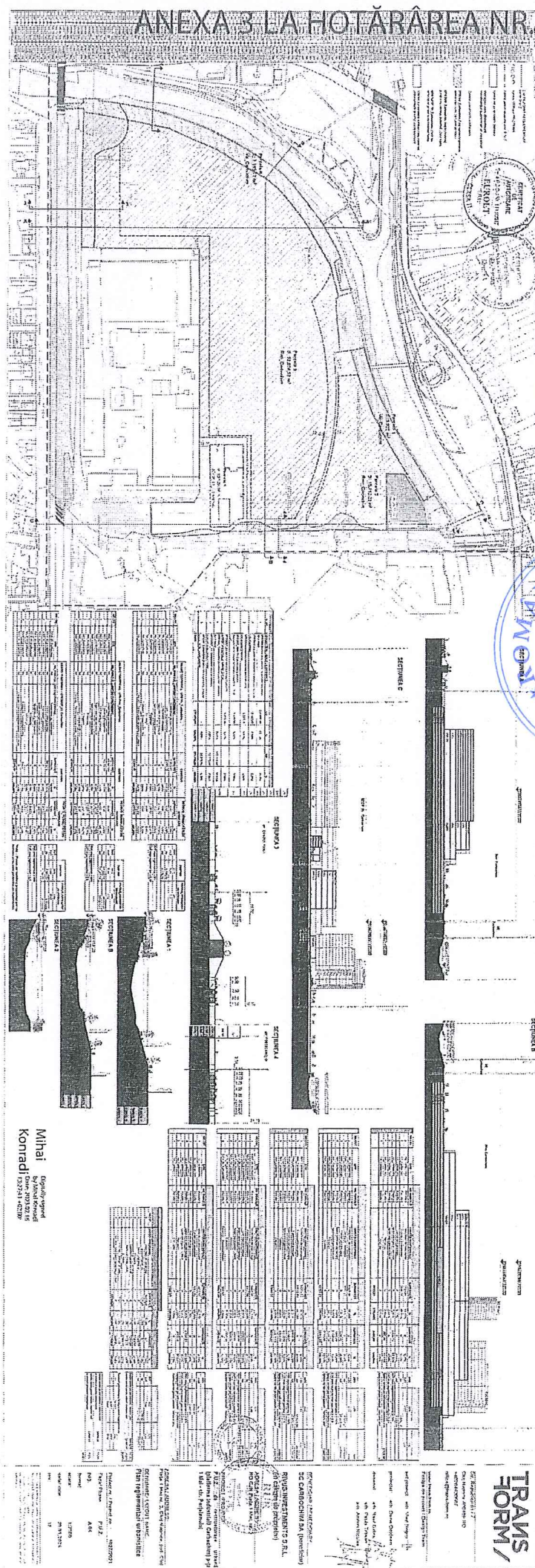
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim = 0,11 JUDEȚEAN CLUJ

ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



571/2024



ARHITECT ȘEF,
DANIEL POP



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Aprobat,
Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CARBOCHIM S.A prin Viorel Popoviciu, cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, p-ța 1 Mai nr.3, înregistrată cu nr. 714782/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism – subcomisia operativă, se emite prezentul

Aviz de Oportunitate

Nr. 282 din 29.12.2022

pentru elaborarea P.U.Z de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim)
p-ța 1 Mai – str. Porțelanului

generat de imobilele cu nr. Cad. 261371, nr. Cad.304624, nr.cad. 261690, nr.cad.267365, nr.cad. 309510, nr. Cad. 259641, nr.cad.258177, nr.cad.291570, nr.cad. 261370, nr.cad.252861, nr.cad.270354, nr.cad.280604, nr.cad 263485, nr.cad.300210, nr.cad.295838, nr.cad.295829, nr.cad. 290832, nr. Cad, 291001, nr. Cad. 305138, nr.cad. 309092, nr.cad.309117, nr.cad. 309072, nr.cad.267080, nr.cad. 253891, nr.cad.263547, nr.cad.263267, nr.cad. 256575, nr.topo 6841/2/2 (CF nr.298326), nr. Topo 6841/1, 6834/1 (CF nr.298303), nr. Topo 6538/2 (CF nr.298441), nr.cad. 296014, nr.cad. 275377, nr.topo 6838/1/1 (CF nr. 264465) , cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de reglementat (~ 13,7ha) este delimitat de str. Porțelanului și p-ța 1Mai în partea de est, culoarul de cale ferată și platforma industrială Unirea în partea de sud, culoarul Someșului Mic în partea de vest și nord.

Zona de studiu cuprinde teritoriul de reglementat și vecinătățile adiacente, fiind delimitată de strada Nădășel în partea de nord, strada Oașului în partea de vest, strada Răsăritului în partea de sud și parcelele de pe frontul estic al străzii Porțelanului în partea de est.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

-**existent**: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de reglementat este încadrat preponderent în U.T.R RiM - Restructurarea zonelor cu carater industrial - zonă mixtă, subzona S_Rim Carbochim, parțial în U.T.R ZCP_Rim Carbochim - Zonă construită protejată Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă, UTR SZCP_Et – zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter, UTR ED - Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare , UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic și o porțiune neglijabilă în UTR Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990 ;

-**propus**: restructurarea urbană a platformei industriale Carbochim, cu păstrarea și integrarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial, în noua structură urbană, în vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, ecologică și ambientală.

Categoriile funcționale propuse :

- zonă mixtă, teritorii urbane cu caracter mixt, cu o structură funcțională echilibrată, rezultat al aplicării procedurii de restructurare a zonelor cu caracter industrial. Funcțiune predominantă – centru comercial (mall).



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- zonă construită protejată ; subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter
- zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic
- gospodărire comunală ,zonă aferentă infrastructurii edilitare

3. Indicatori urbanistici obligatorii

-*zonă mixtă* : P.O.T max= 60%, C.U.T max= 2,8 ADC/mp (la nivel de ansamblu)

În vederea implementării investiției, se admite parcelarea terenului, cu condiția ca indicatorii urbanistici, calculați la nivelul ansamblului, să se încadreze în POT max 60%, CUT max 2,8.

Indicatori urbanistici, la nivel de parcelă : variabili (POT – între 0 și 90%, CUT între 0 și 3,8)

- *zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter* P.O.T max= 40%, C.U.T max= 2,2 ADC/mp
- *zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*
P.O.T max= 5%, C.U.T max= 0,1;
- *gospodărire comunală , Zonă aferentă infrastructurii edilitare*
P.O.T max= 60%, C.U.T max= 1,2 ADC/mp;

4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor. parcajelor, utilităților

- dotări de interes public pentru comerț-servicii, spații verzi amenajate cu acces public nelimitat;
- valorificarea culoarului aferent Someșului Mic, pe tronsonul adiacent platformei Carbochim, prin dezvoltarea de trasee pietonale și legături în structura urbană, în corelare cu PUZ aprobat prin H.C.L nr. 1003/2018;
- reabilitarea/reamenajarea pieței 1 Mai și strada Porțelanului, în corelare cu studiul PUZ- Culoar de mobilitate nord, inițiat de Municipiul Cluj-Napoca;
- accesul auto și pietonal la zona de restructurare: din str. Porțelanului;
- staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 75% în spații specializate dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor;
- echiparea edilitară (rețea apă-canal, gaz,electrică, telefonie) va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona reglementată conform avizelor furnizărilor de utilități;

5. Capacitățile de transport admise

- se vor aplica profile transversale în conformitate cu prevederile Anexei 6 a R.L.U aferent P.U.G și normele tehnice specifice;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. studii de fundamentare.

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 308 din 26.03.2022;
- studii de fundamentare:
 - *studiu de trafic*, analiza impactului investiției asupra traficului rutier.
 - *studiu istoric* privind patrimoniul industrial din zona studiată
 - *studii cu caracter analitic* privind caracteristicile zonei (relația zonă-oraș, conformări spațial-volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice și hidrogeotehnice, reambulare topografică)
 - *studiu urbanistic - masterplan* , ce va trata teme ca accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice etc.
 - *contract de restructurare* între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și deținătorul unității industriale, conform prevederilor secțiunii Condiționări Primare din Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R. Rim;



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301

www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr. 153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 308 din 8.02.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

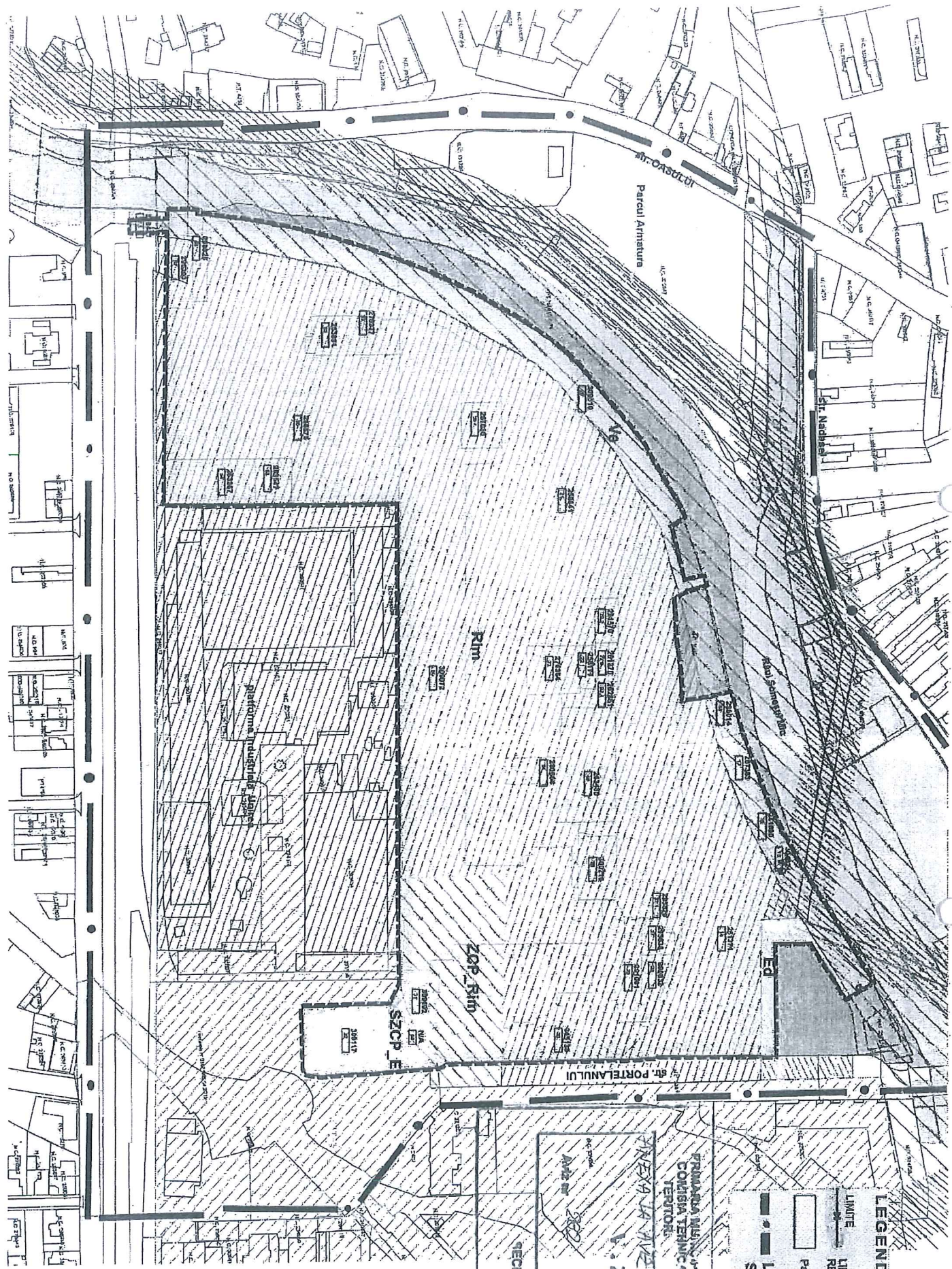
ARHITECT ȘEF,

DANIEL POP

Șef birou, arh. Andreia Mureșan
red.3ex.AM

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr.din

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONEI
REGLEMENTATE PRIN P.U.Z
- Parcela în studiu
- LIMITA ZONEI
STUDIAE PRIN P.U.Z

PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A
TERITORIULUI

ANEXA LA PLANUL DE ORDONANȚĂ

25.12.2022

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **CARBOCHIM S.A.** și **RIVUS INVESTMENT S.R.L.**, prin Viorel-Dorin Popoviciu, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Cometei nr. 39, înregistrată sub nr. 943282/433/2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. ... 31 ... din 7.02.2024

pentru P.U.Z. - de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim)
P-ța 1 Mai – str. Porțelanului

generat de imobilele cu nr. cad. 256575, nr. cad. 263267, nr. cad. 263547, nr. cad. 253891, nr. cad. 275377, nr. cad. 309072, nr. cad. 267080, nr. cad. 259641, nr. cad. 309510, nr. cad. 291570, nr. cad. 261370, nr. cad. 252861, nr. cad. 258177, nr. cad. 270354, nr. cad. 280604, nr. cad. 263485, nr. cad. 300210, nr. cad. 291001, nr. cad. 290832, nr. cad. 295838, nr. cad. 295829, nr. cad. 309092, nr. cad. 309117, nr. cad. 305138, nr. cad. 261371, nr. cad. 296014, nr. cad. 267365, nr. cad. 261690, nr. cad. 304624, nr. top. 6841/1, 6834/1, nr. top. 6841/2/2 și nr. top. 6538/2

Inițiator: S.C. CARBOCHIM S.A.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Vlad Andrei Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de ~ 13,74 ha, este delimitat de strada Porțelanului și Piața 1 Mai în partea de est, culoarul de cale ferată și platforma industrială Unirea în partea de sud, culoarul Someșului Mic în partea de vest și nord.

I. Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Amplasamentul studiat prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. preponderent în U.T.R. RiM – Restructurarea zonelor cu carater industrial - zonă mixtă, subzona S_Rim Carbochim, parțial în U.T.R. ZCP_Rim Carbochim – Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu carater industrial - Zonă mixtă, U.T.R. SZCP_Et – Zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter, U.T.R. ED – Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare, U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

culoar ecologic și o porțiune neglijabilă în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990.

U.T.R. Rim – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

—*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană;

—*înălțimea maximă admisă*: înălțimea clădirilor va fi determinată prin P.U.Z. de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R.; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt;

—*indici urbanistici*: pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații/utilizări speciale (conform listei de activități admise/admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise/admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană;

—*retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis;

—*retragerea față de limitele laterale și posterioare*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

U.T.R. ZCP_Rim – Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă

—*funcțiune predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Locuirea va ocupa între 30 și 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Conversia funcțională și restructurarea clădirilor cu valoare de patrimoniu industrial pentru tipurile de activități admise, ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și integrate în noua structură urbană;

—*înălțimea maximă admisă*: înălțimea clădirilor va fi determinată prin P.U.Z. de restructurare, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii: (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) +P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m; (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

(maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S) + P+5+1R, (1-3S)+P+6; (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari;

— *indici urbanistici*: pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului) pentru parcelele comune și respectiv A.C. maximă = 50% x St pentru parcelele de colț. Pentru clădirile situate în poziții particulare și pentru destinații/utilizări speciale (conform listei de activități admise / admise cu condiționări) P.O.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană. Pentru clădirile comune: C.U.T. maxim = 2,8. Pentru clădirile situate în poziții particulare și cu destinații / utilizări speciale (conform listei de activități admise/admise cu condiționări) C.U.T. se va stabili prin P.U.Z. de restructurare, în funcție de cerințele programului arhitectural și de poziția urbană;

— *retragerea față de aliniament*: clădirile vor fi amplasate în aliniament, cu excepția celor situate pe străzi secundare, cu locuințe la parter, pentru care alinierea se va realiza în retragere de minimum 3 m. Ca principiu, clădirile se vor dispune în regim de construire închis;

— *retragerea față de limitele laterale și posterioare*: clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament (sau aliniere). Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. Clădirile se vor dispune în interiorul unei fâșii de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii), cu adâncimea de maximum 18 m. În același timp, retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m.

U.T.R. SZCP_Et – Zonă construită protejată, subzonă de activități economice cu caracter terțiar situată în zone cu alt caracter

— *funcțiune predominantă*: subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter Clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusiv activităților economice de tip terțiar înserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, 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. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice;

— *înălțimea maximă admisă*: 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;

— *indici urbanistici*: pentru clădirile comune: P.O.T. maxim = 40%; Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 50%; Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public P.O.T. 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. Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și/sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,2; Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și/sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor U.T.R. destinate locuirii de tip individual C.U.T. maxim = 1,8; Pentru parcele situate în interiorul unor U.T.R. de orice alt tip C.U.T. maxim = 2,2. 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. 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);



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

—*retragerea față de aliniament*: se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.;
—*retragerea față de limitele laterale și posterioare*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

U.T.R. ED – Gospodărire comunală Zonă aferentă infrastructurii edilitare

—*funcțiune predominantă*: zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.;

—*înălțimea maximă admisă*: înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+4+R$;

—*indici urbanistici*: P.O.T. 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. C.U.T. maxim = 1,2 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;

—*retragerea față de aliniament*: aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m;

—*retragerea față de limitele laterale și posterioare*: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

U.T.R. Ve – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

—*funcțiune predominantă*: Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană;

—*înălțimea maximă admisă*: nu e cazul;

—*indici urbanistici*: P.O.T. maxim = 1%, C.U.T. maxim = 0,01;

—*retragere min. față de aliniament*: nu e cazul;

—*retragere min. față de limitele laterale și posterioare*: nu e cazul.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de ~13,74 ha., propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată (parcelele 2 și 3 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând activități comerciale (*comerț en detail în clădiri dedicate de tip mall și de tip pavilionar*), locuire colectivă, alimentație publică, activități culturale (cinema, săli spectacole, club), educaționale (spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.), administrative, de sănătate și asistență socială, de turism, activități sportive și de întreținere corporală, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

–*regim de construire*: deschis, izolat;

–*înălțimea maximă admisă*: 21 niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (1-4)S+P+19E+Et, (1-4)S+P+Me+18E+Et, (1-4)S+P+Me+17E+R+Et sau (1-4)S+P+18E+R+Et. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 95 metri;

–*indicii urbanistici*:

*la nivel de ansamblu (parcele 2 și 3): P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,8;

*la nivel de parcelă:

- parcela 2 : P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,8;

P.O.T. minim = 30%, C.U.T. minim = 0,4;

- parcela 3: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 2,8;

P.O.T. minim = 45%, C.U.T. minim = 2;

–*retragerea față de aliniament*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

–*retragerea față de limitele laterale*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

–*retragerea față de limita posterioară*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

–*circulații și accese*: accesul pe parcela 2 și 3 se realizează din circulație publică;

–*staționarea autovehiculelor*: staționarea autovehiculelor va fi realizată în proporție minimă de 75% în spații specializate. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

–*echiparea tehnico-edilitară*: toate clădirile vor fi racordate pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

U.T.R. SZCP Et Carbochim – Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial (parcele 4 cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”)

–*funcțiunea predominantă*: structură funcțională mixtă incluzând activități culturale, activități comerciale en-detail (în clădiri dedicate de tip pavilionar, la parterul sau mezaninul imobilelor cu



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

altă destinație), alimentație publică, activități administrative, sportive și de întreținere corporală, de sănătate și asistență socială, de turism, parcaje etajate sub/supraterane cu servicii conexe, esplanade pietonale, grădini urbane, amenajări pentru activități în aer liber, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber – inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: 6 niveluri supraterane. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 metri. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri. Totalizat regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații (1-4)S+P+5, (1-4)S+P+4+Et;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 2,2;

– *retragerea față de aliniament*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limitele laterale*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *retragerea față de limita posterioară*: cf. planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”;

– *circulațiile și accesele*: accesul pe parcela 4 se realizează din circulație publică;

– *staționarea autovehiculelor*: necesarul de parcaje va fi dimensionat cf. Anexei 2 aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte. Este permisă realizarea de parcaje pe altă parcelă decât cea care găzduiește imobilul/imobilele cu condiția ca acestea să aibă același proprietar sau proprietarii să fie parte din același grup de companii;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

U.T.R. Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale

– *funcțiunea predominantă*: plantații joase, medii, înalte, sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, construcții de tip pavilionar pentru alimentație publică cu terase exterioare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, edicule/chioșcuri pentru alimentație publică cu caracter nepermanent, elemente pentru comunicări vizuale (*steaguri, totemuri, panouri media, litere volumetrice de dimensiuni mari, etc*), lucrări de artă monumentală, permanente sau temporare;

– *regim de construire*: deschis, izolat;

– *înălțimea maximă admisă*: 2 niveluri supraterane cu Hmaxim = 8 m pentru construcțiile pentru alimentație publică, un nivel suprateran cu Hmaxim = 4 m pentru edicule, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 5%, C.U.T. maxim = 0,1;

– *retragerea față de aliniament*: elementele de mobilier urban vor fi amplasate în funcție de conceptul de amenajare;

– *retragerea față de limitele laterale și posterioară*: minim 3 m sau pe limita de proprietate, acolo unde pe parcela învecinată sunt amplasate spații libere amenajate, cu acces public. Se va păstra o distanță de minim 10 metri față de oglinda de apă;

– *circulații și accese*: clădirile vor avea de regulă minim un access pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art. 26, alin. 3 din HG 525/1996. În cazul în care acest lucru nu este posibil se admite amplasarea de rampe de acces, platforme ridicătoare, lifturi, travelatoare și escalatoare



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

exterioare, cu respectarea prevederilor NP 051/2012. Spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;

– *staționarea autovehiculelor*: vor fi prevăzute locuri de parcare pentru biciclete și trotinete, în baza unui proiect arhitectural integrat;

– *echiparea tehnico-edilitară*: toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice.

Prin P.U.Z. se rectifică limita U.T.R. ED, după conturul stației de transformare DEER și se mențin prevederile R.L.U. P.U.G. pentru U.T.R. ED.

Documentația P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța 1 Mai – str. Porțelanului (înregistrată sub nr. 763542/433/2023) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.09.2023. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și a verificării în ședința operativă din 24.11.2023 a modificărilor solicitate, depuse sub nr. 943282/433/2023, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Anterior emiterii autorizațiilor de construire pe parcele:

Suprafețele de teren necesare regularizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii (cf. „A.04 Plan reglementari urbanistice”) vor fi dezembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu titlu de „drum”.

Anterior recepției investițiilor de pe parcelele 2 și 3, prin grija și cheltuiala investitorului, vor fi realizate următoarele obiective de utilitate publică (cf. *Propunerii din contractul de restructurare propus, adresa nr. 607840/44/2023 - anexă la Avizul nr. 635375/446/7.07.2023 al Serviciului Siguranța Circulației și planșa P.U.Z. „A.05.1 – Detalieri obiective de utilitate publică”*):

1. Realizarea unui pod rutier peste râul Someșului Mic (*între capătul străzii Câmpul pâinii și strada Oașului*), cu tramă de patru benzi auto, două trotuare, două piste velo și sistem inteligent de semaforizare ;
2. Realizare a două poduri pietonale peste râul Someșul Mic;
3. Realizarea a două girații pe străzile Porțelanului și Câmpul Pâinii;
4. Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Porțelanului;
5. Realizarea unei sistematizări și semaforizări inteligente a intersecției dintre străzile Paris, Câmpul Pâinii și Porțelanului;
6. Realizarea și amenajarea peisagistică și rutieră a zonei limitrofe în baza unui proiect de specialitate autorizat, situată între strada Porțelanului, strada Câmpul pâinii și zona ce urmează a fi restructurată, identificată prin nr. cad. 309117 și nr. cad. 350730;
7. Trecerea în domeniul public, cu titlu gratuit, a suprafețelor de teren dezmembrate în vederea regularizării și modernizării străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii;
8. Amenajarea malului drept a Someșului Mic, pe tronsonul adiacent P.U.Z.;
9. Realizarea unei sistematizări/modernizări a străzii Câmpul Pâinii între podul nou propus și strada Paris la 4 benzi carosabile, bandă de bicicletă, un trotuar, un trotuar de gardă, alveolă pentru stația de transport în comun;
10. Trecerea în domeniul public, cu titlu gratuit, a imobilului cu nr cad. 309117.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Lucrările de infrastructură rutieră (*modernizare străzi, realizare girății, poduri, semaforizări lucrări edilitare etc.*) vor fi realizate în baza unor proiecte de specialitate autorizate. Tema de proiectare va fi vizată de către Direcția Tehnică - Serviciul siguranța circulației și Serviciul administrare căi publice.

