

MUNICIPIUL CI-UJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 215052/1/29.04.2020

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea

**P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări
str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n**

Prin cererea nr. 328634/433/2019, S.C. Geainv S.A. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației Planul Urbanistic Zonal de restructurare, dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n

Teritoriul studiat prin P.U.Z, în suprafață de aprox 3.98 ha, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură, fiind delimitat de strada Maramureșului în partea de nord, culoarul pârâului Nadăș în partea de sud, parcelele de pe latura vestică a străzii Papiu Ilarian în partea de est și parcelele de pe latura estică a străzii Jean Jaures în partea de vest.

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z a fost încadrat conform P.U.G 1999 preponderent în U.T.R A4 , iar ulterior a făcut obiectul studiului P.U.Z aprobat prin Hotărârea nr. 265 din 15 iulie 2010, studiu ce prevedea o zonă mixtă care grupează funcțuni complexe de importanță municipal, conținând instituții și servicii de interes local, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

Din punct de vedere al încadrării în P.U.G aprobat prin Hotărârea nr.493/2014, terenul este încadrat preponderent în UTR RiM - *Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă și parțial în U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic și U.T.R. Ve - Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic*. Conform Condiționării Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z.

Incinta industrială a fostei platforme Tehnofrig evidențiază o structură internă mediocru, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale, iar infrastructura urbană degradată. Activitatea industrială initială a incetat, majoritatea spațiilor fiind complet neutilizate. Fosta platformă industrială (U.T.R RiM) se învecinează în partea vestică cu o zonă de locuințe colective realizate înainte de 1989, iar în partea estică cu zonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

În vederea valorificării potențialului de dezvoltare urbană, se propune restructurarea platformei industriale, desființarea fondului construit existent și dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu dotări, în concordanță cu caracterul zonei reglementate prin P.U.G, respectiv structură funcțională mixtă. Prin P.U.Z se reglementează specific teritoriul încadrat în U.T.R.RiM rezultând U.T.R RiM* - zonă industrială restructurată / zonă mixtă și se menține încadrarea funcțională pentru suprafețele de teren încadrate în U.T.R Ve și U.T.R. Lip.

Ansamblul propus în cadrul U.T.R RiM* va cuprinde imobile de locuințe colective și imobile cu funcție mixtă (imobile de locuințe colective cu spații de interes public, comerț-servicii, amenajate la parter) cu regim de înălțime variabil, de la S+P+3E+R până la S+P+8E+R. Pentru imobilele cu funcții terțiare se propune un regim de înălțime de S+P+Mez. Suprafața construită propusă este de ~ 8047mp, iar suprafața desfășurată (fără spațiile tehnice de la subsol) este de ~ 83.793mp, respectiv un număr estimativ de 661 apartamente (cu una, două, trei sau patru camere) și șase spații comerciale, grupate în 11 imobile. Indicatorii urbanistici calculati la nivelul ansamblului sunt P.O.T = 60%, C.U.T=2,8.

Prin studiu se propune o sistematizare a tramei stradale din zonă prin introducerea de noi străzi și prin reorganizarea sistemului existent, avându-se în vedere creșterea eficienței și îmbunătățirea transportului în zonă, atât auto cât și velo și pietonal.

Accesul la ansamblu se va realiza din strada Maramureșului și strada Fabricii de Chibrituri pe străzi de interes local propuse prin P.U.Z cu profil de 14m, respective 9m. De asemenea se propune realizarea, pe cheltuiala initiatorului P.U.Z, a unui sens giratoriu la intersecția străzii Maramureșului cu strada Nicolae Teclu și a unui pod nou carosabil peste pârâul Nadăș. Drumul de acces existent din strada Maramureșului va fi regularizat și transformat într-o stradă cu sens unic.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de peste 80% în spații specializate dispuse la subsolul clădirilor, precum se vor amenaja și locuri de parcare la sol.

Pe malul pârâului Nadăș se propune amenajarea unei zone de promenade – o alei pietonală cu lățimea de 1,5m și o pistă de biciclete cu două sensuri de circulație cu lățimea de 3m.

Dat fiind potențialul mare de reconversie și revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidențial cu dotări va duce la dezvoltarea și integrarea unitară atât din punct de vedere arhitectural cât și urbanistic în țesutul municipiului Cluj-Napoca. Criteriile de amplasare principale care au stat la baza conceptului au fost legate de realizarea unor clădiri reprezentative, cu un nivel ridicat de calitate, cât și respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectivă. Totodată se intenționează și îmbunătățirea calității spațiului public prin optimizarea circulației auto, crearea unui sens giratoriu și de sensuri unice care vor fluidiza traficul din zonă și nu în ultimul rând crearea de noi trasee pietonale care să îmbunătățească accesibilitatea pietonilor pe un areal ce se extinde în afara amplasamentului studiat.

Prin P.U.Z se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. (cf. Art.47 alin.5 din Legea nr.350/2001).

Documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare - Indicativ GM-010-2000, Legea nr.350/2001, Ordinul nr.233/2016, fiind însotită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z de restructurare platforma Tehnofrig- dezvoltare ansamblu rezidențial cu dotări, str. Fabricii de chibrituri nr.5-11- str. Maramureșului nr.36 și nr.48, str. Jean Jaures f.n

PRIMAR,
EMIL BOC

