

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. 385332/1/1.04.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate 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;

– *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 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 (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, lifuri, 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. 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. „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 – 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 dezembrate 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.

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 – Detaliere 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 ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. **Aurora Roșca**

Nr. din 2024
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)