La faza D.T.A.C. obiectivele din P.U.Z. vor fi supuse avizării Comisiei de Estetică urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Documentația P.U.Z. a fost elaborată în baza Avizului de oportunitate nr. 282 din 29.12.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 308 din 8.02.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP

Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 0193241 din 14.02.2024
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **CARBOCHIM S.A.**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul ..., cod postal, str. 1 Mai nr. 3, bl., sc., et., ap., telefon/fax. - , e-mail - , înregistrată la nr. 4557 din 02.02.2024 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 08.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL
Nr. 13 din 07.02.2024

pentru **Plan Urbanistic de Zonă** pentru **RESTRUCTURARE URBANĂ A PLATFORMEI INDUSTRIALE CARBOCHIM - P-TA 1 MAI - STR. PORȚELANULUI** generat de imobilul teren identificat prin extrasul C.F. nr: 261371, 304624, 261690, 267365, 309510, 259641, 258177, 291570, 261370, 252861, 270354, 280604, 263485, 300210, 295838, 295829, 290832, 291001, 305138, 309092, 309117, 309072, 267080, 253891, 263547, 263267, 256575, 298326, 298303, 298441, 296014, 275377, 350730 UAT Cluj Napoca;

Inițiator: S.C. CARBOCHIM S.A.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.A.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. VLAD NEGRU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: - teritoriul propus pentru reglementare urbanistică este situat pe malul drept al râului Someș, într-un țesut urban, caracteristic industrial, aflat într-un proces de regenerare și restructurare urbană;

- teritoriul, încadrat în PUG Cluj napoca, în UTR RiM, ZCP_PiM, ZCP_Et, Ve, Ed, se învecinează astfel: la N: râul Someș, stația de transformare și imobil de locuințe colective la S: str. Câmpul Pâinii și linia C.F. Cluj-București, E: str. Porțelanului și la V: râul Someș / str. Oașului;
- suprafața zonei reglementate măsoară 137.446mp;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- teritoriu încadrat în UTR RiM - restructurarea zonelor cu caracter industrial, ZCP_RiM - zonă construită protejată, restructurarea zonelor cu caracter industrial, ZCP_Et - zonă construită protejată, zonă cu activități economice cu caracter terțiar, Ve zonă verde de protecție a a pelor sau cu rol de culoar ecologic, Ed - zonă de gospodărire comunală;
- regim de construire: conform UTR;
- funcțiuni predominante: conform UTR;
- H maxim propus = conform UTR;
- POT maxim propus = conform UTR
- CUT maxim propus = conform UTR
- retragerea minimă față de aliniament: minim 3,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale: 3,00m;

- retrageri minime față de limite posterioare: 5,00m;
- circulații și accesuri: se realizează din drumul local de la N,
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente sau în sistem local;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- teritoriu reglementat va fi încadrat în UTR RiM, SZCP_Et și Ve;

UTR RiM - Carbochim - Zonă industrială restructurată:

- regim de construire: deschis, izolat;
- funcțiuni predominante: comerț, locuire colectivă, birouri, turism, sport, alimentație publică, cultură, sănătate;
- H maxim propus = $S(1-4) + P + 19 + Eth$, $S(1-4) + P + Me + 18E + Eth$, $S(1-4) + P + Me + 17E + R + Eth$ sau $S(1-4) + P + 18E + R + Eth$;
- POT maxim la nivel UTR RiM Carbochim = 60% și POT minim = 45%
- Parcela 2 - POT maxim propus = 70% și un POT minim propus = 30%;
- Parcela 3 - POT maxim propus = 70% și un POT minim propus = 45%;
- CUT maxim la nivel UTR RiM Carbochim = 2.8 și CUT minim = 1.8
- Parcela 2 - CUT maxim propus = 3.8 și un CUT minim propus = 0.4;
- Parcela 3 - CUT maxim propus = 2.8 și un CUT minim propus = 2.0;
- retragerea minimă față de aliniament: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limite posterioare: conform planșei Reglementări urbanistice;
- circulații și accesuri: se realizează din străzile existente;
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente;
- parcuri: se realizează preponderent subteran și exclusiv în interiorul parcelelor;

UTR SZCP_Et Carbochim - Subzonă construită protejată, zonă cu elemente de patrimoniu industrial:

- regim de construire: deschis, izolat sau alipit;
- funcțiuni predominante: comerț, birouri, turism, sport, alimentație publică, cultură, sănătate, parcaje;
- H maxim propus = $S(1-4) + P + 5$, $S(1-4) + P + 4 + Eth$;
- POT maxim la nivel UTR SZCP_Et Carbochim = 40% și POT minim = 10%
- Parcela 4 - POT maxim propus = 40% și un POT minim propus = 10%;
- CUT maxim la nivel UTR SZCP_Et Carbochim = 2.2 și CUT minim = 0.3
- Parcela 4 - CUT maxim propus = 2.2 și un CUT minim propus = 0.3;
- retragerea minimă față de aliniament: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limite posterioare: conform planșei Reglementări urbanistice;
- circulații și accesuri: se realizează din străzile existente;
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente;
- parcuri: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj Napoca;

UTR Ve Carbochim - Zonă verde - culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale:

- regim de construire: deschis, izolat;
- funcțiuni predominante: plantații joase, medii, înalte, edicule, chioșcuri, amenajări pentru sport;
- H maxim propus = 8.00m;
- POT maxim propus = 5%;
- CUT maxim propus = 0.1;
- retragerea minimă față de aliniament: conform cu conceptul de amenajare peisagistică;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 3.00m față de limita de proprietate sau pe limita de proprietate;
- retrageri minime față de limite posterioare: minim 3.00m față de limita de proprietate sau pe limita de proprietate;
- circulații și accesuri: spațiile verzi nu vor fi prevăzute cu accese auto, în afara acceselor necesare pentru autoutilitarele folosite la mentenanță;
- echipare tehnico-edilitară: prin racorduri la rețelele existente;
- parcuri: pentru trotinete și biciclete;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2¹) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îl deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 08.06.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: Se recomandă:

- A) Asigurarea unei continuități pietonale (și velo), facile, în zona sensului giratoriu propus a fi amplasat pe malul drept al râului Someș, care să contribuie la extinderea promenadei dispusă de-a lungul coridorului verde-albastru;
- B) Prioritizarea circulației lente propuse pe malul drept al râului Someș;
- C) Utilizarea în amenajarea peisagistică a unor specii de arbori non alergeni (gen bărbătesc), specifici însă habitatelor umede, de tipul celor din lunca Someșului: salcie, plop, arin ș.a.
- D) Definirea străzii Porțelanului asemeni unui bulevard, prin modul de amenajare peisageră și de asigurare a circulației lente;
- E) Restaurarea, conservarea și integrarea în viitorul proiect a mai multor elemente recognoscibile industriale, definitorii pentru memoria locului;

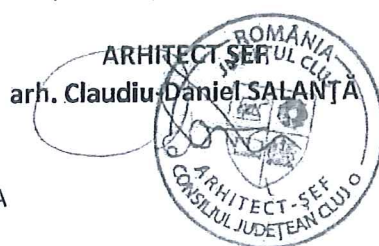
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

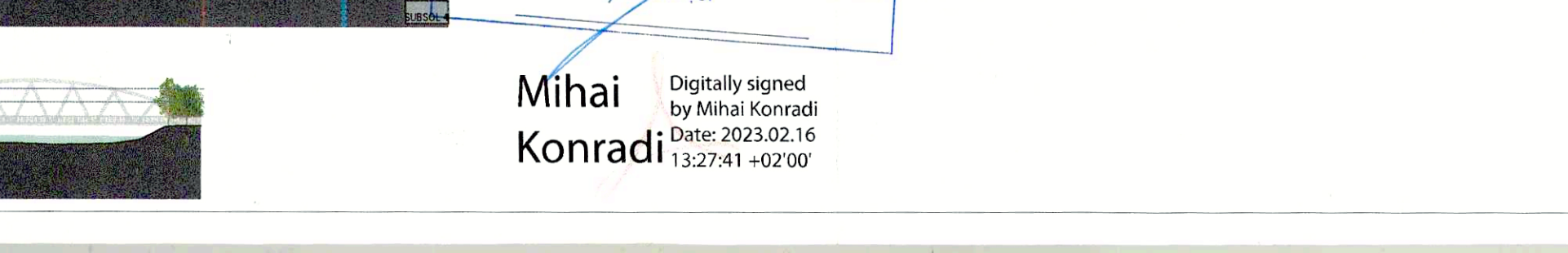
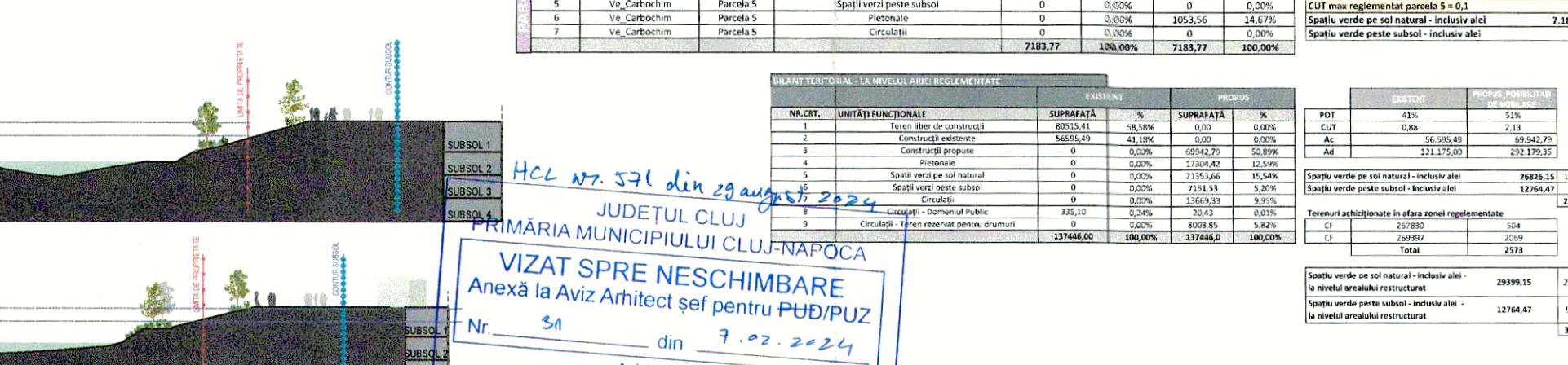
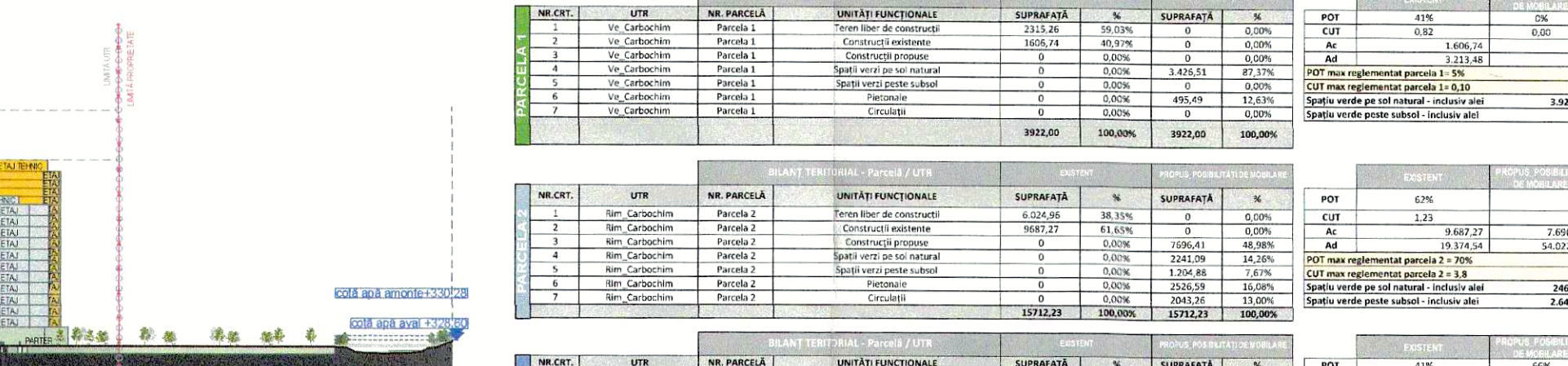
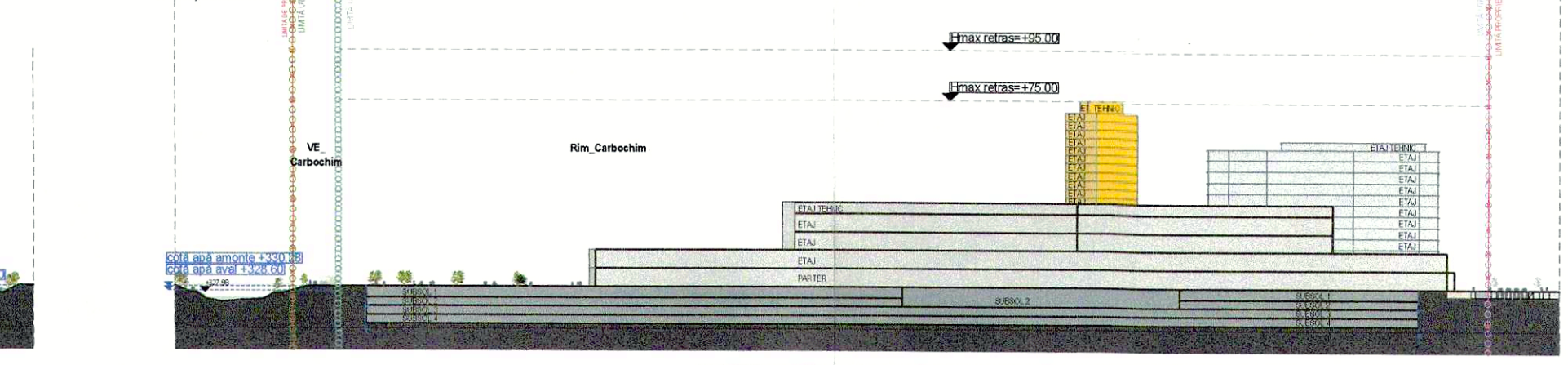
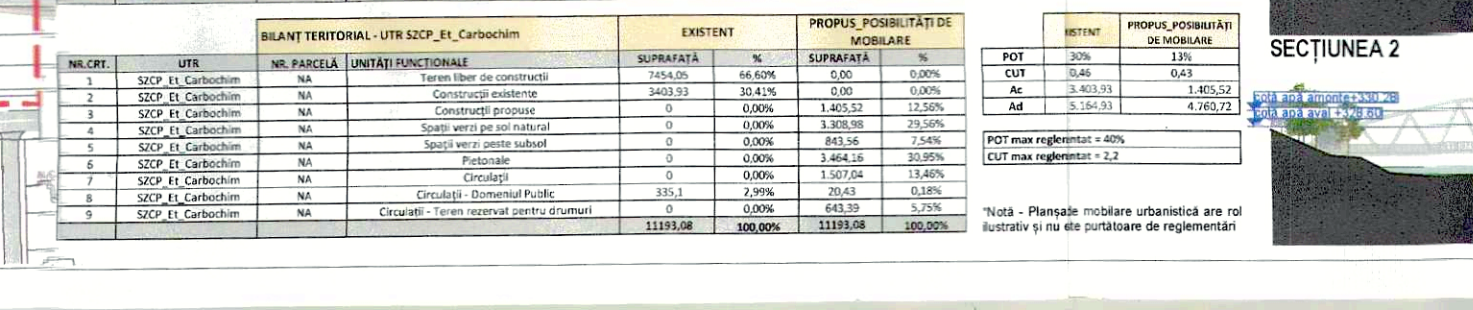
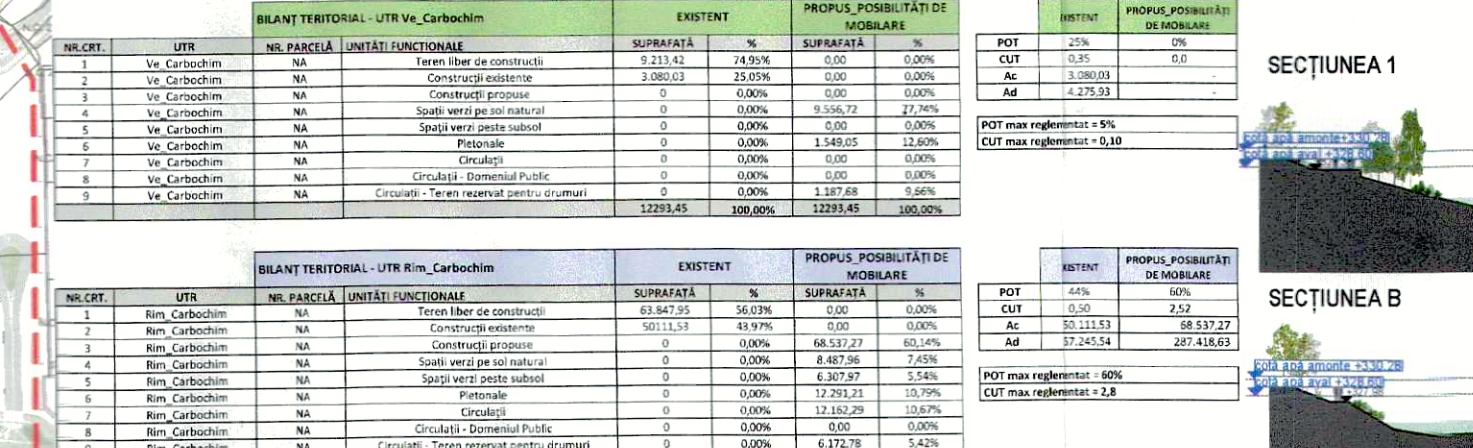
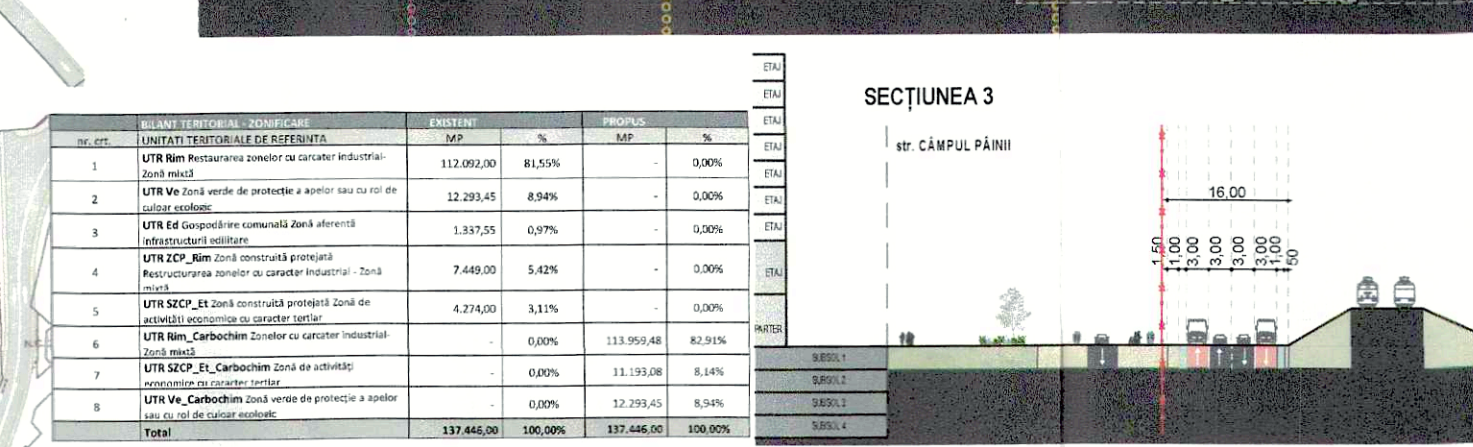
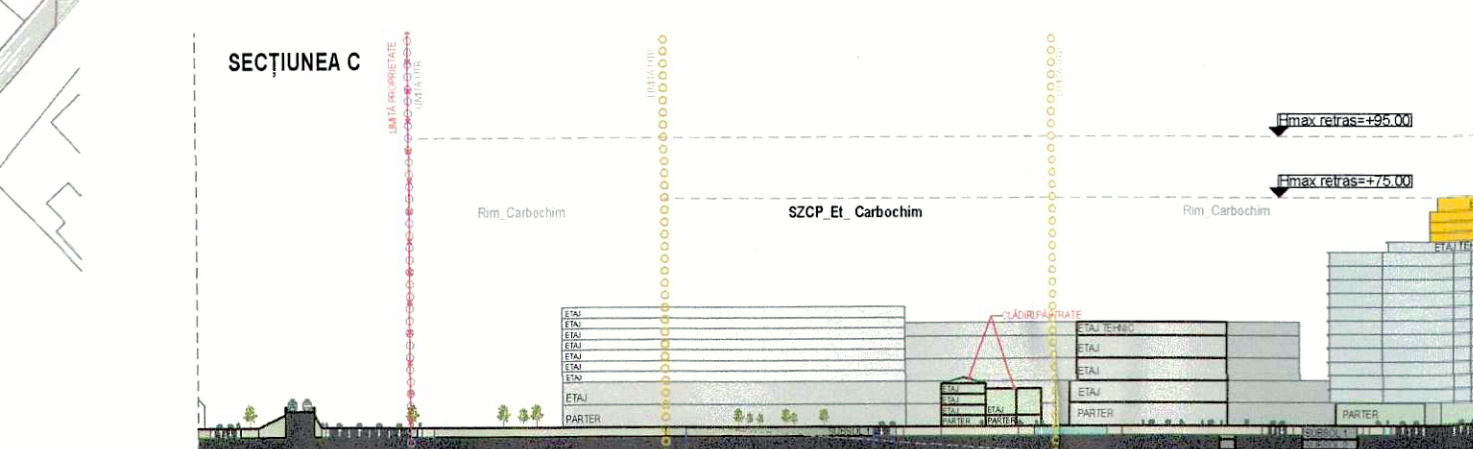
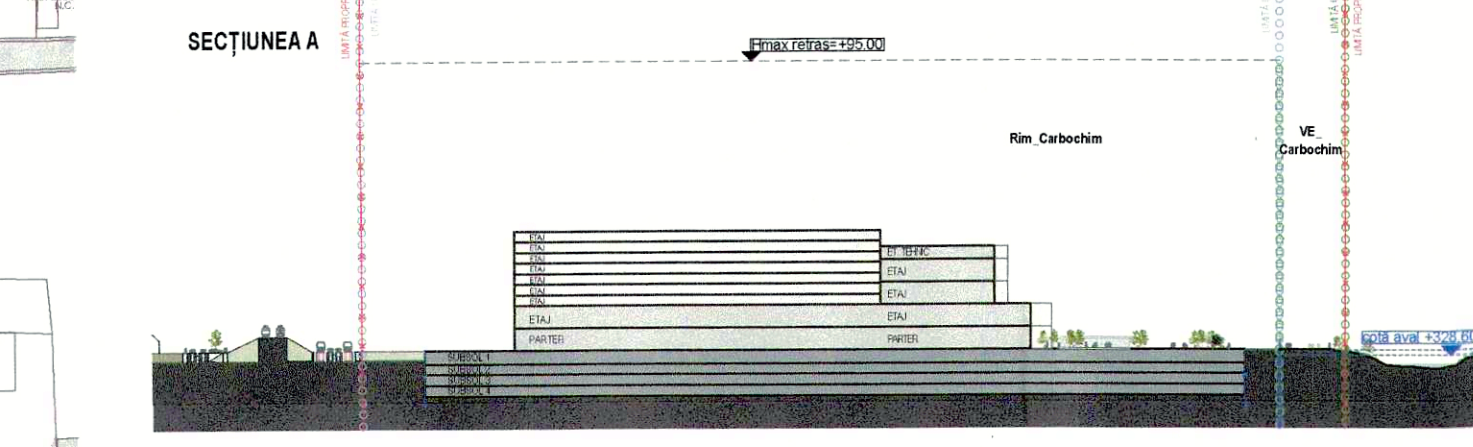
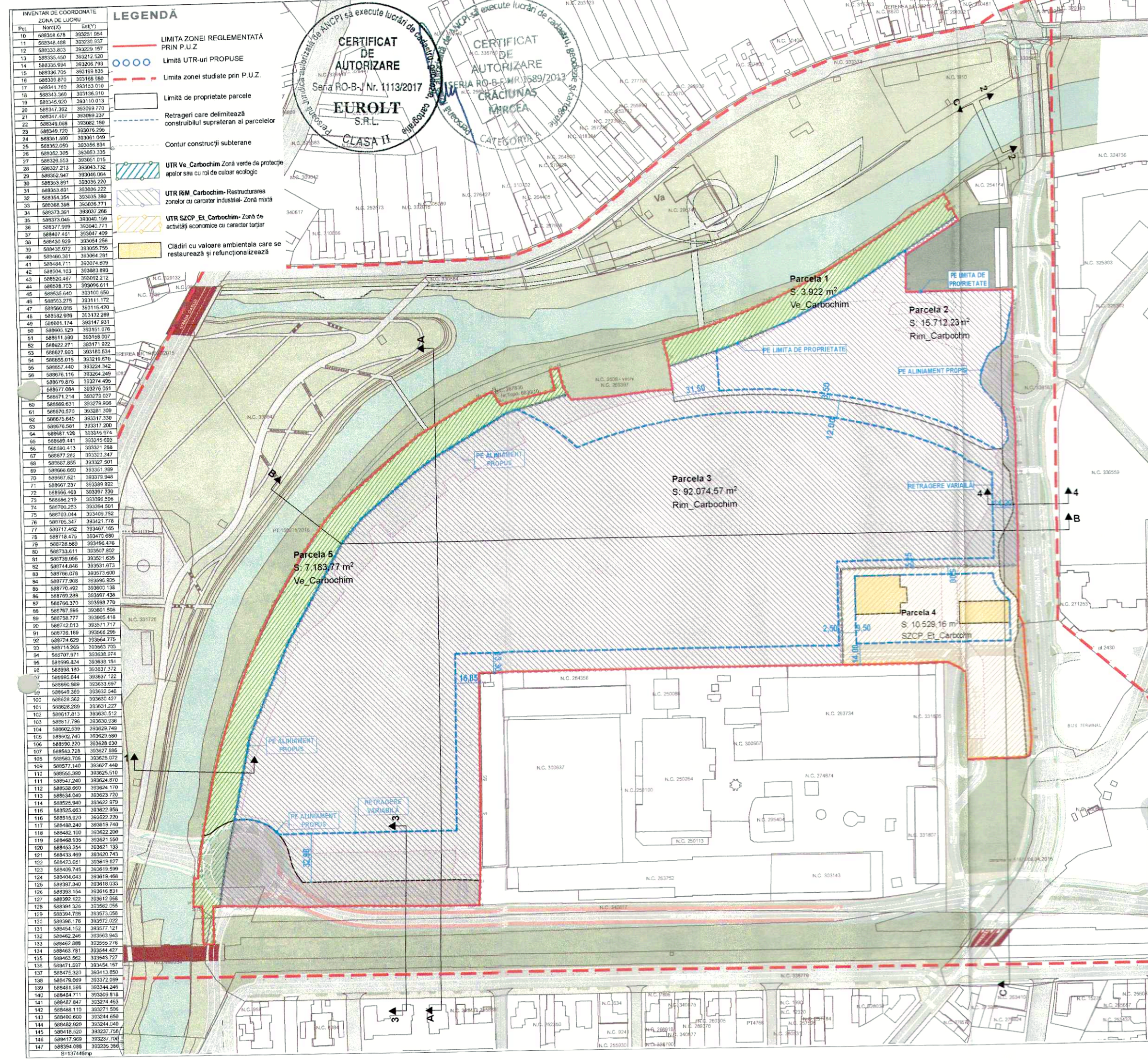
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 308 din 08.02.2022 emis de Primarul Municipiului Cluj Napoca.



