

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 408445/1/25.03.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 396417/433/2022, Municipiul Cluj-Napoca solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente. Documentația a fost întocmită de Atelier RVD Arhitectură Strategie și Urbanism, la comanda beneficiarului.

MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente, astfel cum îl definește și Anexa 9 din Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 493/2014 este un document de planificare spațială, informal, care transpune în termeni spațiali o viziune pe termen scurt, mediu și lung asupra unui teritoriu de 450 ha delimitat în partea de nord de Bulevardul Muncii, în partea de sud de lunca Someșului Mic, în partea de vest de str. Fabricii și în partea de est de limita U.A.T comuna Apahida.

Planul director tratează teme ca integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico – economici.

Teritoriul studiat este plat, fiind parte din lunca râului Someș Mic, are o lungime Est-Vest de 7 km și o lățime Nord-Sud variabilă între 300-1100 m și parțial construit cu funcțiuni predominant industriale și economice.

Întregul areal este caracterizat de 2 tipologii majore de teritorii: 56% green-field, teritorii agricole întinse, neexploatate, virane și 30% brown-field, teritorii industriale construite înainte de 1990. Diferența de 14% sunt teritorii cu funcțiuni diverse, majoritar recent dezvoltate cu funcțiuni preponderent economice. Locuirea în această zonă are o prezență de sub 0,2%.

Din punct de vedere al încadrării urbanistice aferent PUG 2014, teritoriul studiat este încadrat în UTR Rim, UTR Ei, UTR S_Ei, UTR UEc, UTR UEt, UTR UEmm, UTR UED, UTR ED, UTR G_t, UTR UM3, UTR ULc, UTR RrM1, UTR Is_A, UTR Uliu, UTR Ve, UTR Uva.

Potrivit secțiunii „Conditionări Primare” din Regulamentul aferent fiecărui UTR, pentru zonele cu caracter industrial (dezvoltări de tip brownfield – UTR Rim, UTR Ei, UTR S_Ei), dar și pentru zonele de urbanizare (dezvoltări greenfield – UTR UEc, UTR UEt, UTR UEmm, UTR UM3, UTR ULc,) programele de reabilitare/restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat, elaborându-se în acest sens masterplanuri, care vor sta la baza planurilor urbanistice zonale de restructurare și de urbanizare.

Masterplanul tratează teme ca integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico – economici.

Planurile urbanistice Zonale vor fi întocmite cu observarea prevederilor PUG și a direcțiilor trasate de masterplan, cu respectarea cerințelor din Avizele de oportunitate emise pentru inițiere PUZ. Pe suprafața teritoriului studiat, nu există interdicții cu caracter definitiv stabilite prin PUG în ceea ce privește utilizarea terenurilor. Potrivit dispozițiilor art. 32 alin (5) lit. a Legea nr. 350/2001 „*prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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*”.

La momentul actual zona studiată este caracterizată prin disfuncționalități majore cum ar fi accesibilitatea față de oraș, dependența de o singură arteră colectoare, accesibilitate redusă și deficitară pietonal, velo și auto, segregarea funcțională și mono-funcțională, lipsa dotărilor publice sociale: educație, sănătate, servicii, lipsa spațiilor verzi.

De asemenea, din întregul areal de 450 ha doar 18% din teritoriu este construit și exploatat funcțional. 82% sunt teritorii libere de construcții, foste exploatații agricole sau teritorii industriale cu clădiri, platforme dezafectate nefuncționale.

Astfel că, necesitatea implementării acestui masterplan devine stringentă, viziunea acestuia fiind aceea de a crea un teritoriu funcțional, sustenabil, cu o amprentă neutră de CO₂, bine conectat în rețeaua zonei metropolitane, integrat în țesutul urban, orientat către oraș și către Someș și care să ofere Municipiului Cluj-Napoca oportunitatea accelerării economice, culturale, sportive și de inovație.

Documentația a fost elaborată în baza Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca (aprobat prin H.C.L nr. 439/2014) în corelare cu Planul de mobilitate urbană durabilă 2021-2030 (aprobat prin H.C.L

nr. 2/2022), Strategia integrată de dezvoltare urbană 2021-2030 (aprobată prin H.C.L nr.1/2022) și Studiul de circulație.

În domeniul mobilității și transportului, PMUD prevede următoarele proiecte în zona Blvd. Muncii:

- realizarea coridorului de mobilitate de-a lungul Blvd. Muncii – extinderea profilului stradal (propunere PUG, preluată în PMUD)
- racord str. Beișului – Blvd. Muncii (propunere PUG, preluată în PMUD)
- realizare pod peste râul Someșul Mic în zona str. Fabricii de zahăr, prin care să se realizeze o legătură nouă a zonei Blvd. Muncii cu zona centrală (propunere PMUD preluată și în SIDU)

Toate acestea se regăsesc în Masterplanul elaborat.

Documentația se corelează cu planșa 3.3_2 Rețeaua stradală pe categorii de importanță aferentă PUG, coroborat cu traseul centurii metropolitane (drum Trans-Regio Feleac TR35) și a drumurilor de legătură (proiectul centurii fiind preluat în SIDU și PMUD).

Documentația se aliniază următoarelor obiective majore din SIDU:

- *“Oraș conectat”* - prin detalierea și integrarea în teritoriul macro-metropolitan a conectivităților N-S și E-V pe coridoarele verzi în lungul Someșului și la inelul verde metropolitan.

- *“Oraș universitar, cosmopolit, multicultural”* - prin încurajarea dezvoltării în teritoriu de funcțiuni universitare și culturale inclusiv realizarea unui Pol Cultural - ca funcțiune ancoră de dezvoltare a teritoriului.

- *“ Orașul ca ecosistem de inovare și antreprenorial”* - prin încurajarea teritoriului de a defini funcțiuni cu caracter inovativ, de cercetare, academice, etc, inclusiv prin funcțiuni ancoră precum Centrul Expozițional.

Acest document va sta la baza întocmirii și aprobării ulterioare a tuturor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel cum acestea sunt definite în cuprinsul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Pentru documentația Masterplan – zona industrială b-dul Muncii sud și teritoriile adiacente s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 54 din 18.03.2022, fundamentat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de urbanism și Avizul nr. 359363/446 din 3.03.2022 al Serviciului Siguranța Circulației emis în baza Hotărârii nr. 231454/7.02.2022 a Comisiei de circulație care a avizat studiul de circulație și principiile propuse prin documentația Masterplan – zona industrială b-dul Muncii sud și teritoriile adiacente.

Conform studiului de circulație intervențiile privind infrastructura rutieră necesare sunt: dezvoltarea unei străzi de legătură cu două benzi pe sens pe un aliniament care să urmeze cursul Someșului Mic, dezvoltarea unei rețele stradale cu respectarea normelor actuale, revizuirea condițiilor de trafic pe B-dul Muncii (organizat cu două benzi dedicat transportului în comun), amenajarea unei intersecții denivelate care va putea prelua/diviza fluxurile auto. Masterplanul a preluat concluziile studiului de circulație întocmit.

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. b) și alin. 4 lit. e) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea MASTERPLAN – Zona industrială B-dul Muncii sud și teritoriile adiacente poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

Consilier juridic Luiza Maria Gogozan

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

25.03.2022.