

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 385332/1/1.04.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

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

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 272304/433/2024 RIVUS INVESTMENT S.R.L. și EUROMA SPORT S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța 1 Mai – str. Porțelanului.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L., la comanda beneficiarilor: 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.

Amplasamentul studiat face parte din zona platformelor industriale situate în proximitatea nordică a căii ferate, respectiv din zona care trebuie restructurată în conformitate cu prevederile Strategiei Integrate de dezvoltare urbană Cluj-Napoca (2021-2030) și a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca. P.U.G. și SIDU încurajează concentrarea activităților industriale în parcuri tehnologice din exteriorul localității și limitarea amplasării acestora în intravilan.

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. Accesul la amplasament se realizează din Piața 1 Mai (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1624*) și strada Porțelanului (*stradă înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1605*).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. preponderent în *U.T.R. RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, subzona S_Rim Carbochim, parțial în U.T.R. ZCP_Rim Carbochim – Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter 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 culoar ecologic și o porțiune neglijabilă în U.T.R. Lc – Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990*. Conform Condiționărilor Primare din Regulament aferent U.T.R. RiM, restructurarea terenurilor unităților industriale se face pe bază de P.U.Z. În acest sens a fost emis Avizul de oportunitate nr. 282 din 29.12.2022 pentru inițierea planului urbanistic zonal. Documentația are la bază un masterplan și contract de restructurare cu Consiliul Local, în conformitate cu prevederile procedurii de restructurare prevăzute de Regulamentul local de urbanism aferent U.T.R. RiM, secțiunea Condiționări Primare.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea amplasamentului pentru construirea unui ansamblu mixt, în centrul căruia va fi un centru comercial de tip mall. În afara zonei comerciale, se va realiza o zonă rezidențială, reprezentând aproximativ 30% din aria desfășurată totală, orientată spre râul Someșul Mic și o zonă de birouri, la Piața 1 Mai, într-un imobil înalt cu rol de accent.

Platforma Carbochim beneficiază de un potențial deosebit, dat de apropierea de zona centrală, de zona gării și de faptul că beneficiază pe două laturi de o deschidere generoasă la malurile râului Someșul Mic. Zona reglementată prin P.U.Z. include două clădiri cu valoare istorică – ambientală care au dus la

necesitatea instituirii unui regim de protecție, corpuri care vor fi păstrate și reconvertite funcțional:

- Corpul halei din pânze subțiri din beton armat – „Clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasată ca monument istoric” – C.F. 309072–C2 – se va reconverti în centru de artă contemporană;

- Corpul administrativ al Carbochim S.A. – „Clădire cu valoare artistică ambientală” C.F. 259641–C1 – se va reconverti în spații pentru birouri, co-work, producție pentru industrie creative.

Raportat la reglementările de ordin general ale P.U.G., prin P.U.Z. se propun reglementări specifice, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, ce vizează în principal regimul maxim de înălțime admis, regimul de construire, spațiile verzi amenajate.

Zona Carbochim are o prezență redusă din punct de vedere vizual, fiind aproape imperceptibilă la nivel urban, singurul loc de unde este cu adevărat vizibilă fiind vagonul de cale ferată. Acest fapt se datorează unei serii de bariere vizuale, respectiv: spre sud, rambleul căii ferate - spre vest și nord, vegetația înaltă din parcul Armătura și zona de maluri ale râurilor Someș și Nadăș - spre est, frontul construit adânc de la str. Fabricii. Percepția arealului general se face doar din plan apropiat.

Regimul de înălțime propus prin P.U.Z. pentru funcțiunea dominantă – centrul comercial, se încadrează în prevederile R.L.U. P.U.G., însă se propun și niște accente volumterice, peste maximumul admis prin R.L.U. P.U.G., respectiv (1-4)S+P+19E+Et și H.max. 95 m, cf. Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24740/22.09.2023, accente care semnaleză acest pol nou de interes de la nord de calea ferată, aflat în poziție urbană privilegiată.

Ca mod de amplasare, R.L.U. P.U.G. prevede pentru U.T.R. Rim un regim de construire închis, cu amplasarea clădirilor în aliniament și dezvoltarea clădirilor între limitele laterale ale parcelelor. Având în vedere că Strategia de dezvoltare integrată durabilă a Municipiului Cluj-Napoca (2021-2030) prevede regim de construire deschis spre Someș și reafirmarea acestuia ca axa coordonatoare a sistemului verde ecologic, prin PUZ se propune regim de construire deschis pentru zona mixtă.

Potrivit prevederilor R.L.U. P.U.G. pentru U.T.R. Rim - zona mixtă (restructurarea zonelor cu caracter industrial) spațiile verzi organizate pe sol natural vor fi de minim 30% din suprafața construită totală, în condițiile în care locuirea poate ocupa până la 70% din suprafața construită desfășurată. Ținând cont că funcțiunea predominantă în zona mixtă propusă prin PUZ (UTR Rim_Carbochim) nu este locuire, ci servicii-comert, s-a admis o reglementare specifică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, respectiv minim 7% pentru spațiile verzi organizate pe sol natural pentru UTR Rim_Carbochim, preferându-se o desfășurare mai amplă la sol a centrului comercial și nu pe verticală.

La nivelul întregii arii de reglementare a P.U.Z., procentul este de 30% spații verzi amenajate.

Prin P.U.Z. se reglementează un teritoriu de ~13,74 ha., propunându-se parcelarea acestuia și stabilirea de reglementări urbanistice specifice. Potrivit Planșei „A.04 Plan reglementari urbanistice”, prin P.U.Z. se propun 5 parcele din care două cuprinse în U.T.R. Rim Carbochim (parcelele 2 și 3), una inclusă în U.T.R. SZCP Et Carbochim (parcela 4) și două în U.T.R. Ve Carbochim (parcelele 1 și 5).

Reglementări P.U.Z. propuse:

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 (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.

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

Funcțiunile propuse pentru UTR Ve Carbochim respectă RLU aferent UTR Ve prevăzut în PUG, fiind compatibile cu activitățile în aer liber, respectiv odihnă, joacă, sport.

În avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj cu nr. 13 din 07.02.2024 nu sunt enumerate toate funcțiunile, dar acesta a vizat regulamentul local de urbanism aferent PUZ, ce se constituie în Anexa 1.

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.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 31 din 7.02.2024, fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism, precum și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 635375/446/7.07.2023.

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 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.

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.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 7 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, 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 însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 308 din 8.02.2022, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R. care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

Pentru documentația PUZ au fost întocmite următoarele studii de fundamentare: studiu seismic, studiu geotehnic, studiu hidrogeologic, studiu topografic, studiu hidrologic, studiu de inundabilitate, studiu de trafic, studiu istoric, analize urbanistice de fundamentare.

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.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, 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 Planului Urbanistic Zonal – de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța 1 Mai – str. Porțelanului poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

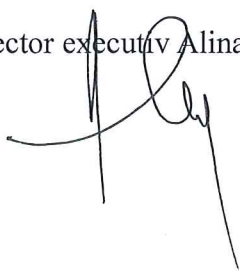
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red. 1ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director executiv Alina Rus

 01.04.2024