Şef serviciu S.U.A.T.: arh. Iustinian ORZA
Întocmit: RUSU Sanda Daniela



Mihai Konradi
Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2023.02.16
13:27:41 +02'00'

P.U.Z. - de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim)
Piața 1 Mai - str. Porțelanului
Nr. 272304/14.02.2024
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 64 (Simona Cipcigan)
- **Inițiator** : S.C. RIVUS INVESTMENTS S.R.L.
- **Proiectant** : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 943282/20.11.2023

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. - de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) – Piața 1 Mai - str. Porțelanului

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 308/08.02.2022**
- **Aviz de oportunitate nr. 282/29.12.2022**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 31/07.02.2024**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 943282/20.11.2023

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în datele de : 19.04.2022 și 25.07.2022

În data de 05.04.2023 pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Informarea și consultarea publicului\Documentații PUZ supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor” a fost publicat anunțul cu privire la documentația P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) – Piața 1 Mai - str. Porțelanului, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbaterile lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în datele de : 03.05.2023, 24.07.2023 și 20.09.2023

Anunțul cu privire la dezbaterile lucrării a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Locuire\Strategii Urbane\Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism\Ședințe Comisie Tehnică”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Monitorul de Cluj din 02.05.2023

Dezbaterile lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 03.05.2023 - ora 9, 24.07.2023 - ora 15 și 20.09.2023 - ora 15

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimitărilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați, prin afișarea pe site-ul instituției a ordinii de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în datele de : 03.05.2023 - ora 9, 24.07.2023 - ora 15 și 20.09.2023 - ora 15

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost amplasate pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot trimite observații și propuneri.

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Dezbaterile studiului de urbanism în C.T.A.T.U. a avut loc în datele de : 03.05.2023 - ora 9, 24.07.2023 - ora 15 și 20.09.2023 - ora 15

La dezbaterile din 03.05.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-a prezentat proiectantul - arh. Oana Oejdean.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

La dezbaterile din 24.07.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-au prezentat proiectanții : arh. Oana Oejdean și arh. Arjan Dingste

Din partea publicului și-au exprimat opinia față de studiul de urbanism :

- d-na. Adriana Măgerușan
- dl. Adrian Dohotaru
- d-na. Alexandra Oană
- dl. Radu Mititeanu

La dezbaterile din 20.09.2023 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarei s-au prezentat proiectanții : arh. Vlad Negru, arh. Arjan Dingste și Ema Adam

Din partea publicului și-au exprimat punctul de vedere față de studiul de urbanism :

- arh. Mircea Munteanu
- dl. Ștefan Teșanu
- d-na. Mihaela Orban
- d-na. Adriana Cristian
- dl. Marcel Heroiu

- d-na. Adriana Măgerușan
- dl. Adrian Dohotaru
- arh. Virgil Pop

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 527676/11.05.2023 – d-na. Lomnășan Andreea
- nr. 477077/18.04.2023 – S.C. NV CONSTRUCT S.R.L.
- nr. 624203/03.07.2023 – dl. Adrian Dohotaru, în numele organizațiilor semnatare
- nr. 634709/07.07.2023 – Căși Sociale ACUM !

vezi Anexa nr. 1

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Prin adresele cu nr. 556071/25.05.2023, 603928/21.06.2023, 267828/13.02.2024 și 267667/13.02.2024, proiectantul răspunde sesizărilor vecinilor.

vezi Anexa nr. 2

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Prin notificările cu nr. 528076/433/11.05.2023, 535913/433/16.05.2023 și 652684/433/13.07.2023, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile, observațiile și sugestiile primite de la persoanele interesate au fost transmise acestora prin adresele cu nr. : 559702/433/26.05.2023, 606643/433/22.06.2023, 275148/433/15.02.2024 și 275227/433/15.02.2024

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Șef Birou,

Andreea Mureșan

**Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan**

Răspuns tuturor | v

Ștergere

Nedorit | v

...

127676 / 11.05.2023

Propuneri/ sugestii pentru P.U.Z. de restructurare urbană (platformă industrială Carbochim)



ieri, 21:57

registratura v

Răspundeți tuturor | v

Inbox

GEORGE

Bună ziua,

Aș dori să prezint următoarele sugestii legate de acest proiect:

1. Includerea în proiect a unor parcuri, locuri de joacă sau chiar a unei mici baze sportive.
2. Includerea unei stații a trenului metropolitan în zona Piața 1 Mai care ar facilita accesul vizitatorilor spre această zonă dar și mobilitatea locatarilor din zonă.
3. Dezvoltarea zonei prin modernizarea creșelor, grădinițelor și a scolilor sau chiar construirea unor unități noi de învățământ în zonă.
4. Amenajarea și consolidarea malului Someșului din zona podul Porțelanului.

Mulțumesc!

Cu respect,
Lomnășan AndreeaTrimis din [Mail](#) pentru Windows

477077 / 18.04.2023

S.C. NV CONSTRUCT S.R.L.	
INTRARE	Nr. 1296
IESIRE	
Data:	18 / 04 / 2023



nv construct
INFRASTRUCTURE DESIGN

S.C. NV Construct S.R.L.
www.nvconstruct.ro

Către:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

mun. Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 1-3, cod postal 400001, Jud. Cluj

tel.: 0264 596 030, e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro

DIRECTIA TEHNICA

in atenta domnului director executiv Virgil Poruliu

SERVICIUL ADMINISTRARE CAI PUBLICE

in atenta doamnei Adina Marincean

in atenta domnului Marcel Boschiş

DIRECTIA URBANISM

BIROUL STRATEGII URBANE

in atenta doamnei şef birou Andreea Mureşan

ARHITECT SEF

in atenta domnului Daniel Pop

Referitor la: Contractul de achizitie publica de prestare servicii nr. 419195/16.07.2021 pentru prestare Servicii de proiectare – Studiu de fezabilitate, Plan Urbanistic Zonal, Documentatie pentru Autorizarea Lucrarilor de Constructii si Proiect tehnic, Detalii de executie si Asistenta tehnica din partea proiectantului pentru investitia „CULOAR DE MOBILITATE NORD – POD OASULUI – RASARITULUI – STRAZILE RASARITULUI – CAMPUL PAINII – POD IRA”

Certificat de urbanism: 4779/ 31.12.2020

Beneficiar:

Primăria Municipiului Cluj-Napoca
str. Motilor nr. 1-3

Proiectant general:

S.C. NV CONSTRUCT S.R.L.
J12/1520/2006, RO18639415
Str. Ravasului nr. 22, Cluj-Napoca, jud. Cluj
0264 460054, office@nvconstruct.ro
autori: ing. Dan SIMA
ing. Mircea BOBAR
ing. Ioan APOSTOL

Elaborator PUZ:

S.C. MOSSFERN S.R.L.
J12/1091/2012, RO30090641
Str. Academician David Prodan nr. 12, Cluj-Napoca, jud. Cluj
0264 730158, office@mossfern.ro

certificat ISO 9001, 14001, 45001

S.C. NV Construct S.R.L. | J12/1520/2006; C.I.F. RO18639415 | cont IBAN RO058TR01301202585420xx, Banca Transilvania, Cluj-Napoca |
[Romania - Cluj-Napoca, str. Ravasului, nr. 22 | tel./fax. +40 264 460054 | www.nvconstruct.ro



nv construct
INFRASTRUCTURE DESIGN

S.C. NV Construct S.R.L.
www.nvconstruct.ro

autori: arh-urb. MACALIK Arnold
arh. Anca MIHAI

Proiectanți de specialitate: arhitectura – S.C. MOSSFERN S.R.L.
rețele edilitare, drumuri – S.C. NV CONSTRUCT S.R.L.

Subiectul: consultarea Planului Urbanistic Zonal de restructurare urbană a platformei Carbochim (PUZ Carbochim) de către răspunsul elaboratorului/ proiectantul Planului Urbanistic Zonal „Culoar de mobilitate Nord - Pod Oașului - Rasaritului - străzile Răsăritului - Câmpul Pâinii - Pod Ira” (PUZ CMN)

Stimate doamne/ Stimați domni,

Ca elaboratori/ proiectanți ai PUZ-ului CMN, spre deosebire de alte PUZ-uri sau PUD-uri adiacente limitei de reglementare CMN, nu am fost consultați privind propunerea de Plan Urbanistic Zonal de restructurare urbană a platformei Carbochim, care a fost în consultare publică în perioada 21 martie - 4 aprilie 2023, documentație fiind în continuare accesibilă pe site-ul primăriei:

<https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

Documentații P.U.Z înțiate de persoane fizice/juridice

S.04.2023: Primăria Municipiului Cluj-Napoca publică spre informarea publicului propunerea preliminară PUZ de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) p-ța 1 Mai-str Portelanului

- certificat de urbanism
- aviz de oportunitate
- parte scrisă
- parte desenată
- parte desenată 2

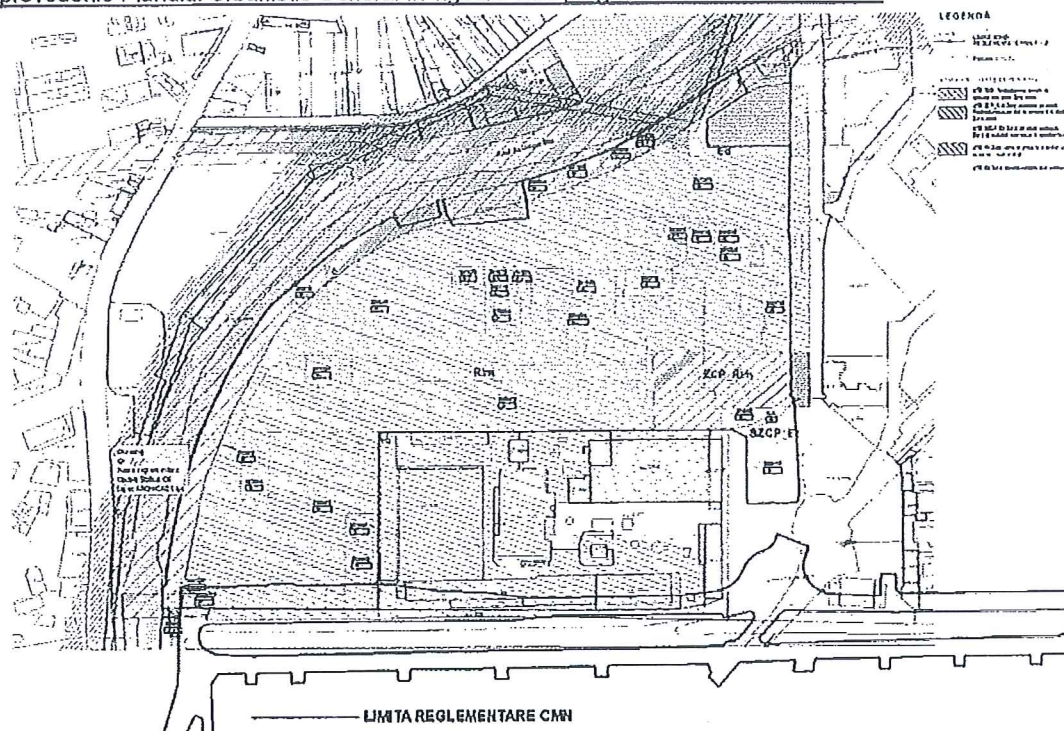
În perioada 21 martie - 4 aprilie 2023, publicul are posibilitatea de a transmite propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ, pe adresa de e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro sau la sediul Primăriei, Calea Moșilor nr.7.

Ca atare revenim prin prezenta cu câteva rugăminti/ observații/ întrebări:

1. Observăm suprapunerea zonei de reglementare a propunerii PUZ-ului Carbochim cu zona de reglementare a PUZ-ului CMN. Reamintim că, anterior emiterii avizului de oportunitate nr. 282/ 29.12.2022, în data de 20.12.2022 s-a transmis prin e-mail PUZ CMN – ilustrarea urbanistică cu limita de reglementare (tronsoanel adiacente platformei Carbochim -Unirea) în format dwg (editabil) de către Macalik Arnold, către reprezentanții Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Iulius Mall și Transform (elaborator PUZ Carbochim). Considerăm că zonele de reglementare a celor 2 PUZ-uri amintite mai sus nu au de ce și cum să se suprapună. Ca atare solicităm corectarea limitei zonei de reglementare a PUZ-ului Carbochim astfel încât să devină adiacentă/ alipită zonei de reglementare PUZ CMN. Reamintim de asemenea că limita zonei de reglementare a PUZ-ului CMN apare inclusiv pe planșele vizate spre neschimbare, parte a certificatul de urbanism nr. 4779 din 31.12.2020, eliberat în scopul ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDIȚIILE LEGII 350/ 2001 PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII CULOAR DE MOBILITATE NORD POD OĂȘULUI – RĂSĂRITULUI – STRĂZILE RĂSĂRITULUI – CÂMPUL PĂINII – POD IRA. Pe planșele respective

certificat ISO 9001, 14001, 45001

limita propunerii construirii Culoarului de Mobilitate Nord apare corelată cu limitele cadastrale și prevederile Planului Urbanistic General în vigoare care pregătesc realizarea culoarului.



2. Observăm în versiunea actuală a PUZ-ului Carbochim reiterarea propunerii de a amplasa un sens giratoriu și un pod auto cu o bandă auto pe sens la nivel cu strada Oașului, la nord-est de podul feroviar de peste râul Someșul Mic, precum s-a prezentat public spre consultare și în 2 iunie 2022 în cadrul ședinței CTATU de la județ, propunere necorelată cu PUG 2014 și reglementările, recomandările și studiul de trafic – PUZ CMN, precum am transmis prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 570518/1/10.06.2022, din care extragem mai jos:

„ 2. Conform „Plan mobilare urbanistică” aferent părții desenate a propunerii de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj” prezentată în comisia C.T.A.T.U. a Consiliului Județean Cluj în data de 02.06.2022, strada Câmpul Pâinii între Piața 1 Mai și râul Someșul Mic, de-a lungul platformelor Carbochim – Unirea, este ilustrată/ mobilată urbanistic cu 1 bandă auto pe sens, respectiv 1 bandă pe sens dedicată transportului public care se termină înainte de intersecția cu strada Paris.

Continuarea Culoarului de Mobilitate Nord (strada Câmpul Pâinii) spre vest este propusă în zona de reglementare printr-un sens giratoriu pe malul vestic al râului Someșul Mic, respectiv un nou pod peste râul Someșul Mic, cu 1 bandă auto pe sens (fără continuarea benzilor dedicate transportului public), și o intersecția la nivel cu strada Oașului (care este și un traseu important pentru tramvai), între intersecția

certificat ISO 9001, 14001, 45001

străzii Oaşului cu strada Gării – aflată la nord la aproximativ 120 metri, respectiv intersecția străzii Oaşului cu podul Oaşului – Răsăritului – aflată la sud la aproximativ 150 metri.

Intersecția străzilor Câmpul Pâinii – Paris – Porțelanului este ilustrată/ mobilată urbanistic ca o intersecție semaforizată, iar continuarea străzii Câmpul Pâinii înspre est, pe direcția V -> E presupune reducerea la 1 bandă auto.

Solicităm corelarea propunerii de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj” cu proiectul „Culoar de mobilitate nord – pod Oaşului-Răsăritului – străzile Răsăritului-Câmpul Pâinii – pod IRA”, respectiv cele prevăzute în PUG-ul aflat în vigoare privind culoarul de mobilitate nord: strada Câmpul Pâinii 2 benzi auto pe sens de la râul Someşul Mic până la podul IRA, cu posibilitatea continuării înspre vest şi est.

Solicităm corelarea studiului de trafic care fundamentează propunerea de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj” prezentată în comisia C.T.AT.U. a Consiliului Judeţean Cluj în data de 02.06.2022, cu proiectul CMN şi studiul de trafic aferent acestuia – înregistrat spre avizarea în cadrul comisiei siguranţei circulaţiei/ trafic în data de 06.05.2022 cu numărul 492224.

Solicităm să ne puneţi la dispoziţie studiul de trafic care fundamentează propunerea de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj”.

Reiterăm prin prezenta solicitarea de a ne pune la dispoziţie studiul de trafic aferent PUZ Carbochim care este menţionat în partea scrisă a PUZ-ului Carbochim:

- ca studiu de fundamentare întocmit concomitent cu PUZ la pagina 7: „Studiu de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip”

- ca anexă la PUZ Carbochim la pagina 111: „Studiu de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip”

Studiul de trafic nu apare pe site-ul primăriei spre consultare. Parcurgând partea scrisă a PUZ-ului Carbochim nu am identificat pasaje citate din acest studiu de trafic.

La pagina 17, la „Accesuri propuse”, se menţionează doar:

- „realizarea ,prin intermediul unui pod, a unei noi legături pe direcția Vest-Est, paralel cu calea ferată;”
- „o nouă legătură între Piața 1 Mai și strada Fabricii; Piața 1 Mai este propusă ca nod intermodal.”

„Studiul de Impact asupra traficului realizat în vederea implementării PUZ în zona studiată prevede organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice, semaforizări etc.), dimensionarea traficului în zonă în ipoteza unei circulații fluente, cu benzi dedicate transportului în comun, asigurându-se o fluentă corespunzătoare a traficului într-o densitate a fluxului de tip liber. Conform prevederilor PUZ pe amplasament se propune realizarea unui număr estimat de cca. 6274 locuri de parcare – parcare supraterană și subterană (preponderent subterană).”

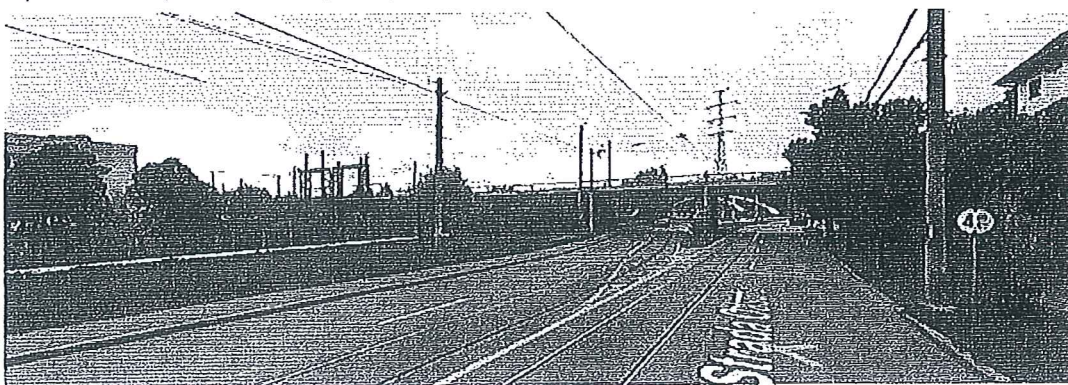
certificat ISO 9001, 14001, 45001

De asemenea, reiterăm prin prezenta solicitarea ca propunerea PUZ-ului Cârbochim să se coreleze cu PUZ CMN, și implicit avizul nr. 758030/446 din 23.09.2022 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Serviciul Siguranța Circulației pentru obiectivul CMN, respectiv studiul de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip să se coreleze cu studiul de trafic realizat de ROME TRAF PLUS, 2022, în vederea fundamentării și avizării propunerilor CMN. Această corelare este necesară având în vedere că PUZ Carbochim trebuie să se subordoneze rețelei majore urbane de trafic, fără perturbarea funcționalității acesteia.

Atragem atenția asupra faptului că cele două propuneri:

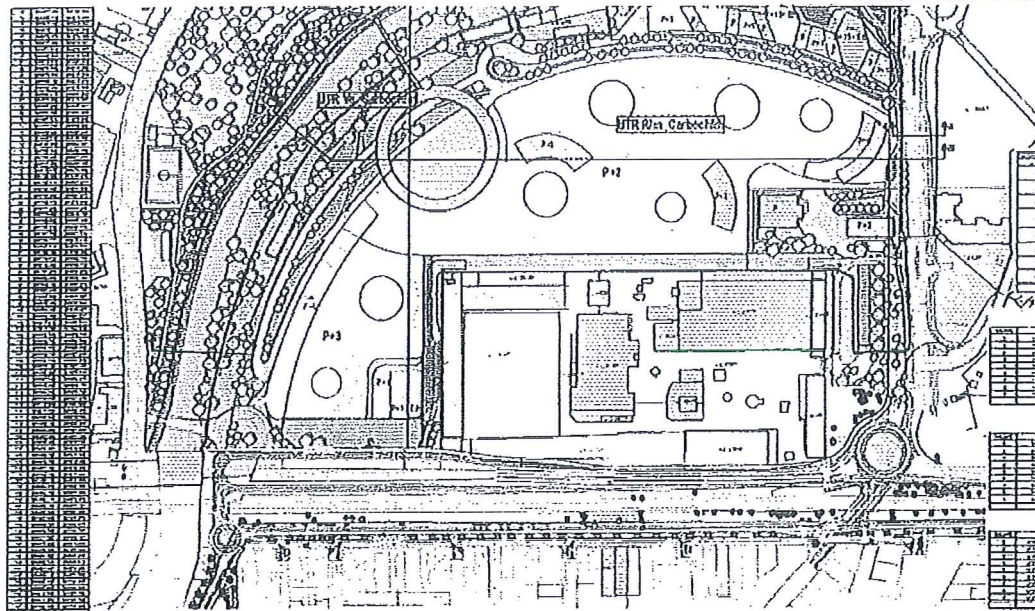
a) PUZ Carbochim – propunerea de a amplasa un sens giratoriu și un pod auto cu o bandă auto pe sens la nivel cu strada Oașului;

b) PUZ CMN – propunerea bazată pe PUG 2014 – pod auto cu 2 benzi auto pe sens corelat cu profilul străzii Câmpul Pâinii, pod prevăzut prin PUG 2014 peste râul Someșul Mic în continuarea axului străzii Câmpul Pâinii, pod care ar supra-traversa strada Oașului, la nivel cu podul feroviar, pentru a nu crea încă o intersecție la nivel cu strada Oașului, intersecție nouă ce s-ar regăsi la 150metri/ 120metri față de intersecțiile existente deja, respectiv ar permite în continuarea circulația tramvaiului;

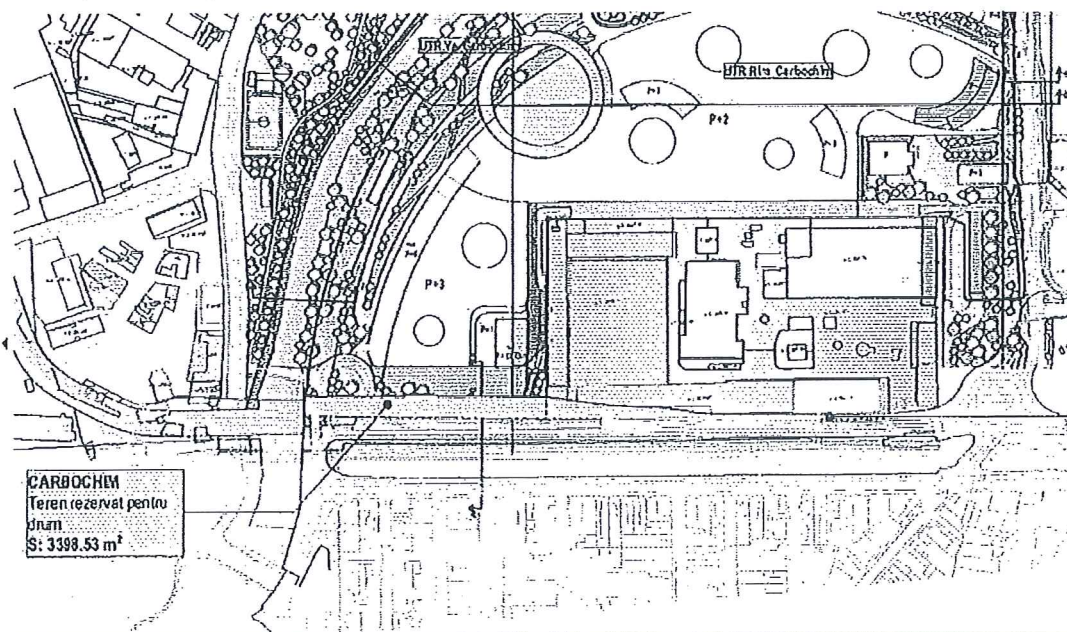


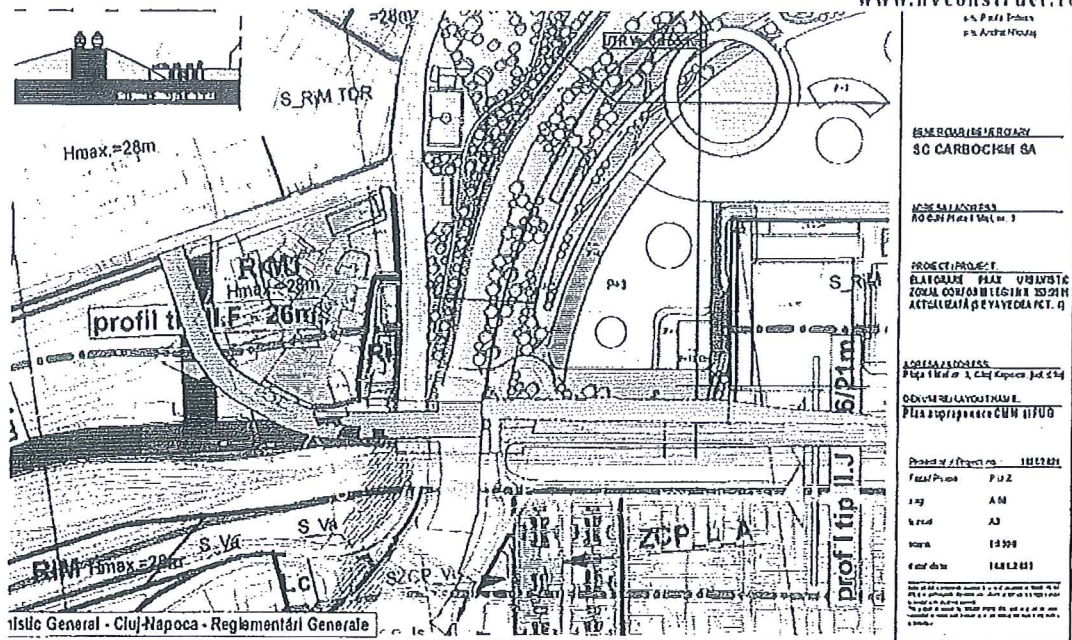
nu pot funcționa concomitent, nu pot coexista precum apare ilustrat în partea desenată a propunerii actuale a PUZ Carbochim, respectiv pe planșele:

- A07 _ „Corelare plan mobilitate nord” apare CMN suprapus peste acel pod - sens giratoriu peste Someșul Mic:

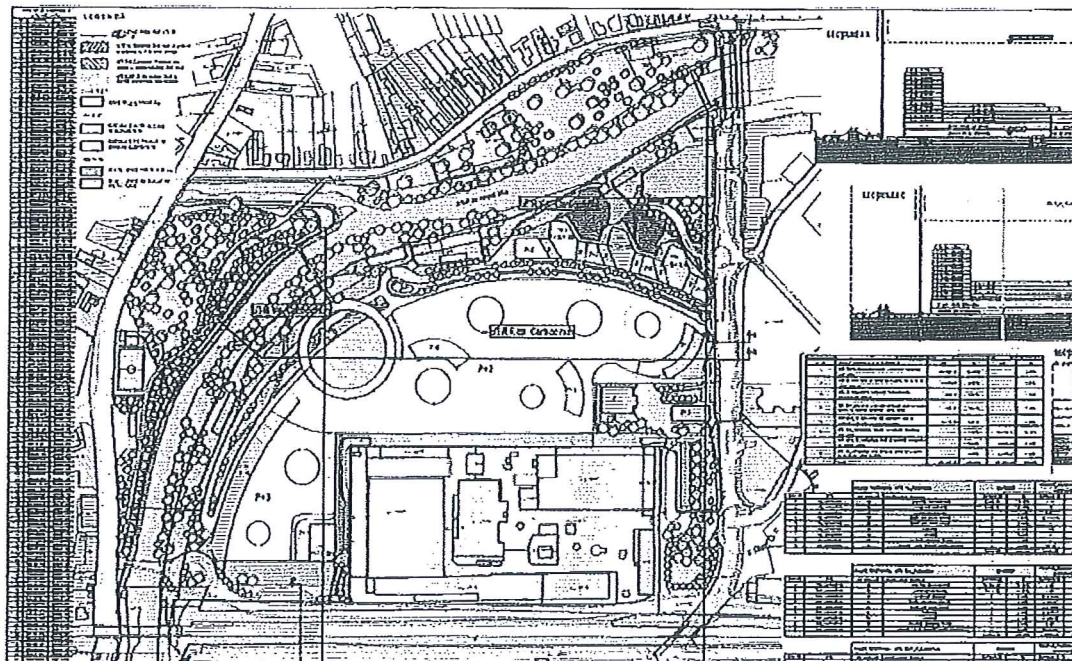


- A08 - „Plan suprapunere CMN și PUG” apare CMN suprapus peste acel pod - sens giratoriu peste Someșul Mic:





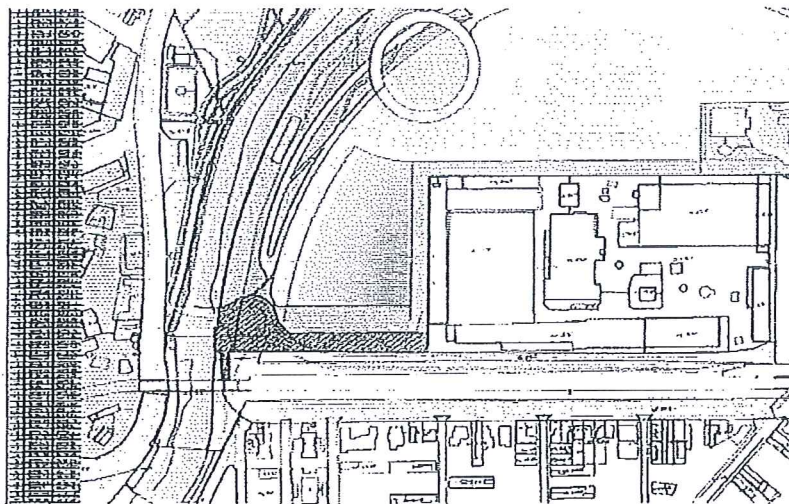
Iar pe planşa A06 – „Plan mobilare urbanistică”, propunerea PUZ Carbochim apare necorelată cu PUZ CMN:



Mai mult decât atât, pe planșa A05 – „Plan cu proprietatea asupra terenurilor și circulația

certificat ISO 9001, 14001, 45001

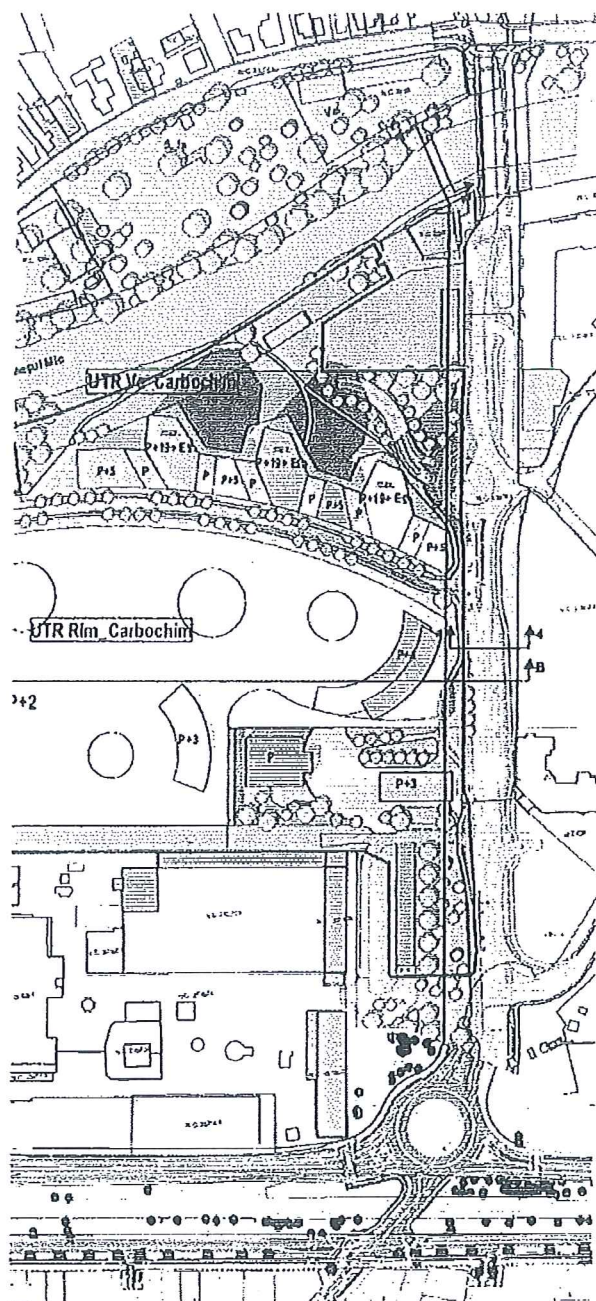
terenurilor", printr-o hașură cu roșu pe galben, se prevede trecerea din proprietatea privată în domeniul public al statului sau UAT pentru amprenta propunerii PUZ Carbochim de sens giratoriu:



LEGENDĂ

- UNITATEA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT
- Proprietate publică a UAT
- Trecere din proprietate publică a Statului sau al UAT în proprietate privată

3. În privința străzii Porțelanului, care se află în afara limitei zonei de reglementare a PUZ-ului Carbochim, dar apare totuși mobilată urbanistic pe planșele A06, A07, A08 ale PUZ-ului Carbochim:



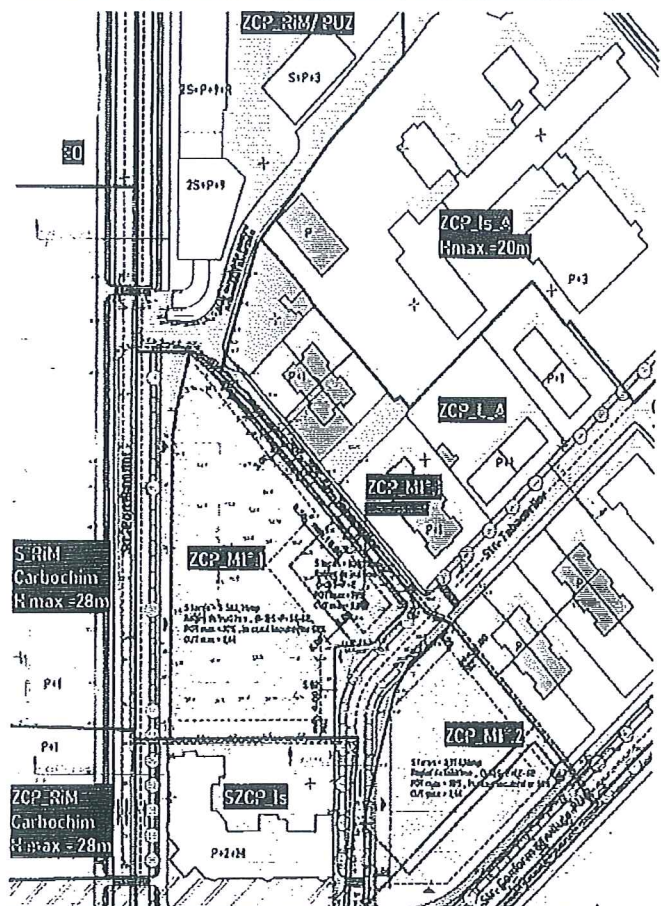
reiterăm cele din adresa înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 570518/1/10.06.2022, din care extragem mai jos:

„...strada Porțelanului este ilustrată/ mobilată urbanistic cu 1 bandă auto pe sens, în continuarea podului Porțelanului spre sud, cu un sens giratoriu nou, propus la aproximativ 150 metri față de pod.

certificat ISO 9001, 14001, 45001

S.C. NV Construct S.R.L. | J12/1520/2006; C.I.F. RO18639415 | cont IBAN RO05BTRL01301202565420xx, Banca Transilvania, Cluj-Napoca |
Romania – Cluj-Napoca, str. Ravasului, nr. 22 | tel./fax. +40 264 460054 | www.nvconstruct.ro

În data de 24.09.2021 reprezentanți ai Direcției Tehnice a primăriei municipiului Cluj-Napoca au transmis echipei CMN spre corelare „PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINȚE ȘI DOTĂRI” strada Porțelanului – strada Tăbăcarilor beneficiar: SC NEWLINE BUILDING SRL și Asociații, care prevede prin planul de reglementări alt profil pentru strada Porțelanului la sud de pod Porțelanului, conform prevederilor PUG, respectiv 2 benzi auto pe sens.



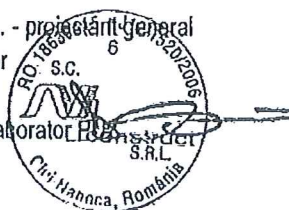
Solicităm clarificarea profilului străzii Porțelanului la nivel de reglementări PUG aflat în vigoare și la nivelul PUZ-ului care prevede reglementări pentru profilul străzii Porțelanului (aflându-se în zona sa de reglementare), respectiv în corelare cu profilul podului Porțelanului aflat în execuție.”

Cu deosebită considerație,

S.C. NV CONSTRUCT S.R.L. - proiectant general
ing. Dan SIMA – administrator

S.C. MOSSFERN S.R.L. - elatorator

Data: 18.04.2023



certificat ISO 9001, 14001, 45001

624203 / 03.07.2023

7/3/23, 10:30 AM

Correspondență - anca.cristurean@primariaclužnapoca.ro

poziție civică PUZ Carbochim

S.O.S Cluj

03.07.2023 10:11

1 atașări (16 KO)

Adresă către Primărie.docx

Bună ziua,

conform ORDONANȚEI Nr. 27 din 30 Ianuarie 2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, subsemnatul Adrian Dohotaru, Cluj-Napoca, președinte al Asociației Societatea Organizată Sustenabil, în numele organizațiilor semnatare, cer ca PUZ Carbochim să respecte prevederile legale și documentațiile de urbanism. Având în vedere cele descrise în atașament, semnatarul prezentei adrese solicită administrației publice locale dispunerea adaptării și completării documentației „PUZ de restructurare urbană (platformă industrială Carbochim)”, prin următoarele:

1. Asigurarea unei fâșii verzi, amenajate pe sol natural, în lungul malului drept al Someșului, cu o lățime minimă de 30 metri de la limita de proprietate, care să includă elemente de r
 2. Integrarea prevederilor din PUG și din Master planul pentru Someș în propunerea pentru restructurarea Platformei Carbochim.
 3. Elaborarea, de către o comisie independentă de specialiști în patrimoniul industrial, a unui studiu riguros asupra fondului construit existent pe amplasament, în vederea k
- Integrarea concluziilor studiului menționat în propunerile de restructurare urbană a zonei, prin conservarea, reabilitarea și refuncționalizarea clădirilor de patrimoniul industrial.

Anexa cu ilustrații din adresă se descarcă la linkul de mai jos: <https://we.tl/t-qSFqucmqdM>

Cu respect,
Adi Dohotaru

Către Primăria Municipiului Cluj-Napoca,

După analizarea documentației supuse consultării publice „PUZ de restructurare urbană (platformă industrială Carbochim)”, **Asociațiile MiniMass (Someș Delivery), Societate Organizată Sustenabil (SOS Someșul nostru), Clubul de Ciclism Napoca, Clujul Sustenabil și DoCoMoMo România** au identificat două aspecte pe care le consideră critice în raport cu documentațiile și strategiile de rang superior care definesc direcțiile majore de dezvoltare ale zonei:

1. Implementarea deficitară a coridorului verde-albastru la râul Someș.
2. Prezervarea și valorificarea insuficientă a patrimoniului industrial valoros existent pe amplasament.

Astfel:

Considerăm că **spațiul rezervat prin documentație realizării unui coridor pietonal și velo în lungul malului drept al Someșului, prin dimensiunile sale restrânse, o fâșie cu lățimea de cca 10 m, nu reflectă decât într-o formă minimală importanța și rolul acestui element major al rețelei de spații publice și spații verzi din Cluj-Napoca**, cu atât mai puțin pe un tronson aflat în relație directă cu investiția propusă (o importantă atracție publică), cu viitorul coridor de mobilitate est-vest, cu parcul Armătura și cu Piața 1 Mai, cel mai important sub-centru urban din zonă.

Constatăm că propunerea **nu respectă reglementările din PUG și restricțiile și recomandările urbanistice din Master Planul pentru Someș** (cunoscut și ca Planului Integrat de Dezvoltare Urbană Someșul Mic).

I. Analiza reglementărilor privind spațiile verzi, mobilitatea și locuirea

Planul propune o suprafață verde de 12 ori mai mică decât cea reglementată prin PUG. Astfel, pentru principala zonă a PUZ, regulamentul aferent planului prevede o suprafață verde pe sol natural în proporție de 2,5% din suprafață, în condițiile în care prin PUG este reglementată o suprafață verde de minim 30%:

„UTR Rim Carbochim – Zonă industrială restructurată

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de minim 2,5% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat. Se vor asigura spații libere, plantate, inclusiv vegetație înaltă, peste subsol, în proporție de minim 5% din suprafața totală a UTR, spații care vor avea acces public nelimitat”.

„Regulament local de urbanism Cluj-Napoca, aferent PUG:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă)”.

O parte consistentă a suprafeței UTR Ve Carbochim – Zonă verde – culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale este inclusă în zona constructibilă, conform planșei de

reglementări. De asemenea, **procentul de ocupare a terenului (POT) propus pentru acest UTR este de 5 ori mai mare decât cel stabilit prin PUG pentru UTR Ve (5% față de 1%).**

Atragem atenția că în urma concursul *Rethinking Someș*, echipa câștigătoare Studio Practica a elaborat un Plan Integrat de Dezvoltare Urbană Someșul Mic, document care în Faza 3 - Analiza integrată a produselor fazei și elaborarea conținutului PIDU, capitolul „Dezvoltarea imobiliară privată”, stabilește următoarele restricții care ar trebui integrate și în documentația privitoare la restructurarea platformei Carbochim și care nu sunt respectate. Astfel, PUZ-ul aduce **limita zonei construibile supratean la doar 10 metri** de limita de proprietate de la Someș în condițiile în care în PIDU Someșul Mic se specifică: „5.2. În fâșia verde de 20m față de partea superioară a taluzului râului sunt interzise următoarele activități: clădiri de orice fel, parcuri auto, străzi, rețele suprateane, grădini private, terase private”.

Rezolvarea accesului la parking se face dinspre Someș, ceea ce diminuează considerabil posibilitatea de utilizare a malurilor Someșului cu bicicleta și pe jos. Traficul auto generat va fi unul ridicat pentru că se propune o parcare cu 4.500 de locuri, de două ori mai mare decât a mall-ului din cartierul Gheorgheni. O mai mare parte a frontului la Someș e **separată de râu prin circulații auto**, contrar prevederilor Master Planului pentru Someș: „5.3. Este **interzisă amplasarea parcarilor spre spațiul verde sau la frontul de apă** (între clădiri și spațiul public), pentru a încuraja activități pietonale în relație cu aceste spații publice”. **Podul recent inaugurat la Someș, plus podul propus de investitori la mai puțin de o sută de metri de podul existent, către o parcare de dimensiuni majore cu intrare dinspre râu, îndepărtează clujenii de o mobilitate mai sănătoasă, pietonală și ciclistă, pe malul râului.**

PUZ-ul realizat de dezvoltatori imobiliari permite construirea în **front continuu la Someș** în ciuda restricțiilor din PIDU Someșul Mic: „5.6. **Se interzice placarea coridorului râului cu clădiri.** Frontul propus va fi **fragmentat pentru a se permite coridoare verzi** sau publice, cu acces spre râu, obținându-se un spațiu liber, neobstrucționat de construcții, de **minim 40% din frontul stradal aferent**”. și „5.16. Pentru a asigura varietate și o dinamică a fronturilor, acestea **nu vor depăși lungimea de 70 m**”.

Înălțimea maximă a clădirilor conform PUZ este de 95 metri, ceea ce înseamnă că zgârie-norii propuși pot fi mai înalți cu 20 de metri decât clădirea Maurer din Piața Abator. Această tendință de a crește regimul de înălțime la Someș contravine prevederilor PIDU Someșul Mic: „5.8. Pentru păstrarea unei scări și proporții armonioase, care încurajează traficul pietonal și activitățile de loisir, dar și pentru evitarea umbririi excesive a spațiilor publice de-a lungul râului, se vor amplasa **clădiri cu înălțimi mai mici spre frontul apei**”. și „5.14 Pentru a asigura o scară corespunzătoare de-a lungul frontului de apă, **numărul de niveluri nu va fi mai mare de 5** sau conform studiilor de însorire, realizare cu scopul de a asigura lumina directă solară a spațiilor publice”.

Zona rezidențială, prevăzută prin PUZ, reprezintă aproximativ 30% din aria desfășurată totală, dar **nu conține prevederi privind locuirea socială și accesibilă care ar trebui să ajungă, propunem noi ca deziderat, la 10% din locuințele realizate.** Este o propunere pentru un oraș incluziv pentru toate construcțiile rezidențiale ce urmează a se realiza în zona industrială a Clujului în curs de restructurare.

Nu se asigură **o conexiune pietonală directă și atractivă între culoarul verde al Someșului și Piața 1 Mai**, cel mai important sub-centru urban din zonă. PIDU Someșul Mic stabilește că: „5.11. Se va asigura **accesul pietonal spre apă, cu un pas de aproximativ 250m.** Când acesta se va fi pe proprietăți private, el nu va fi îngrădit de garduri, pază sau alte elemente obstructive. (...)”.

Cea mai mare parte a spațiului verde pe sol natural la Someș este în afara limitei de proprietate (linia roșie din planul de reglementări), pe o proprietate publică aparținând Primăriei, pe strada Nădășel. Conform planului de mobilare urbanistică din PUZ, spațiul adiacent clădirilor spre Someș este în cea mai mare parte o **terasă peste parcare subterană**: „5.19. Din totalul spațiilor verzi de pe teren, **două treimi îl va reprezenta spațiul verde cu posibilitatea plantării copacilor de talie înaltă.**”

Lucrările „de decolmatare și cosmetizare în albia Râului Someșul Mic pentru mărirea secțiunii de curgere”, după cum se afirmă în PUZ, conduc nu doar la raderea vegetației, ci și la foarte probabila tăiere a aproximativ o sută de copaci care au crescut în albia râului, după cum se poate vedea din Google Earth. Orice lucrări de decolmatare în albie trebuie realizate fără tăierea vegetației existente și prin punerea în valoare a habitatelor de zăvoaie, cerință a studiului din mediu din Master Planul la Someș.

II. Analiza patrimoniului industrial

Considerăm că documentația **nu răspunde în mod satisfăcător nevoii de analizare, identificare, preservare, reabilitare și integrare a valorosului patrimoniului industrial existent** pe amplasament, așa cum este aceasta formulată în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca. Astfel, reglementările aferente operațiunilor de restructurare a zonelor cu caracter industrial (UTR RiM) stabilesc printre condiționările primare: *„Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană”*. Reglementarea menționată constituie o condiție suplimentară față de obligația de a prezerva clădirile cu valoare de monument istoric sau cu valoare ambientală, obligație stabilită prin legea 422/2001 (Legea monumentelor istorice), respectiv prin *Articolul 7 - Zone construite protejate* al Regulamentului local de urbanism.

Susținem că platforma Carbochim include în prezent o colecție remarcabilă de clădiri cu valoare de patrimoniu industrial, reprezentând elemente de apartenență culturală colectivă la oraș și martore ale istoriei comunității clujene din ultimii 75 de ani (a se vedea material fotografic anexat). O bună parte a acestor construcții pot și trebuie integrate în viitorul complex urban, prin reabilitare și refuncționalizare, ele fiind, prin dimensiuni și configurație arhitecturală, perfect compatibile cu funcțiunile propuse prin PUZ: comerț, servicii, activități culturale și sociale, agrement etc.

Dorim luarea în considerare a bunelor practici internaționale și în mod special a celor din interiorul Uniunii Europene legate de abordarea planificativă integrată a patrimoniului industrial, care demonstrează viabilitatea acestuia în a satisface atât condițiile de rentabilitate economică cât și nevoia unei evoluții urbane sustenabile pe termen mediu și lung, orientate spre alte nevoi decât profitul: identitate istorică și culturală a comunității, grija pentru valorile arhitecturale și tehnice specifice locului, o gestionare rațională a resurselor existente etc (a se vedea proiecte de referință din Anexă).

O serie de studii și proiecte recente, elaborate în cadrul Facultății de Arhitectură și Urbanism din Cluj-Napoca, evidențiază potențialul dat de patrimoniul industrial Carbochim și de malurile Someșului și oferă soluții și idei pentru valorificarea acestuia în beneficiul zonei și a orașului (a se vedea material Anexat).

Importanța centrală a celor două componente în contextul politicilor de dezvoltare urbană – **1. coridoarele verzi-albastre și 2. integrarea patrimoniului construit**– este subliniată în cadrul strategiilor, documentelor programatice și a proiectelor Uniunii Europene privind evoluția sustenabilă a orașelor pentru orizontul 2030, principii care stau la baza **Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă a municipiului Cluj-Napoca 2021-2030**, cum ar fi:

- Noua Cartă de la Leipzig – Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun Adoptată la Întrunirea ministerială informală privind aspecte urbane din 30 noiembrie 2020.
- Noul Bauhaus European. Frumos, durabil, pentru toți. 2021
- Agenda teritorială 2030 pentru dezvoltare sustenabilă. Un viitor pentru toate teritoriile.

Având în vedere cele de mai sus, semnatarii prezentei adrese solicită administrației publice locale dispunerea adaptării și completării documentației „PUZ de restructurare urbană (platformă industrială Carbochim)”, prin următoarele:

1. **Asigurarea unei fâșii verzi, amenajate pe sol natural**, în lungul malului drept al Someșului, cu o lățime minimă de 30 metri de la limita de proprietate, care să includă elemente de mobilitate pietonală și velo, racordate rețelei stradale existente și viitoare din amonte și din avalul zonei, fâșie care să valorifice și să extindă vegetația valoroasă existentă astăzi pe acest tronson de mal.
2. **Integrarea prevederilor din PUG și din Master planul pentru Someș** în propunerea pentru restructurarea Platformei Carbochim.
3. **Elaborarea, de către o comisie independentă de specialiști în patrimoniu industrial, a unui studiu riguros asupra fondului construit existent pe amplasament**, în vederea identificării elementelor de patrimoniu industrial și a posibilităților de valorificare a acestora.
4. **Integrarea concluziilor studiului menționat** în propunerile de restructurare urbană a zonei, prin conservarea, reabilitarea și refuncționalizarea clădirilor de patrimoniu industrial.

Asociațiile semnatare invită Primăria și investitorii la **o serie de dezbateri publice** pentru ca clujenii să câștige în primul rând mai mult spațiu public, astfel încât logica de regenerare urbană din zona industrială să nu fie supusă strict unei logici de profit al unor entități private.

Data,
03.07.2023

Semnatori,

Asociația MiniMass (Someș Delivery)
Societatea Organizată Sustenabil
Clubul de Cicloturism Napoca
Asociația Clujul Sustenabil
DoCoMoMo România

634709 / 07.07.2023

Poziția Căși Sociale ACUM! față de PUZurile de restructurare a fostelor zone industriale în Cluj-Napoca, 06.07.2023.

În atenția Primarului Municipiului Cluj-Napoca, Biroului de Strategii Urbane, Direcției de Urbanism, și Direcției de Patrimoniu și Evidența Proprietății

Căși sociale ACUM! susține inițiativa mai multor asociații din Cluj-Napoca lansată în 4 iulie 2023, de a nu se acorda autorizația pentru „P.U.Z. - Restructurare zonă industrială și realizare zonă mixtă - comerț, birouri, locuire, servicii, rețele edilitare, sistematizare maluri, operațiuni notariale, Piața 1 Mai nr. 3” (Carbochim).

Cu această ocazie, solicităm primăriei Cluj-Napoca să re-evalueze transformarea fostelor platforme industriale în situri de noi dezvoltări imobiliare (accentuată în oraș din 2014 încoace) din punctul de vedere al modului în care aceasta servește sau nu interesele publice. Recunoscând că această tendință a creșterii urbane nu se va opri prea curând, cât și pentru a pune dezvoltarea imobiliară în slujba interesului public măcar de acum încolo, formulăm următoarele revendicări majore față de starea de fapt existentă în orașul Cluj în acest domeniu:

- 1) Aplicarea strictă a prevederilor PUG 2014 cu privire la procedura de restructurare a fostelor zone industriale pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Se va respecta condiția de realizare de către dezvoltatorii acestor zone a unor obiective de interes public, printre ele locuințe sociale. Cerem ca 25% din fondul locativ realizat să se treacă în proprietate publică cu acest scop.
- 2) Utilizarea venitului la bugetul local din taxele impuse pe întregul stoc al dezvoltărilor imobiliare realizate în aceste zone (dat fiind faptul că ele au funcțiuni mixte) cu scopul de a crea un fond multianual pentru producția de locuințe sociale în oraș, astfel încât administrația publică locală să își respecte obligațiile prevăzute de Legea Locuinței 114/1996, cât și a prevederilor Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2021-2030 (HCL 1/2022) referitoare la creșterea numărului de locuințe publice.
- 3) Utilizarea TVA-ului plătit pe lucrări legate de aceste dezvoltări imobiliare (conform Legii finanțelor publice, a procentului de 20% din aceste sume care se redistribuie de către stat către localități) în vederea realizării de locuințe sociale din bugetul local.
- 4) Primăria Cluj-Napoca, făcând uz de rolul său major în Asociația Municipiilor din România prin primarul Emil Boc care este președintele AMR, să solicite Guvernului României să folosească o bună parte din impozitele pe profiturile obținute din dezvoltări imobiliare pentru a crește bugetul Programului de Construcții de Locuințe Sociale și de Necesitate din care să contribuie la costurile creșterii fondului de locuințe sociale în localități în funcție de nevoile reale.
- 5) Pentru a susține interesul public conform atribuțiilor sale, administrația publică locală să pună presiune pe decidenții statului pentru o legislație care redă urbanismului funcțiile sale publice. Astfel, primăria va avea mai multe instrumente prin care să crească fondul de locuințe sociale, să prevină evacuările forțate din zonele care trec prin regenerare urbană, și să plafoneze prețurile la locuințe în aceste zone astfel încât și locuitorii vechi și noi cu venituri reduse să se poată bucura de mediul înfrumusețat.

ANEXA NR. 1
la Raportul informării și
consultării publicului conține
un număr de 17 pagini
Sluj

ANEXA NR. 2
la Raportul informațional și
consultativ publicului



226/25.05.2023



Cluj-Napoca, 25 mai 2023

Către: Biroul Strategii Urbane din cadrul Direcției Generale de Urbanism - Primăria
Municipiului Cluj-Napoca

În atenția: Arh. Daniel Pop, Arhitect Șef Municipiul Cluj-Napoca

Arh. Andreea Mureșan, Șef Birou Strategii Urbane din cadrul Direcției Generale de
Urbanism

Ref.: Răspuns solicitare nr. 528076/433/11.05.2023

Stimată doamnă Arh. Andreea Mureșan,
Stimate domnule Arh. Daniel Pop,

Ca urmare a solicitării transmise, cu privire la lucrarea P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) – Piața 1 Mai – str. Porțelanului, cu observațiile doamnei Andreea Lomnășan, vă comunicăm următoarele:

- Proiectul de restructurare urbană propus include o **componentă verde** și de **recreere proprie**, nou dezvoltată, în corelație cu strategia Municipality implementată și în curs de realizare privind parcurile și spațiile verzi din zona respectivă. Concret, proiectul propus va integra o **grădină urbană de peste 4 hectare**, cu spații verzi și de relaxare gândite și amenajate de către peisagiști internaționali, în aliniere cu **masterplanul Rethinking Someș**. Grădina urbană va fi realizată cu arbori de mari dimensiuni, astfel încât spațiul verde să ofere funcționalitatea unui parc dezvoltat, matur. De asemenea, parcul din cadrul proiectului va fi **conectat pietonal cu Parcul Armătura și Parcul Feroviarilor**, continuând investițiile Municipality pe acest palier și contribuind la formarea unei zone verzi ample a orașului.

O atenție deosebită va fi alocată malurilor râului Someș, care vor fi amenajate ca zone verzi naturale accesibile publicului larg, în concordanță cu viziunea propusă de autoritatea publică privind amenajarea culoarului verde-albastru al orașului. Ca parte din demersul investițional, **spații de agrement în aer liber**, pentru toate vârstele, inclusiv **locuri de joacă** și **zone cu funcțiuni sportive** au fost propuse pentru a fi amenajate în cadrul memoriului înaintat pentru zona **terenurilor de proprietate publică cuprinse pe malul stâng al râului Someș**, adiacente Străzii Nădășel.

Precizăm că dezvoltatorul are o tradiție de a include parcuri cu facilități de petrecere a timpului liber în proiectele sale, inclusiv în cadrul dezvoltării Iulius Mall Cluj fiind **amenajat un parc de 3 hectare, adiacent Lacului Gheorgheni**, care a devenit destinație atractivă social, permițând desfășurarea unor evenimente și activități variate accesibile publicului larg, culturale, sportive și de divertisment.

- Proiectul propus are integrate **soluții de conectivitate și mobilitate personalizate orașului și zonei respective**, bazate pe studii de trafic realizate atât de specialiști locali,

cât și internaționali, adaptate contextului actual, dar și strategiei Municipality privind dezvoltarea și sistematizarea infrastructurii din zonă.

Astfel, dezvoltarea presupune restructurarea infrastructurii zonale, pentru a crește conectivitatea cu vecinătățile și cu restul orașului. Cea mai importantă este crearea unui **nou pod peste râul Someș**, la nord de calea ferată, investiție ce va întregi inelul de circulație dintre Podul Porțelanului și Podul Răsăritului. Totodată, se vor realiza **pasarele pietonale, noi sensuri giratorii**, vor fi sistematizate intersecții și zone de acces, toate integrate cu proiectele de investiție publică planificate pentru această zonă.

Proiectul propus acordă atenție deosebită accesibilității în general, în special celei pietonale, scopul fiind integrarea cât mai fluentă și naturală în oraș. În acest sens, vor fi realizate pasarelele pietonale și accesuri ciclabile, conexiunile prin spațiile verzi și facilități care să contribuie la încurajarea transportului pietonal, public și alternativ.

De asemenea, dezvoltatorul va susține și participa la planurile privind **conectivitatea cu zonele publice ale Municipality**, inclusiv cele care vizează **dezvoltarea Trenului Metropolitan**, în măsura în care va fi necesar și posibil acest lucru.

- Dezvoltarea proiectului mixed-use, cu funcțiuni diverse și complementare - rezidențial, office, retail și cultural – va atrage după sine noi dezvoltări în zonă, inclusiv pe segmentul educațional privat, care ar putea fi găzduite chiar de către proiect, așa cum s-a întâmplat și în cazul altor dezvoltări similare ale aceluiași investitor în etapa de operare.

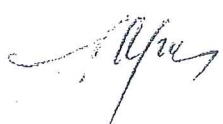
Legat strict de proiectul propus, **funcțiunile destinate comunității au o componentă culturală puternică**, prin integrarea unui **spațiu independent dedicat artelor performative**. Vechea hală Carbochim va fi convertită în centru de live-arts, oferind comunității un spațiu pentru concerte, spectacole de teatru și dans contemporan, evenimente de modă, design și arte media. Pe lângă centrul de live-arts, proiectul de reconversie urbană include un **amfiteatru și spații pentru evenimente în aer liber, o sală de teatru și cinematograful**, care vor găzdui evenimente și acțiuni educaționale.

- Proiectul va include **amenajarea malurilor Someșului pe zona aferentă desfășurării noii dezvoltări**, conform proiectului parcului integrat în proiect. Așa cum am specificat anterior, vor fi amenajate ca zone verzi naturale accesibile publicului larg, în concordanță cu viziunea propusă de autoritatea publică privind amenajarea culoarului verde-albastru al orașului.

În speranța că am argumentat toate aspectele solicitate, vă stăm la dispoziție pentru orice alte informații suplimentare.

Cu stimă,

Director General
Popoviciu Viorel



**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Referitor la: Adresa nr. 535913/16.05.2023, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) piața 1 Mai – str. Porțelanului", mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul **CARBOCHIM SA**, având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către S.C. NV Construct S.R.L., înregistrată sub nr. **535913/16.05.2023**.

1. Referitor la susținerea

„1. Observăm suprapunerea zonei de reglementare a propunerii PUZ-ului Carbochim cu zona de reglementare a PUZ-ului CMN. Reamintim că, anterior emiterii avizului de oportunitate nr. 282/29.12.2022, în data de 20.12.2022 s-a transmis prin e-mail PUZ CMN - ilustrarea urbanistică cu limita de reglementare (tronsonul adiacent platformei Carbochim -Unirea) în format dwg (editabil) de către Macalik Arnold, către reprezentanții Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Iulius Mall și Transform (elaborator PUZ Carbochim). Considerăm că zonele de reglementare a celor 2 PUZ-uri amintite mai sus nu au de ce și cum să se suprapună. Ca atare solicităm corectarea limitei zonei de reglementare a PUZ-ului Carbochim astfel încât să devină adiacentă/alipită zonei de reglementare PUZ CMN. Reamintim de asemenea că limita zonei de reglementare a PUZ-ului CMN apare inclusiv pe planșele vizate spre neschimbare, parte a certificatului de urbanism nr. 4779 din 31.12.2020, eliberat în scopul „ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE ȘI PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN CONDITIILE LEGII 350/ 2001. PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII CULOAR DE MOBILITATE NORD POD OĂȘULUI - RĂSĂRITULUI - STRĂZILE RĂSĂRITULUI - CÂMPUL PÂINII - POD IRA”. Pe Planșete respective limita propunerii construirii Culoarului de Mobilitate Nord apare corelată cu limitele cadastrale și prevederile Planului Urbanistic General în vigoare care pregătesc realizarea culoarului.”

Zona reglementată prin PUZ a fost stabilită, conform prevederilor legale prin Avizul de Oportunitate 282 din 29.12.2022 de către Arhitectul Șef al Municipiului Cluj Napoca. Această zonă nu putea fi trasată legal altfel, dat fiind că acesta urmează contururile cadastrale. Prin PUZ însă, zona pe care o menționați este marcată ca fiind integrată în proiectul Culoarului de Mobilitate Nord și urmează după aprobarea PUZ să fie dezmembrată și cedată cu titlu gratuit către Primărie. Prin urmare nu există niciun impediment pentru implementarea CMN, dimpotrivă, această suprafață nu va mai genera costuri de expropriere.

2. Referitor la susținerea

„2. Observăm în versiunea actuală a PUZ-ului Carbochim reiterarea propunerii de a amplasa un sens giratoriu și un pod auto cu o bandă auto pe sens la nivel cu strada Oașului, la nord-est de podul feroviar de peste râul Someșul Mic, precum s-a prezentat public spre consultare și în 2 iunie 2022 în cadrul ședinței CTATU de la județ, propunere necorelată cu PUG 2014 și reglementările, recomandările și studiul de trafic - PUZ CMN, precum am transmis prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 570518/1/10.06.2022, din care extragem mai jos:

Conform „Plan mobilare urbanistică” aferent părții desenate a propunerii de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj” prezentată în comisia C.T.A.T.U. a Consiliului Județean Cluj în data de 02.06.2022, strada Câmpul Pâinii între Piața 1 Mai și râul Someșul Mic, de-a lungul platformelor Carbochim - Unirea, este ilustrată/ mobilată urbanistic cu 1 bandă auto pe sens, respectiv 1 bandă pe sens dedicată transportului public care se termină înainte de intersecția cu strada Paris.

Continuarea Culoarului de Mobilitate Nord (strada Câmpul Pâinii) spre vest este propusă în zona de reglementare printr-un sens giratoriu pe malul vestic al râului Someșul Mic, respectiv un nou pod peste râul Someșul Mic, cu 1 bandă auto pe sens (fără continuarea benzilor dedicate transportului public), și o intersecție la nivel cu strada Oașului (care este și un traseu important pentru tramvai), între intersecția străzii Oașului cu strada Gării - aflată la nord la aproximativ 120 metri, respectiv intersecția străzii Oașului cu podul Oașului - Răsăritului - aflată la sud la aproximativ 150 metri.

Intersecția străzilor Câmpul Pâinii - Paris - Porțelanului este ilustrată/ mobilată urbanistic ca o intersecție semaforizată, iar continuarea străzii Câmpul Pâinii înspre est, pe direcția V -> E presupune reducerea la 1 bandă auto.

Solicităm corelarea propunerii de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj” cu proiectul „Culoar de mobilitate nord - pod Oașului-Răsăritului - străzile Răsăritului - Câmpul Pâinii - pod IRA”, respectiv cele prevăzute în PUG-ul aflat în vigoare privind culoarul de mobilitate nord: strada Câmpul Pâinii 2 benzi auto pe sens de la râul Someșul Mic până la podul IRA, cu posibilitatea continuării înspre vest și est.

Solicităm corelarea studiului de trafic care fundamentează propunerea de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3; Cluj-Napoca, jud. Cluj” prezentată în comisia C.T.A.T.U. a Consiliului Județean Cluj în data de 02.06.2022, cu proiectul CMN și studiul de trafic aferent acestuia - înregistrat spre avizarea în cadrul comisiei siguranței circulației/ trafic în data de 06.05.2022 cu numărul 492224.

Solicităm să ne puneți la dispoziție studiul de trafic care fundamentează propunerea de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal beneficiar: SC CARBOCHIM SA adresa: Piața 1 Mai nr. 3, Cluj-Napoca, jud. Cluj”

Reiterăm prin prezenta solicitarea de a ne pune la dispoziție studiul de trafic aferent PUZ Carbochim care este menționat în partea scrisă a PUZ-ului Carbochim:

- ca studiu de fundamentare întocmit concomitent cu PUZ la pagina 7: „Studiu de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip”

- ca anexă la PUZ Carbochim la pagina 111: „Studiu de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip”

Studiul de trafic nu apare pe site-ul primăriei spre consultare. Parcurgând partea scrisă a PUZ-ului Carbochim nu am identificat pasaje citate din acest studiu de trafic.

La pagina 17, la „Accesuri propuse”, se menționează doar:

- „realizarea, prin intermediul unui pod, a unei noi legături pe direcția Vest-Est, paralel cu calea ferată;”

- „o nouă legătură între Piața 1 Mai și strada Fabricii; Piața 1 Mai este propusă ca nod intermodal.”

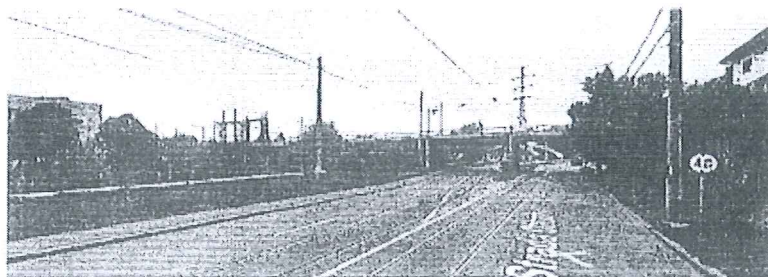
„Studiul de Impact asupra traficului realizat în vederea implementării PUZ în zona studiată prevede organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice, semaforizări etc.), dimensionarea traficului în zonă în ipoteza unei circulații fluente, cu benzi dedicate transportului în comun, asigurându-se o fluentă corespunzătoare a traficului într-o densitate a fluxului de tip liber. Conform prevederilor PUZ pe amplasament se propune realizarea unui număr estimat de cca. 6274 locuri de parcare - parcare supradetaliată și subterană (preponderent subterană)”

De asemenea, reiterăm prin prezenta solicitarea ca propunerea PUZ-ului Carbochim să se coreleze cu PUZ CMN, și implicit avizul nr. 758030/446 din 23.09.2022 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, Serviciul Siguranța Circulației pentru obiectivul CMN, respectiv studiul de trafic, întocmit de către UTCN, coordonat de către Prof. Univ. Dr. Ing. Nicolae Filip să se coreleze cu studiul de trafic realizat de ROME TRAF PLUS, 2022, în vederea fundamentării și avizării propunerilor

CMN. Această corelare este necesară având în vedere că PUZ Carbochim trebuie să se subordoneze rețelei majore urbane de trafic, fără perturbarea funcționalității acesteia.

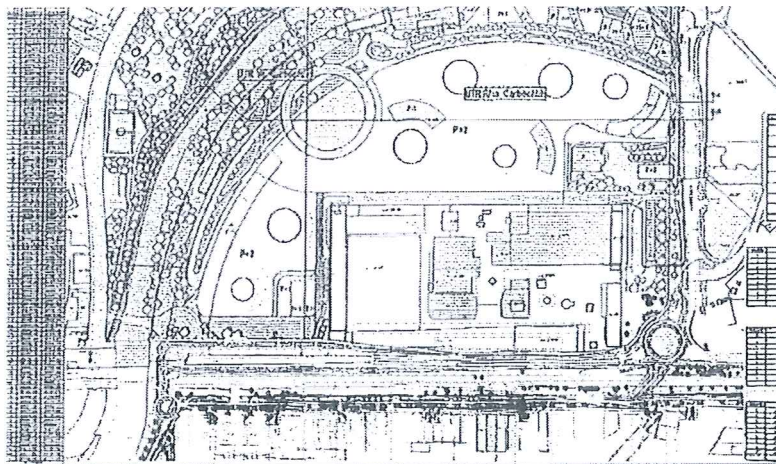
Atragem atenția asupra faptului că cele două propuneri:

- a) PUZ Carbochim - propunerea de a amplasa un sens giratoriu și un pod auto cu o bandă auto pe sens la nivel cu strada Oașului;
- b) PUZ CMN - propunerea bazată pe PUG 2014 - pod auto cu 2 benzi auto pe sens corelat cu profilul străzii Câmpul Pâinii, pod prevăzut prin PUG 2014 peste râul Someșul Mic în continuarea axului străzii Câmpul Pâinii, pod care ar supra-traversa strada Oașului, la nivel cu podul feroviar, pentru a nu crea încă o intersecție la nivel cu strada Oașului, intersecție nouă ce s-ar regăsi la 150 metri/ 120 metri față de intersecțiile existente deja, respectiv ar permite în continuarea circulația tramvaiului;

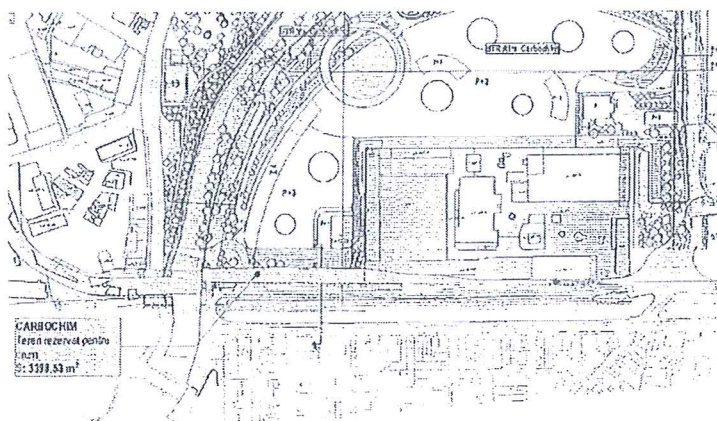


nu pot funcționa concomitent, nu pot coexista precum apare ilustrat în partea desenată a propunerii actuale a PUZ Carbochim, respectiv pe planșele:

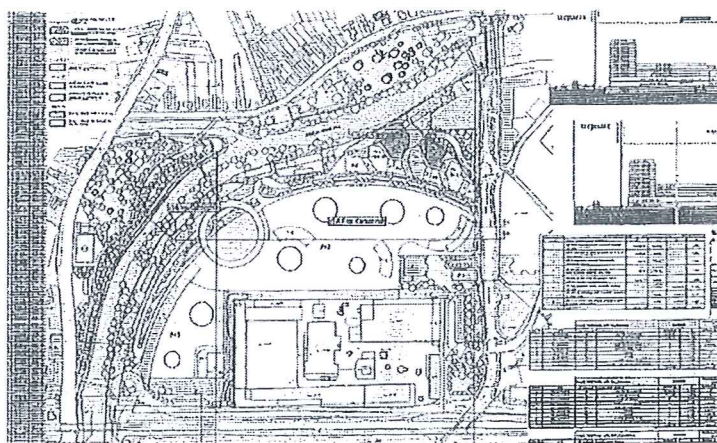
- A07_ „Corelare plan mobilitate nord” apare CMN suprapus peste acel pod - sens giratoriu peste Someșul Mic:



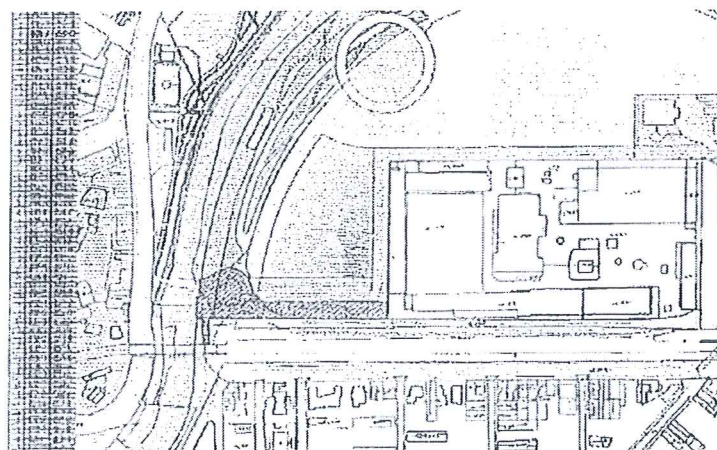
- A08_ „Plan suprapunere CMN și PUG” apare CMN suprapus peste acel pod - sens giratoriu peste Someșul Mic:



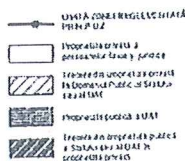
Iar pe planșa A06 „Plan mobilare urbanistică”, propunerea PUZ Carbochim apare necorelată cu PUZCMN:



Mai mult decât atât, pe planșa A05 „Plan cu proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor”, printr-o hașură cu roșu pe galben, se prevede trecerea din proprietatea privată în domeniul public al statului sau UAT pentru amprenta propunerii PUZ Carbochim de sens giratoriu:



LÉGENDA



Conform datelor primite de la Primăria Cluj Napoca în vederea corelării, proiectul CMN nu prevede realizarea unui pod peste Someș și peste str. Oașuluiși, de asemenea, nu sunt prevăzute reglementări, lucrări sau exproprieri de niciun fel la vest de râul Someșul Mic. Totodată, servituțile de utilitate publică marcate cu culoare roșie pe planșa de reglementări aferente PUG au fost desființate prin Sentința Civilă 3504 din 18.noiembrie2016 a Tribunalului Cluj, menținută prin Hotărârea Curții de Apel 1492 din 26 mai 2017.

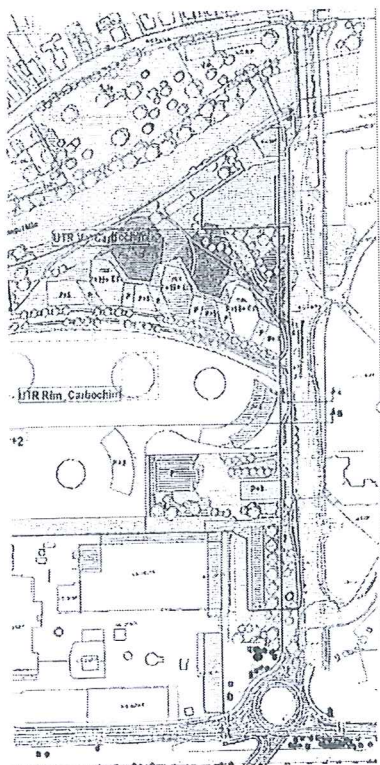
În continuare există propunerea de realizare a unui pod peste râul Someșul Mic, la nivel, cu profil de 4 benzi auto, piste de biciclete și trotuare, în urma discuțiilor și a solicitărilor Serviciului Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Cluj Napoca.

Conform simulărilor de trafic realizate de către UTCN Cluj și de către Mic-Hub Milano cele două poduri, cel propus și cel în curs de execuție pot funcționa cu o semaforizare corespunzătoare, un exemplu similar care funcționează la nivel de municipiu la o distanță similar fiind str. Posada și frontul sudic al Pieței Cipariu.

În acest moment simulările de trafic sunt în curs de refacere, în urma solicitării Primăriei prin Serviciul de Siguranța Circulației de reducere cu 20% a numărului de parări. În momentul în care vor fi finalizate și redepuse spre analiza autorității publice, acestea vor putea fi consultate.

3. Referitor la susținerea

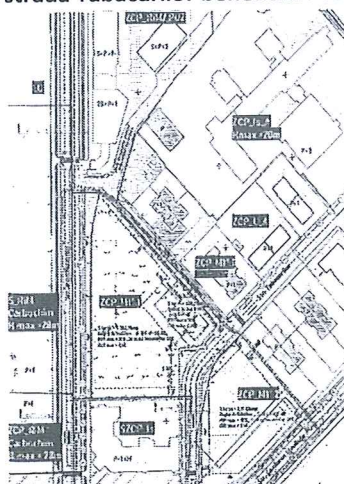
„3. În privința străzii Porțelanului, care se află în afara limitei zonei de reglementare a PUZ-ului Carbochim, dar apare totuși mobilată urbanistic pe planșele A06, A07, A08 ale PUZ-ului Carbochim:



reiterăm cele din adresa înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 570518/1/10.06.2022, din care extragem mai jos:

„... strada Porțelanului este ilustrată/ mobilată urbanistic cu 1 bandă auto pe sens, în continuarea podului Portelanului spre sud, cu un sens giratoriu nou, propus la aproximativ 150 metri față de pod.

În data de 24.09.2021 reprezentanți ai Direcției Tehnice a primăriei municipiului Cluj-Napoca au transmis echipei CMN spre corelare „PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINTE și DOTĂRI” strada Porțelanului - strada Tăbăcarilor beneficiar: SC NEWUNE BUILDING SRL și



Asociații, care prevede prin planul de reglementări alt profil pentru strada Porțelanului la sud de pod Porțelanului; conform prevederilor PUG, respectiv 2 benzi auto pe sens.

Solicităm clarificarea profilului străzii Porțelanului la nivel de reglementări PUG aflat în vigoare și la nivelul PUZ-ului care prevede reglementări pentru profilul străzii Porțelanului (aflându-se în zona sa de reglementare), respectiv în corelare cu profilul podului Porțelanului aflat în execuție.”

Amenajarea propusă la str. Porțelanului ține seama de toate proiectele din zonă și de accesele și capacitățile de trafic generate de centrul comercial propus prin proiect. PUG-ul nu prevede un profil anume pentru str. Porțelanului și față de proiectul SC NEWUNE BUILDING SRL care doar estimează o situație posibilă pentru acesta, proiectul propus de către Carbochim SA a studiat și simulat în detaliu circulația auto, velo și pietonală, Beneficiarul asumându-și în totalitate și costurile implementării soluției.

Apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către S.C. NV Construct S.R.L.

Cluj-Napoca,
21.06.2023

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: I am the
author of this
document
Date: 2023.06.21
12:02:06 +03'00'

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 634709/07.07.2023, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) piața 1 Mai – str. Porțelanului", mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul CARBOCHIM SA, având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către Asociația Căși sociale ACUM! reprezentată de către Domnul Adrian Dohotaru, înregistrată sub nr. 634709/07.07.2023.

1. Referitor la susținerea:

"Căși sociale ACUM! susține inițiativa mai multor asociații din Cluj-Napoca lansată în 4 iulie 2023, de a nu se acorda autorizația pentru „P.U.Z. - Restructurare zonă industrială și realizare zonă mixtă - comerț, birouri, locuire, servicii, rețele edilitare, sistematizare maluri, operațiuni notariale, Piața 1 Mai nr. 3" (Carbochim).

Cu această ocazie, solicităm primăriei Cluj-Napoca să re-evalueze transformarea fostelor platforme industriale în situri de noi dezvoltări imobiliare (accentuată în oraș din 2014 încoace) din punctul de vedere al modului în care aceasta servește sau nu interesele publice.

Recunoscând că această tendință a creșterii urbane nu se va opri prea curând, cât și pentru a pune dezvoltarea imobiliară în slujba interesului public măcar de acum încolo, formulăm următoarele revendicări majore față de starea de fapt existentă în orașul Cluj în acest domeniu:

1) Aplicarea strictă a prevederilor PUG 2014 cu privire la procedura de restructurare a fostelor zone industriale pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Se va respecta condiția de realizare de către dezvoltatorii acestor zone a unor obiective de interes public, printre ele locuințe sociale. Cerem ca 25% din fondul locativ realizat să se treacă în proprietate publică cu acest scop.

2) Utilizarea venitului la bugetul local din taxele impuse pe întregul stoc al dezvoltărilor imobiliare realizate în aceste zone (dat fiind faptul că ele au funcțiuni mixte) cu scopul de a crea un fond multianual pentru producția de locuințe sociale în oraș, astfel încât administrația publică locală să își respecte obligațiile prevăzute de Legea Locuinței 114/1996, cât și a prevederilor Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2021-2030 (HCL 1/2022) referitoare la creșterea numărului de locuințe publice.

3) Utilizarea TVA-ului plătit pe lucrări legate de aceste dezvoltări imobiliare (conform Legii finanțelor publice, a procentului de 20% din aceste sume care se redistribuie de către stat către localități) în vederea realizării de locuințe sociale din bugetul local.

4) Primăria Cluj-Napoca, făcând uz de rolul său major în Asociația Municipiilor din România prin primarul Emil Boc care este președintele AMR, să solicite Guvernului României să folosească o bună parte din impozitele pe

profiturile obținute din dezvoltări imobiliare pentru a crește bugetul Programului de Construcții de Locuințe Sociale și de Necesitate din care să contribuie la costurile creșterii fondului de locuințe sociale în localități în funcție de nevoile reale.

5) Pentru a susține interesul public conform atribuțiilor sale, administrația publică locală să pună presiune pe decidenții statului pentru o legislație care redă urbanismului funcțiile sale publice. Astfel, primăria va avea mai multe instrumente prin care să crească fondul de locuințe sociale, să prevină evacuările forțate din zonele care trec prin regenerare urbană, și să plafoneze prețurile la locuințe în aceste zone astfel încât și locuitorii vechi și noi cu venituri reduse să se poată bucura de mediul înfrumusețat."

Observațiile Asociației "Căși sociale ACUM!" sunt de ordin general și cu privire la direcții administrativ / politice și de modificare a cadrului legal, prin urmare nu putem oferi răspunsuri și observații la acestea.

Totuși, cu referire la primul punct, subliniem în primul rând faptul că în prevederile PUG 2014 nu se vorbește despre realizarea unor obiective de interes public, ci de faptul că proiectele de restructurare „vor avea funcțiuni de interes pentru public”. În acest sens, menționăm că zona rezidențială a fost limitată în urma consultărilor din Comisia de Urbanism și Comisia de Trafic la un singur imobil, reprezentând 4,46% din totalul ariei desfășurate. De asemenea, în cadrul proiectului sunt integrate funcțiuni culturale (ex. centru de arte performative, sală de spectacole, amfiteatru în aer liber), parc realizat de la zero și zone publice, reamenajarea malului Someșului, inclusiv ca spațiu accesibil publicului larg, precum și ample lucrări de realizare și modernizare a infrastructurii rutiere, pietonală și velo etc., al căror scop considerăm a fi în principal unul de interes pentru public și care satisfac inclusiv necesități și interese de utilitate publică. În aceste condiții, considerăm că proiectul răspunde așteptărilor privind realizarea funcțiunilor de interes pentru publicul larg conform prevederilor PUG 2014.

În concluzie, considerăm că, din rolul nostru, am răspuns problemelor ridicate de grupul de asociații reprezentate de către domnul Adrian Dohotaru și ne manifestăm disponibilitatea pentru participarea la orice discuții cu domnia sa și cu membrii organizațiilor pe care le reprezintă, așa cum am făcut și până acum.

Cluj-Napoca,
12.02.2024

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept
de semnătură
exigente D20 E F6
G6
Date: 2024.02.12
19:52:44 +02'00'

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane

Referitor la: Adresa nr. 624203/03.07.2023, privind proiectul "P.U.Z. de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) piața 1 Mai – str. Porțelanului", mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

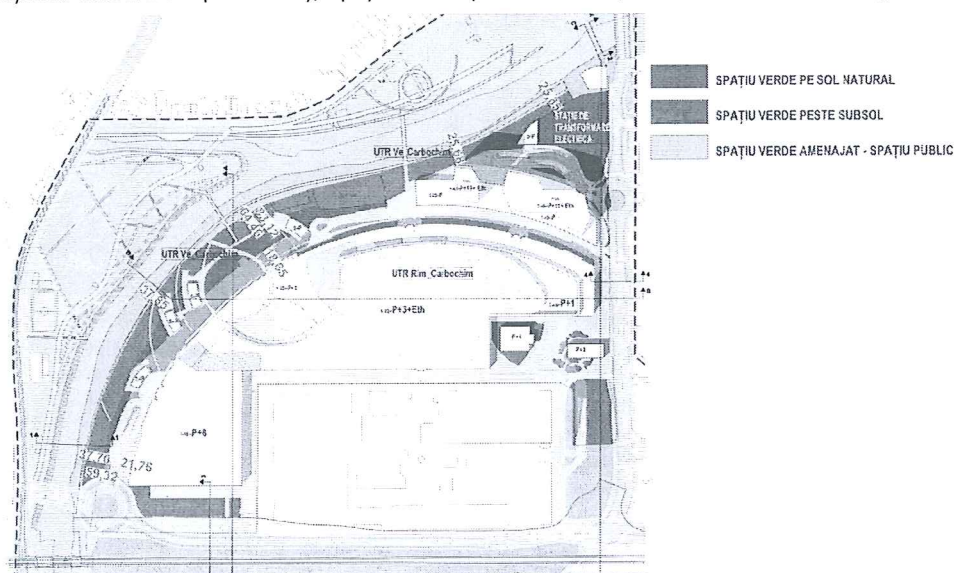
Subscrisa, **TRANS FORM S.R.L.**, având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator al documentației de urbanism, pentru beneficiarul CARBOCHIM SA, având în vedere dispozițiile cuprinse în Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 153/2012, formulăm prezentul

RĂSPUNS

prin intermediul căruia justificăm soluția propusă și menținută față de observațiile/obiecțiunile formulate de către un grup de asociații reprezentate de către Domnul Adrian Dohotaru, înregistrată sub nr. **624203/03.07.2023**.

1. Referitor la susținerea "Considerăm că spațiul rezervat prin documentație realizării unui coridor pietonal și velo în lungul malului drept al Someșului, prin dimensiunile sale restrânse, o fâșie cu lățimea de cca 10 m, nu reflectă decât într-o formă minimală importanța și rolul acestui element major al rețelei de spații publice și spații verzi din Cluj-Napoca, cu atât mai puțin pe un tronson aflat în relație directă cu investiția propusă (o importantă atracție publică), cu viitorul coridor de mobilitate est-vest, cu parcul Armătura și cu Piața 1 Mai, cel mai important sub-centru urban din zonă. Constatăm că propunerea nu respectă reglementările din PUG și restricțiile și recomandările urbanistice din Master Planul pentru Someș (cunoscut și ca Planului Integrat de Dezvoltare Urbană Someșul Mic)."

Lățimea culoarului spre Someș, spațiu verde pe sol natural, are în zona cea mai îngustă 25,85 metri, în zona



cuprinsă între gardul stației de transformare și oglinda de apă. Distanțele între construcții și oglinda de apă sunt prezentate în schița de mai jos, zonele verzi/pietonale spre Someș variind între 37 și 83 metri lățime. Nu știm exact care reglementări din PUG sau PIDU le considerați ca fiind nerespectate, nefind precizate în enunț.

2. Referitor la susținerea “ Planul propune o suprafață verde de 12 ori mai mică decât cea reglementată prin PUG. Astfel, pentru principala zonă a PUZ, regulamentul aferent planului prevede o suprafață verde pe sol natural în proporție de 2,5% din suprafață, în condițiile în care prin PUG este reglementată o suprafață verde de minim 30%.

Spațiul verde pe sol natural reglementat la nivelul PUZ reprezintă 28,80%, așa cum se poate observa din bilanțurile din partea scrisă și partea desenată a PUZ și de 30,12% la nivelul arealului restructurat Carbochim.

Totodată, ulterior demarării PUZ, s-a lămurit situația juridică a două terenuri din zona de mal, având numărul cadastral 3508 și numărul topografic 6830/10, terenuri cu hale, care au fost achiziționate tocmai pentru a întregi frontul verde pe malul Someșului, în prezent fragmentat de aceste construcții haotice și inestetice. Aceste parcele vor fi integral alocate pentru spații verzi.

Suprafețele totale de spațiu verde la nivelul întregului proiect sunt distribuite astfel:

În UTR RiM Carbochim

- Spații verzi pe sol natural = 10871,74 mp
- Spații verzi peste subsol = 11.771,97 mp

În UTR Ve Carbochim:

- Spații verzi pe sol natural = 11105,77 mp
- Spații verzi peste subsol = 0,00 mp

În UTR SZCP_Et Carbochim:

- Spații verzi pe sol natural = 3308,98 mp
- Spații verzi peste subsol = 843,56 mp

În UTR Ve – parcele achiziționate ulterior demarării PUZ, necuprinse în bilanț:

- Spații verzi pe sol natural = 2573,00 mp
- Spații verzi peste subsol = 0 mp

Total spații verzi pe sol natural = 29399,15 mp

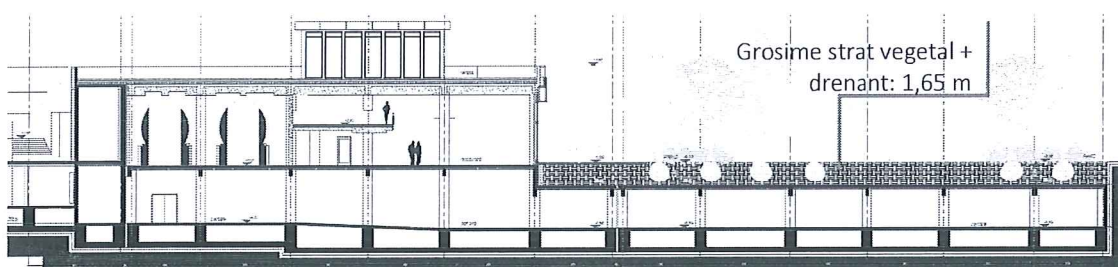
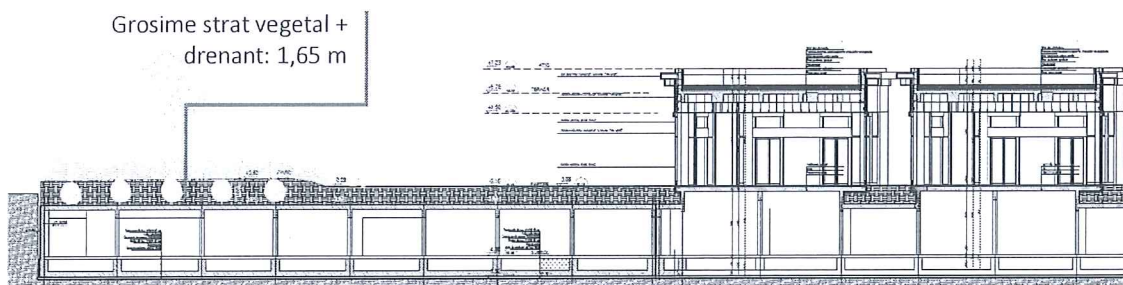
Total spații verzi peste subsol = 12.764,47 mp

Totodată, dorim să subliniem faptul că, în cazul dezvoltărilor IULIUS, atunci când vorbim despre spațiu verde peste subsol ne referim la spații realizate ca urmare a unor lucrări de mare complexitate, ample, astfel încât rezultatul final să permită parcuri cu vegetație matură, care par că au fost acolo dintotdeauna, cu beneficii comparative celor realizate pe sol natural. Pentru realizarea și amenajarea spațiilor verzi și pietonale de peste parcajul subteran, atât în cazul proiectului Palas Iași, cât și în cazul Iulius Town Timișoara, a fost necesară adoptarea, în primul rând, unor măsuri tehnice cu impact major asupra structurii de rezistență. Ne referim aici la faptul că, acomodarea unor arbori maturi de talie mare, împreună cu stratul de pământ vegetal necesar, cu o adâncime de 1.65 - 1.80 metri, a determinat dimensionarea elementelor structurale chiar și pentru încărcări de 6 tone pe metrul pătrat. O atenție deosebită a fost acordată realizării stratului drenant, a lucrărilor de hidroizolații și a celor de irigații.

Pentru ilustrare vă prezentăm mai jos imagini reprezentative pentru realizarea spațiilor verzi peste subsol în cadrul proiectelor Palas Iași și Iulius Town Timișoara.

Secțiuni și imagini din parcul Palas Iași

Grosime strat vegetal +
drenant: 1,65 m



Palas Iași – lucrări în desfășurare



Parcul Palas Iași



S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresa:

Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania

Telefon/Fax: 0040 264 430687

E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

Cont:

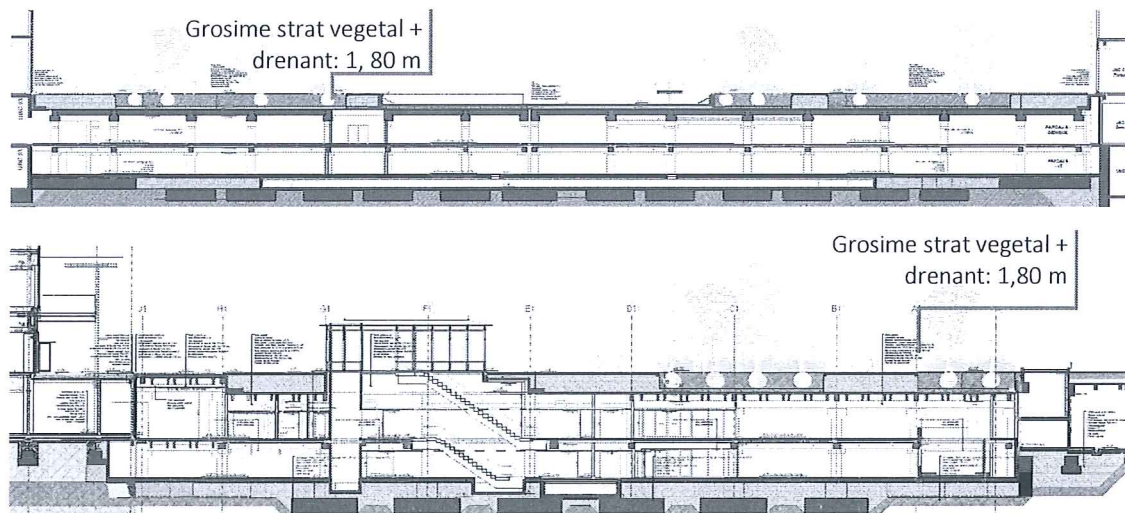
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca

RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

Pagina 4 din 17

www.trans-form.ro

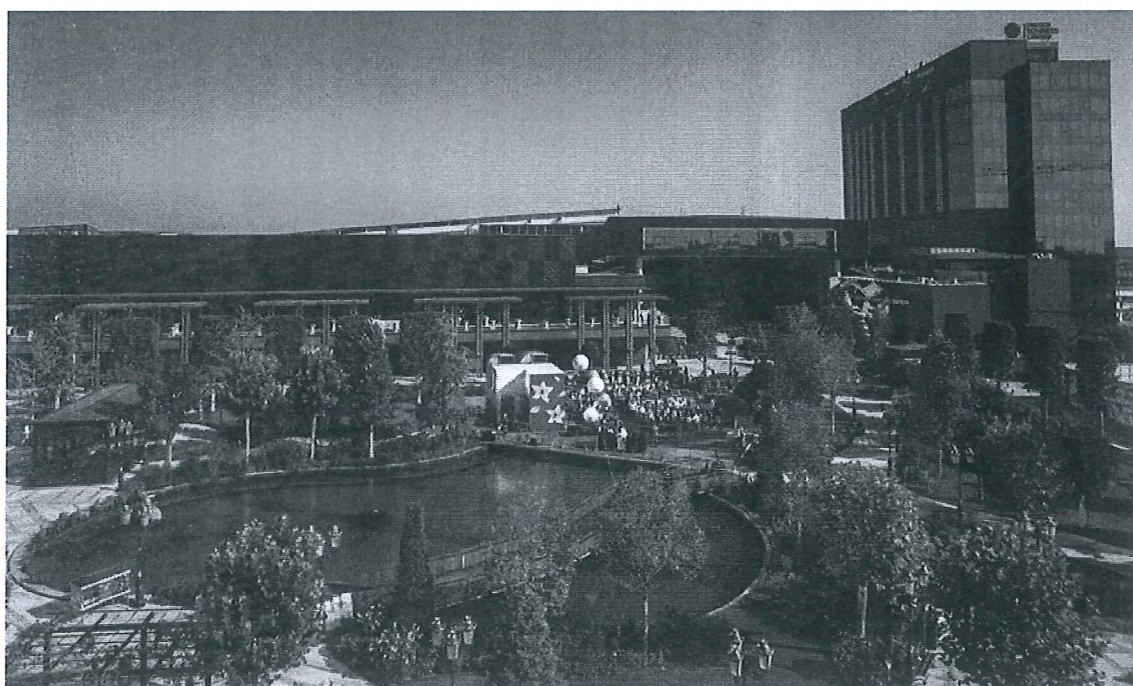
Secțiuni și imagini din parcul Iulius Town Timișoara



Iulius Town Timișoara – lucrări în desfășurare



Parcul Iulius Town Timișoara



Totodată, în cadrul proiectului se acordă o atenție deosebită zonelor publice exterioare, astfel încât integrează amenajarea unor terase verzi și cu funcțiuni de relaxare și pe acoperiș mall-ului, cu o suprafață de aproximativ 1,6 hectare.

3. O parte consistentă a suprafeței UTR Ve Carbochim - Zonă verde - culoar de protecția apelor rezultat prin restructurarea funcțiunilor industriale este inclusă în zona construibilă, conform planșei de reglementări. De asemenea, procentul de ocupare a terenului (POT) propus pentru acest UTR este de 5 ori mai mare decât cel stabilit prin PUG pentru UTR Ve (5% față de 1%). Atragem atenția că în urma concursul *Rethinking Someș*,

echipa câștigătoare Studio Practica a elaborat un Plan Integrat de Dezvoltare Urbană Someșul Mic, document care în Faza 3 - Analiza integrată a produselor fazei și elaborarea conținutului PIDU, capitolul „Dezvoltarea imobiliară privată”, stabilește următoarele restricții care ar trebui integrate și în documentația privitoare la restructurarea platformei Carbochim și care nu sunt respectate. Astfel, PUZ-ul aduce limita zonei construibile supraterran la doar 10 metri de limita de proprietate de la Someș în condițiile în care în PIDU Someșul Mic se specifică: „5.2. În fașia verde de 20m față de partea superioară a taluzului râului sunt interzise următoarele activități: clădiri de orice fel, parări auto, străzi, rețele supraterrane, grădini private, terase private”

În cadrul UTR Ve_Carbochim, zona de mal, s-a stabilit prin Avizul de Oportunitate 282/08.02.2024 un POT de maxim 5% pentru a putea acomoda câteva construcții necesare realizării podurilor pietonale propuse (capete de pod, sprijiniri etc.), pentru întreținerea spațiilor verzi sau pentru amenajări provizorii în cadrul unor evenimente de amploare, precum Jazz in the park, Food Festival, TIFF etc. Construcțiile provizorii pentru astfel de evenimente, concerte, festivaluri, supunându-se Legii 50/1991 privind autorizarea construcțiilor, prin PUZ s-a delimitat o zonă, în UTR Ve_Carbochim, unde acestea pot fi realizate. POT-ul maxim de 5% este precizat și în PIDU Someș, menționat de către dumneavoastră, la punctul. 2.8.

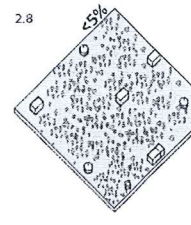
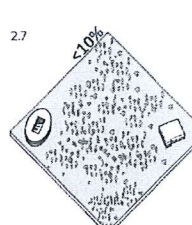
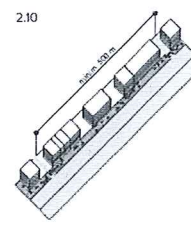
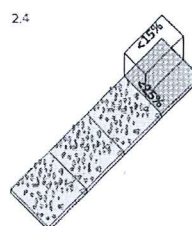
Spații verzi

RESTRICȚII

2.1	În fașia verde de 20 m față de partea superioară a taluzului râului sunt interzise imitațiile: clădiri de orice fel, parări auto, străzi, rețele supraterrane, grădini private, terase private.	E
2.2	Pentru viitoare proiecte de spații verzi, se impune realizarea de studii de mediu, peisagistice și hidrologice care să detalieze restricțiile de construire sau amenajare: zonele unde este necesară limitarea activităților, zonele de reparație, zonele de pășunat a vegetației, zonele de restaurare a vegetației, zonele unde este necesară micșinarea plantelor din fașia verde, zonele cu vegetație din fașia verde ce reprezintă o amenajare precum și alte tipuri de restricții necesare. Se vor respecta ambele delimitări de către Studiul de mediu pentru păstrarea biodiversității. Se va menține astfel un echilibru între zonele care necesită protecție și zonele ce se pot dezvolta în zone verzi, de agrement și spații pietonale. Zonele care necesită protecție și conservare se vor menține și aici se va limita accesul publicului, existând un spațiu timporiu de acces către zonele naturale și amenajate. În spațiile tampon sunt permise amenajări și activități minore (fete, surouri de observare păsări, activități de cercetare, educaționale, etc).	E S
2.4	Pentru parcuri, este obligatorie asigurarea de suprafețe permeabile (care pot fi atât spații verzi, cât și terenuri de sport, alei sau străzi pietonale amenajate, atât timp cât acestea sunt permeabile) în procent de cel puțin 75% din suprafața totală a spațiului verde.	E
2.5	Sunt interzise folosirea de planșe nespecifice locului sau climatului Municipality Cluj Napoca, sau care necesită resurse foarte mari de apă pentru întreținere. Se vor folosi pentru amenajări arbori locali și vegetație locală. Malurile râului vor avea aspectul și tratamentul amenajărilor climatice locale, fiind interzis aspectul excesiv imitativ.	E S
2.7	Sunt permise clădiri în sistem pavilionar, cu acoperișuri semiconstruite sau pentru servicii climatice (bucătărie, cafea, băuturi, băuturi publice, spații de evenimente, etc.) cu o înălțime cu aria construită la sol să nu depășească 5% din suprafața de zonă verde din care fac parte.	E S
2.8	Sunt permise clădiri în sistem pavilionar, cu acoperișuri semiconstruite sau pentru servicii climatice (bucătărie, cafea, băuturi, băuturi publice, spații de evenimente, etc.) cu o înălțime cu aria construită la sol să nu depășească 5% din suprafața de zonă verde din care fac parte.	E S
2.9	De a lungul suprafeței de apă sunt interzise bazele, fiind asigurată multiple utilizări: mers, jogging, biciclete, role, skate, etc. inclusiv în parcuri. Nu se vor întinde frânghii pietonale și nu se va folosi în parcuri.	M
2.10	Se recomandă amplasarea unei cabane verzi de bucurie, cu un perete de minim 500 m. Aceasta va face parte din proiectul de spațiu verde de pe teren studiat prin reglementările de urbanism.	E M C
2.11	Sunt interzise plantele sau arbori ce ating înălțimi sau alte elemente de fașia de dăunătoare.	E
2.12	Dezvoltarea peisagistică și arhitecturală a clădirilor va încerca să îndeplinească paștele de fașia de clădiri și să le integreze în cadrul ecologiei rezidențiale.	E

250

2.13 Se interzice folosirea gardurilor care delimitează spațiile verzi, cu excepția cazurilor în care se face dovada necesității acestora (de exemplu, jaran special amenajate pentru câini). În cazurile necesare, localizarea și înălțimea gardurilor va fi limitată pentru a se asigura vizibilitatea minimă a spațiilor publice și spre spații publice.



4. Referitor la susținerea “ Rezolvarea accesului la parking se face dinspre Somes, ceea ce diminuează considerabil posibilitatea de utilizare a malurilor Someșului cu bicicleta și pe jos. Traficul auto generat va fi unul ridicat pentru că se propune o parcare cu 4.500 de locuri, de două ori mai mare decata mail-ului din cartierul Gheorgheni. O mai mare parte a frontului la Someș e separată de râu prin circulații auto, contrar prevederilor Master Planului pentru Someș: „5.3. Este interzisă amplasarea parcarilor spre spațiul verde sau la frontul de apă (între clădiri și spațiul public), pentru a încuraja activități pietonale în relație cu aceste spații publice”. Podul recent inaugurat la Someș, plus podul propus de investitori la mai puțin de o sută de metri de podul existent, către o parcare de dimensiuni majore cu intrare dinspre râu, îndepărtează clujenii de o mobilitate mai sănătoasă, pietonală și ciclistă, pe malul râului.”

17

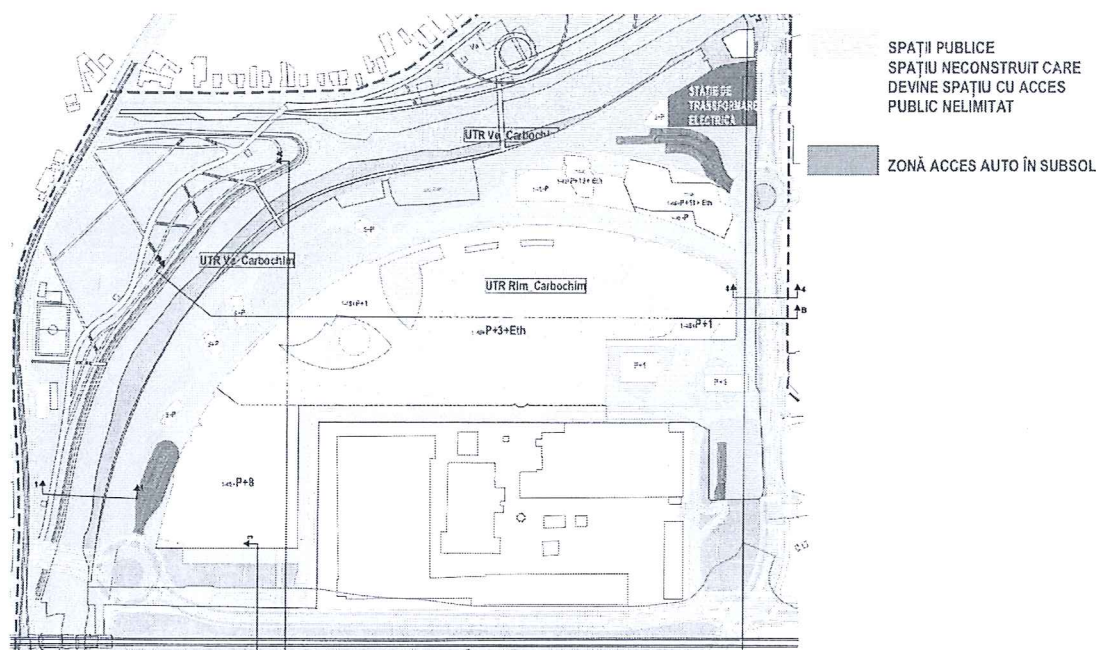
În zona accesului auto la parcare subterană, așa cum am arătat prin figura de la punctul 1, lățimea zonei verzi, între acces și oglinda de apă este de 37 metri, prin urmare nu vedem nicio contradicție cu proiectul Rethinking Someș.

Accesul auto la parcare subterană din colțul sud-vestic al amplasamentului are o suprafață de 1640 mp și o lățime de 23 de metri. În rest, pe toată lungimea malurilor nu mai există niciun acces sau circulație auto. Prin urmare, nu găsim întemeiată referirea că o mare parte din frontul spre râu este ocupată de circulații auto.

Accesul la parcare se va face în trei puncte, două dintre acestea fiind situate pe Str. Porțelanului, prin urmare numărul de accesări ale parării va fi distribuit în trei puncte.

Cu privire la încurajarea mobilității alternative, centrul comercial, prin poziția în apropierea nodului de transport din Piața Gării, a Gării de Călători și a stației trenului metropolitan ce se va realiza în Piața 1 Mai conform proiectului CMN, va fi cel mai ușor accesibil prin transportul public sau velo – de-a lungul Someșului, prin comparație cu celelalte două centre comerciale similare existente.

Prin urmare, considerăm că soluția propusă corespunde într-u totul solicitărilor transmise prin scrisoarea deschisă. Pentru claritate, prezentăm mai jos zonele destinate accesurilor, la nivelul întregului areal.



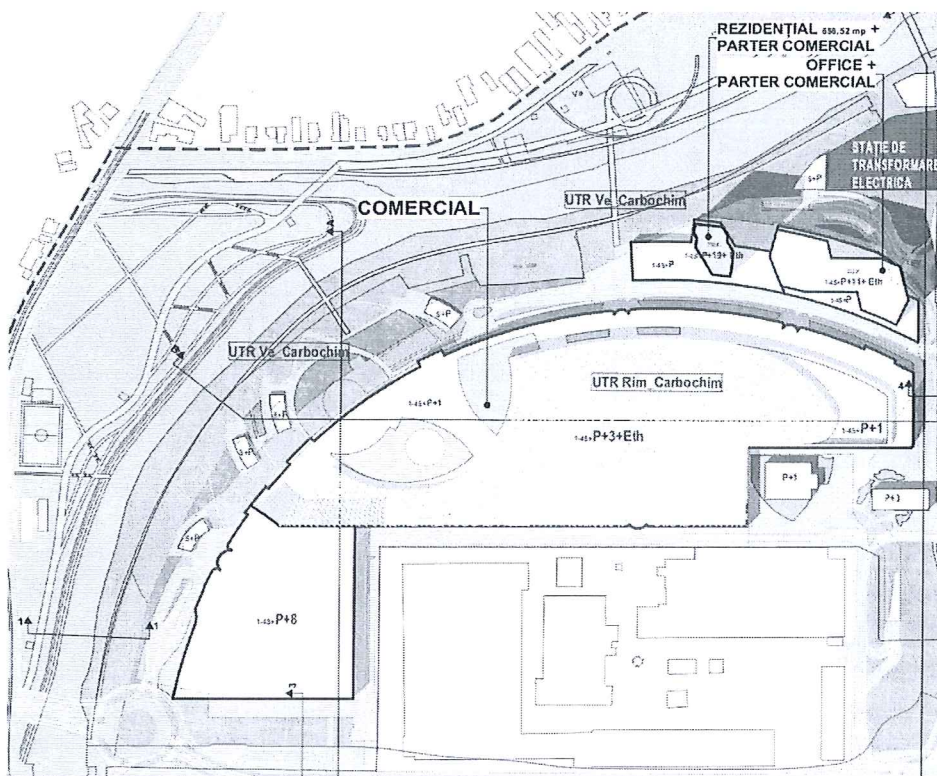
5. Referitor la susținerea " PUZ-ul realizat de dezvoltatori imobiliari permite construirea în front continuu la Someș în ciuda restricțiilor din PIDU Someșul Mic: „5.6. Se interzice placarea coridorului râului cu clădiri. Frontul propus va fi fragmentat pentru a se permite coridoare verzi sau publice, cu acces spre râu, obținându-se un spațiu liber, neobstrucționat de construcții, de minim 40% din frontul stradal aferent". și „5.16. Pentru a asigura varietate și o dinamică a fronturilor, acestea nu vor depăși lungimea de 70 m".

Cu privire la construirea continuă spre frontul de apă, în înțelesul nostru, liniile directe din PIDU Someșul Mic se referă la realizarea unor cvartale de-a lungul străzilor adiacente malurilor. În cazul PUZ-ului în curs de elaborare, de-a lungul malurilor se amenajează o zonă verde consistentă, un parc amplu pe toată lungimea amplasamentului. Prin urmare, nu se poate pune problema unei străzi cu fronturi spre râu. Totodată, construcțiile propuse au la parter, spre apă, exclusiv spații cu funcțiuni publice accesibile direct. Așadar, nu vedem aici nicio contradicție cu documentul director menționat anterior.

6. Referitor la susținerea "Înălțimea maximă a clădirilor conform PUZ este de 95 metri, ceea ce înseamnă că zgârie-norii propuși pot fi mai înalți cu 20 de metri decât clădirea Maurer din Piața Abator. Această tendință de a crește regimul de înălțime la Someș contravine prevederilor PIDU Someșul Mic: „5.8. Pentru păstrarea unei scări și proporții armonioase, care încurajează traficul pietonal și activitățile de loisir, dar și pentru evitarea umbririi excesive a spațiilor publice de-a lungul râului, se vor amplasa clădiri cu înălțimi mai mici spre frontul apei". și „5.14 Pentru a asigura o scară corespunzătoare de-a lungul frontului de apă, numărul de niveluri nu va fi mai mare de 5 sau conform studiilor de însorire, realizare cu scopul de a asigura lumina directă solară a spațiilor publice".

PUG – ul prevede un PUZ pentru reglementarea detaliată a zonei, prin urmare, regimul de înălțime din regulament are doar caracter director. Totodată, PIDU Someșul Mic reprezintă tot un document cu caracter de ghid și nu cu caracter de reglementare.

Înălțimea de 95 metri reprezintă plafonul maxim admis prin Avizul AACR. În cadrul PUZ-ului în elaborare se propune un singur imobil accent, cu 20 de niveluri supraterane, în zona de nord a amplasamentului. Suprafața construită a acestuia reprezintă 1% din aria construită totală, prin urmare, temerea de a avea o pădure de zgârie nori nu este justificată. Totodată, se poate observa că, în mare majoritate, volumele construite au 3 niveluri supraterane.



7. Referitor la susținerea: "Zona rezidențială, prevăzută prin PUZ, reprezintă aproximativ 30% din aria desfășurată totală, dar nu conține prevederi privind locuirea socială și accesibilă care ar trebui să ajungă, propunem noi ca deziderat, la 10% din locuințele realizate. Este o propunere pentru un oraș incluziv pentru toate construcțiile rezidențiale ce urmează a se realiza în zona industrială a Clujului în curs de restructurare."

Zona rezidențială a fost limitată în urma consultărilor din Comisia de Urbanism și Comisia de Trafic la un singur imobil, cu 152 de apartamente, reprezentând 4,46% din totalul ariei desfășurate.

Dat fiind faptul că dotările de utilitate publică stabilite în sarcina noastră se ridică la valoarea de 27 milioane euro+iva, considerăm solicitarea de a ceda 10% din numărul de apartamente către autoritatea publică ca fiind excesivă. Totodată, condominiul pe care îl avem în vedere, datorită costurilor comune ridicate generate de includerea în cadrul ansamblului mixt (costuri cu privire la mentenanța și utilizarea parcajelor subterane, a spațiilor verzi etc.) nu se pretează pentru locuințe sociale, cheltuielile cu întreținerea fiind în sarcina chiriașilor conform legii, doar chiria fiind subvenționată.

8. Referitor la susținerea: "Nu se asigură o conexiune pietonală directă și atractivă între culoarul verde al Someșului și Piața 1 Mai, cel mai important sub-centru urban din zonă. PIDU Someșul Mic stabilește că: „5.11. Se va asigura accesul pietonal spre apă, cu un pas de aproximativ 250m. Când acesta se va fi pe proprietăți private, el nu va fi îngărdit de garduri, pază sau alte elemente obstructive. (...)".

Între Piața 1 Mai și zona malurilor este propusă o alee de legătură, cu fronturi dedicate pentru relaxare, comerț și funcțiuni publice, având o lățime de 20 metri.

9. Referitor la susținerea: "Cea mai mare parte a spațiului verde pe sol natural la Someș este în afara limitei de proprietate (linia roșie din planul de reglementări), pe o proprietate publică aparținând Primăriei, pe strada Nădășel. Conform planului de mobilare urbanistică din PUZ, spațiul adiacent clădirilor spre Someș este în cea mai mare parte o terasă peste parcare subterană: „5.19. Din totalul spațiilor verzi de pe teren, două treimi îi va reprezenta spațiul verde cu posibilitatea plantării copacilor de talie înaltă."

La nivelul platformai Carbochim, spațiile verzi sunt compuse astfel:

-Total spații verzi pe sol natural = 29399,15 mp

-Total spații verzi peste subsol = 12.764,47 mp

Așa cum am precizat mai sus, întreaga suprafață va fi plantată cu arbori maturi.

Suplimentar, de-a lungul oglinzii de apă mai există o suprafață de aproximativ 10.000 mp, etren în administrarea ABAST, teren ce va fi amenajat ca spațiu verde pe cheltuiala Beneficiarului, în corelare cu proiectul de renaturalizare a cursului Someșului Mic, proiect derulat în acest moment de către ABAST.

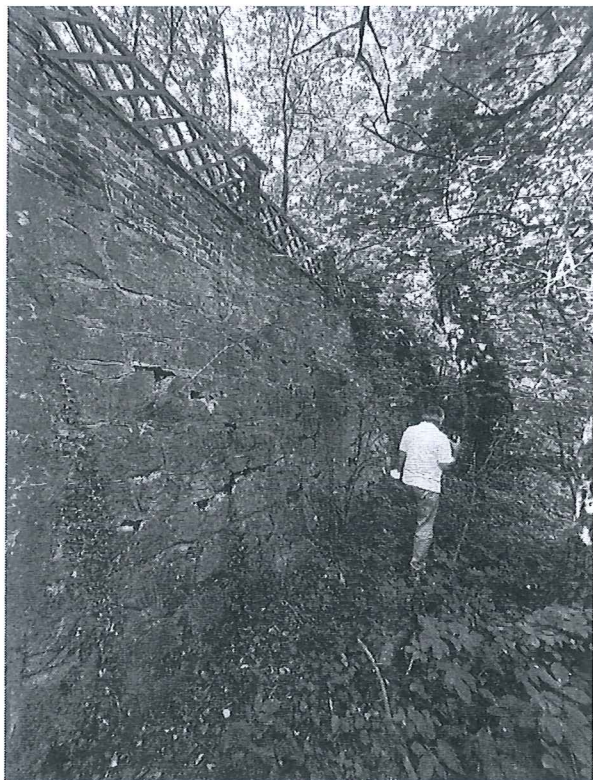
10. Referitor la susținerea: "Lucrările „de decolmatare și cosmetizare în albia Râului Someșul Mic pentru mărirea secțiunii de curgere", după cum se afirmă în PUZ, conduc nu doar la raderea vegetației, ci și la foarte probabila tăiere a aproximativ o sută de copaci care au crescut în albia râului, după cum se poate vedea din Google Earth. Orice lucrări de decolmatare în albie trebuie realizate fără tăierea vegetației existente și prin punerea în valoare a habitatelor de zăvoaie, cerință a studiului din mediu din Master Planul la Someș."

Amenajarea zonei albiei se face printr-un proiect public desfășurat de ABAST pe întregă albie a râului Someșul Mic, proiect cu care documentația s-a corelat conform cerințelor acestei instituții.

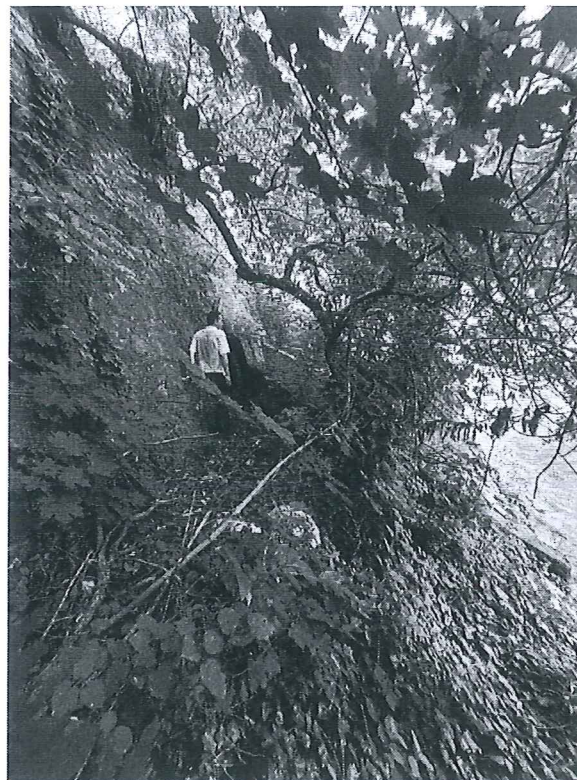
Totodată ne dorim eliminarea zidului de protecție de beton / anrocament și cărămidă, de aproximativ 4 metri, care bordează amplasamentul pe toată lungimea lui, și crearea unei zone accesibile, cu pante line către oglinda de apă. Ne dorim să păstrăm cât de mult posibil din vegetația matură, în egală măsură fiind conștienți că în cazul copacilor crescuți pe limita zidului, la baza lui, acest lucru va fi în mod evident imposibil. De altfel, așa cum am prezentat în cadrul dezbaterei publice din cadrul procedurii de evaluare la impactul asupra mediului la care ați participat, beneficiarul a făcut o analiză riguroasă a vegetației existente în zonă, prin intermediul USAMV, analiză care a determinat exemplarele vegetale care se vor păstra, care se vor reloca și care se vor elimina complet. Totodată, în zona verde aferentă malurilor vom planta în jur de 600 de copaci noi, arbori de mari dimensiuni, din speciile platani, tei, castani, arțari roșii, stejari piramidali și metasequoia, cu înălțimi actuale de până la 13 metri, dar care ajung după plantare la peste 25 de metri, cu vârste de până la 60 de ani și greutatea ce ating 11 tone. Sunt copaci care au fost deja

aduși la Cluj-Napoca pentru acclimatizare, într-o pepinieră în care au parte de lucrările de pregătire pentru noua amenajare.

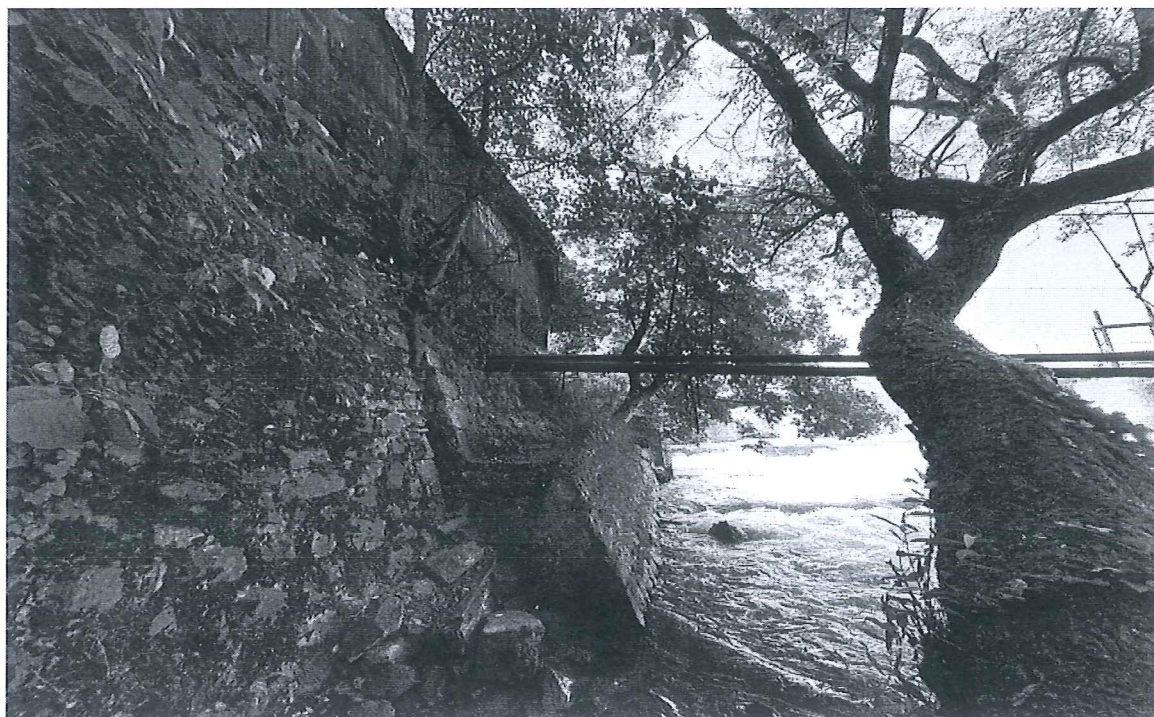
Pentru ilustrare vă prezentăm câteva imagini cu zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă, precum și din pepiniera cu cei peste 600 de arbori în acclimatizare.



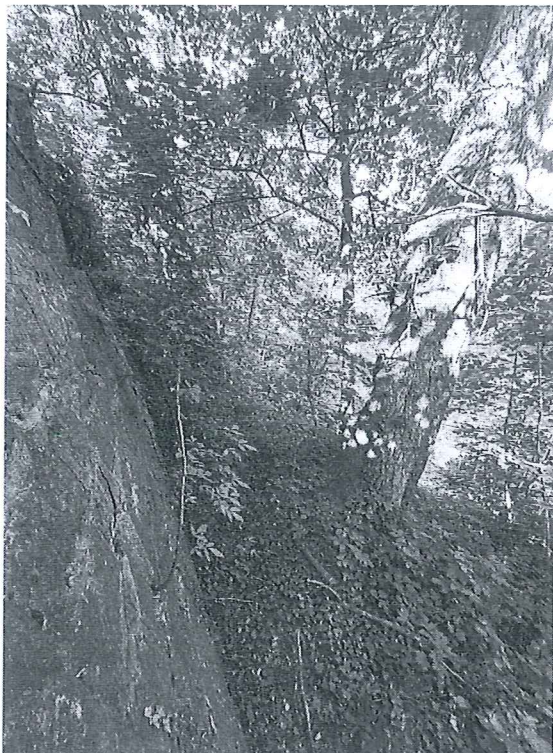
Zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă



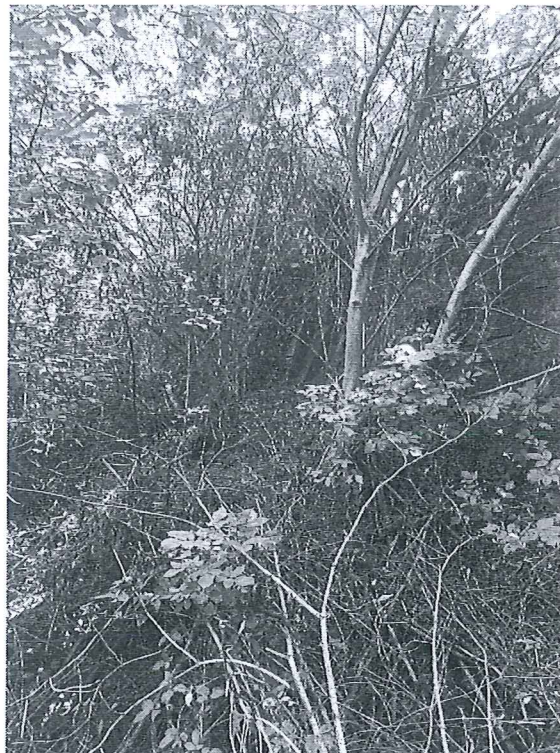
Zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă



Zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă



Zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă



Pepiniera cu peste 600 de arbori în aclimatizare





11. Referitor la susținerea: " Considerăm că documentația nu răspunde în mod satisfăcător nevoii de analizare, identificare, preservare, reabilitare și integrare a valorosului patrimoniu industrial existent pe amplasament, așa cum este aceasta formulată în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj- Napoca.

Astfel, reglementările aferente operațiunilor de restructurare a zonelor cu caracter industrial (UTR RiM) stabilesc printre condiționările primare: „Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană”. Reglementarea menționată constituie o condiție suplimentară față de obligația de a prezerva clădirile cu valoare de monument istoric sau cu valoare ambientală, obligație stabilită prin legea 422/2001 (Legea monumentelor istorice), respectiv prin *Articolul 7 - Zone construite protejate* al Regulamentului local de urbanism.”

Susținem că platforma Carbochim include în prezent o colecție remarcabilă de clădiri cu valoare de patrimoniu industrial, reprezentând elemente de apartenență culturală colectivă la oraș și martore ale istoriei comunității clujene din ultimii 75 de ani (a se vedea material fotografic anexat). O bună parte a acestor construcții pot și trebuie integrate în viitorul complex urban, prin reabilitare și refuncționalizare, ele fiind, prin dimensiuni și configurație arhitecturală, perfect compatibile cu funcțiunile propuse prin PUZ: comerț, servicii, activități culturale și sociale, agrement etc.

Dorim luarea în considerare a bunelor practici internaționale și în mod special a celor din interiorul Uniunii Europene legate de abordarea planificativă integrală a patrimoniului industrial, care demonstrează viabilitatea acestuia în a satisface atât condițiile de rentabilitate economică cât și nevoia unei evoluții urbane sustenabile pe termen mediu și lung, orientate spre alte nevoi decât profitul: identitate istorică și culturală a comunității, grija pentru valorile arhitecturale și tehnice specifice locului, o gestionare rațională a resurselor existente etc (a se vedea proiecte de referință din Anexă).

O serie de studii și proiecte recente, elaborate în cadrul Facultății de Arhitectură și Urbanism din Cluj- Napoca, evidențiază potențialul dat de patrimoniul industrial Carbochim și de malurile Someșului și oferă soluții și idei pentru valorificarea acestuia în beneficiul zonei și a orașului (a se vedea material Anexat).

Importanța centrală a celor două componente în contextul politicilor de dezvoltare urbană - 1. coridoarele verzi-albastre și 2. integrarea patrimoniului construit- este subliniată în cadrul strategiilor, documentelor programatice și a proiectelor Uniunii Europene privind evoluția sustenabilă a orașelor pentru orizontul 2030, principii care stau la baza Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă a municipiului Cluj-Napoca 2021-2030, cum ar fi:

111 Moua Cartă de la Leipzig - Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun Adoptată la întrunirea ministerială informală privind aspecte urbane din 30 noiembrie 2020.

e Noul Bauhaus European. Frumos, durabil, pentru toți. 2021

o Agenda teritorială 2030 pentru dezvoltare sustenabilă. Un viitor pentru toate teritoriile.”

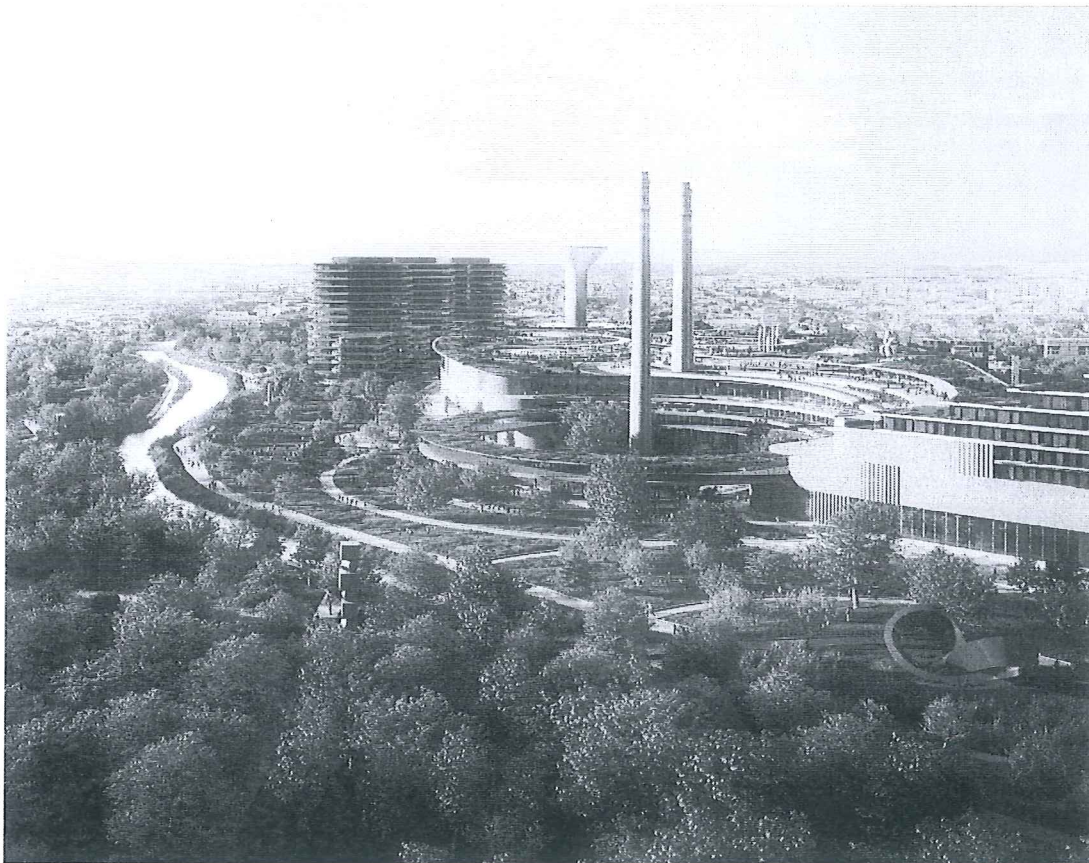
Cu privire la elementele de patrimoniu din incintă, PUG-ul identifică doar două astfel de elemente, respectiv corpul administrativ „Clădire cu valoare artistică ambientală” CF 259641 – C1, pentru care s-a obținut autorizația de construire nr. 541 din 29.06.2023, și hala din pânze subțiri din beton armat – „Clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasată ca monument istoric” – CF 309072 – C2. Ambele clădiri vor fi restaurate și refuncționalizate.

Nici la nivel de PUG, nici prin studiul istoric nu fost identificate alte construcții cu potențial valoros.

Acest punct de vedere este întărit prin avizul CZMI pentru faza PUZ nr. 498 din 07.07.2022 și de avizele CZMI 352 din 04.05.2023 și nr. 353 din 04.05.2023 pentru etapa de demolare – pentru aceste avize fiind prezentate în cadrul CZMI releveele, scanările 3d și documentarele fotografice pentru imobilele din incintă.

Dorința noastră a fost să păstrăm coșurile de fum ale fabricii și să le integrăm în cadrul proiectului, așa cum apare în varianta prezentată spre consultare în CTATU la nivel de județ și în CZMI în anul 2022. Expertizele complexe realizate – care au presupus scanarea loc, încercări pe beton, verificarea armăturilor etc. au relevat că punerea lor în valoare în siguranță este imposibilă, armătura fiind corodată aproape integral. Prin urmare, s-a modificat soluția de proiect, acestea neputând fi păstrate.

Pentru ilustrare, vă prezentăm mai jos o imagine a versiunii de proiect care le conținea. Astfel, nu credem că alți experți decât cei care deja au parcurs proiectul în fazele de elaborare și de avizare, în cadrul CZMI și au expertizat tehnic construcțiile coșurilor de fum, ar putea ajunge la concluzii diferite.



Ilustrare variantă proiect cu păstrarea coșurilor de fum

12. Referitor la susținerea: "Având în vedere cele de mai sus, semnatarii prezentei adrese solicită administrației publice locale dispunerea adaptării și completării documentației „PUZ de restructurare urbană (platformă industrială Carbochim)", prin următoarele:

1. Asigurarea unei fâșii verzi, amenajate pe sol natural, în lungul malului drept al Someșului, cu o lățime minimă de 30 metri de la limita de proprietate, care să includă elemente de mobilitate pietonală și velo, racordate rețelei stradale existente și viitoare din amonte și din avalul zonei, fâșie care să valorifice și să extindă vegetația valoroasă existentă astăzi pe acest tronson de mal.
 2. Integrarea prevederilor din PUG și din Master planul pentru Someș în propunerea pentru restructurarea Platformei Carbochim.
 3. Elaborarea, de către o comisie independentă de specialiști în patrimoniu industrial, a unui studiu riguros asupra fondului construit existent pe amplasament, în vederea identificării elementelor de patrimoniu industrial și a posibilităților de valorificare a acestora.
 4. Integrarea concluziilor studiului menționat în propunerile de restructurare urbană a zonei, prin conservarea, reabilitarea și refuncționalizarea clădirilor de patrimoniu industrial.
1. Așa cum am precizat anterior, parcul spre Someș va avea lățimi de la 37 la 83 de metri, cu o zonă de 25 metri în dreptul stației de transformare unde acestă este lățime totală a terenului Carbochim.
 2. Considerăm că am integrat prevederile PIDU Someș și am respectat liniile directe stabilite prin PUG Cluj Napoca.
 3. Nu credem că o altă echipă fața de cele patru echipe care au întocmit studiile istorice, studiile urbanistice și

expertizele tehnice ar putea ajunge la alte concluzii decât cele deja validate prin avizele CZMI emise.

13. Referitor la susținerea: " Asociațiile semnatare invită Primăria și investitorii la o serie de dezbateri publice pentru ca clujenii să câștige în primul rând mai mult spațiu public, astfel încât logica de regenerare urbană din zona industrială să nu fie supusă strict unei logici de profit al unor entități private."

Pe parcursul ultimilor 2 ani, proiectul a parcurs mai multe dezbateri publice, în cadrul procedurilor de avizare în cadrul Primăriei Cluj Napoca, la Agenția de Protecția mediului și cu ocazia unor serii de întâlniri organizate de către Beneficiar. Totodată, prin intermediul paginii partedincluj.ro, s-a colectat feedback-ul a mai bine de 10.000 de clujeni. Prin urmare considerăm că toate entitățile interesate și clujenii în general au avut posibilitatea să se exprime cu privire la proiect.

14. Referitor la susținerea:

" Căși sociale ACUM! susține inițiativa mai multor asociații din Cluj-Napoca lansată în 4 iulie 2023, de a nu se acorda autorizația pentru „P.U.Z. - Restructurare zonă industrială și realizare zonă mixtă - comerț, birouri, locuire, servicii, rețele edilitare, sistematizare maluri, operațiuni notariale, Piața 1 Mai nr. 3" (Carbochim).

Cu această ocazie, solicităm primăriei Cluj-Napoca să re-evalueze transformarea fostelor platforme industriale în situri de noi dezvoltări imobiliare (accentuată în oraș din 2014 încoace) din punctul de vedere al modului în care aceasta servește sau nu interesele publice.

Recunoscând că această tendință a creșterii urbane nu se va opri prea curând, cât și pentru a pune dezvoltarea imobiliară în slujba interesului public măcar de acum încolo, formulăm următoarele revendicări majore față de starea de fapt existentă în orașul Cluj în acest domeniu:

- 1) Aplicarea strictă a prevederilor PUG 2014 cu privire la procedura de restructurare a fostelor zone industriale pe bază de contract între Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și proprietarii unităților industriale. Se va respecta condiția de realizare de către dezvoltatorii acestor zone a unor obiective de interes public, printre ele locuințe sociale. Cerem ca 25% din fondul locativ realizat să se treacă în proprietate publică cu acest scop.
- 2) Utilizarea venitului la bugetul local din taxele impuse pe întregul stoc al dezvoltărilor imobiliare realizate în aceste zone (dat fiind faptul că ele au funcțiuni mixte) cu scopul de a crea un fond multianual pentru producția de locuințe sociale în oraș, astfel încât administrația publică locală să își respecte obligațiile prevăzute de Legea Locuinței 114/1996, cât și a prevederilor Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2021-2030 (HCL 1/2022) referitoare la creșterea numărului de locuințe publice.
- 3) Utilizarea TVA-ului plătit pe lucrări legate de aceste dezvoltări imobiliare (conform Legii finanțelor publice, a procentului de 20% din aceste sume care se redistribuie de către stat către localități) în vederea realizării de locuințe sociale din bugetul local.
- 4) Primăria Cluj-Napoca, făcând uz de rolul său major în Asociația Municipiilor din România prin primarul Emil Boc care este președintele AMR, să solicite Guvernului României să folosească o bună parte din impozitele pe profiturile obținute din dezvoltări imobiliare pentru a crește bugetul Programului de Construcții de Locuințe Sociale și de Necesitate din care să contribuie la costurile creșterii fondului de locuințe sociale în localități în funcție de nevoile reale.
- 5) Pentru a susține interesul public conform atribuțiilor sale, administrația publică locală să pună presiune pe decidenții statului pentru o legislație care redă urbanismului funcțiile sale publice. Astfel, primăria va avea mai multe instrumente prin care să crească fondul de locuințe sociale, să prevină evacuările forțate din zonele care trec prin regenerare urbană, și să plafoneze prețurile la locuințe în aceste zone astfel încât și locuitorii vechi și noi cu venituri reduse să se poată bucura de mediul înfrumusețat."

Observațiile Asociației "Căși sociale ACUM!" sunt de ordin general și cu privire la direcții administrativ / politice și de modificare a cadrului legal, prin urmare nu putem oferi răspunsuri și observații la acestea.

Totuși, cu referire la primul punct, subliniem în primul rând faptul că în prevederile PUG 2014 nu se vorbește despre realizarea unor obiective de interes public, ci de faptul că proiectele de restructurare „vor avea funcțiuni de interes pentru public”. În acest sens, menționăm că zona rezidențială a fost limitată în urma consultărilor din Comisia de Urbanism și Comisia de Trafic la un singur imobil, reprezentând 4,46% din totalul ariei desfășurate. De asemenea, în cadrul proiectului sunt integrate funcțiuni culturale (ex. centru de arte performative, sală de spectacole, amfiteatru în aer liber), parc realizat de la zero și zone publice, reamenajarea malului Someșului, inclusiv ca spațiu accesibil publicului larg, precum și ample lucrări de realizare și modernizare a infrastructurii rutiere, pietonală și velo etc., al căror scop considerăm a fi în principal unul de interes pentru public și care satisfac inclusiv necesități și interese de utilitate publică. În aceste condiții, considerăm că proiectul răspunde așteptărilor privind realizarea funcțiunilor de interes pentru publicul larg conform prevederilor PUG 2014.

În concluzie, considerăm că, din rolul nostru, am răspuns problemelor ridicate de grupul de asociații reprezentate de către domnul Adrian Dohotaru și ne manifestăm disponibilitatea pentru participarea la orice discuții cu domnia sa și cu membrii organizațiilor pe care le reprezintă, așa cum am făcut și până acum.

În concluzie, considerăm că am răspuns problemelor ridicate de grupul de asociații reprezentate de către domnul Adrian Dohotaru și ne manifestăm disponibilitatea pentru participarea la orice discuții cu domnia sa și cu membrii organizațiilor pe care le reprezintă, așa cum am făcut și până acum.

Cluj-Napoca,
12.02.2024

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L.
Arh. Vlad Negru



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept
de semnătură
exigențe DZ0 E F6
G6
Date: 2024.02.12
19:55:11 +02'00'

ANEXA NR. 2
la Raportul informațional și
consultativ publicului privind
un număr de 27 pagini
Sluj