

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-au 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 trimiterilor 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. au 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 Teișanu
- 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**

Sluj

Răspuns tuturor | ▼ Ștergere Nedorit | ▼ ...

27676 / 11.05.2023

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



ieri, 21:57
registratura ▼

Răspundeți tuturor | ▼

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 Andreea

Trimis din [Mail](#) pentru Windows

477097 / 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 atentia domnului director executiv Virgil Poruliu

SERVICIUL ADMINISTRARE CAI PUBLICE

in atentia doamnei Adina Marincean

in atentia domnului Marcel Boschiş

DIRECTIA URBANISM

BIROUL STRATEGII URBALE

în atenția doamnei șef birou Andreea Mureşan

ARHITECT SEF

în atenția domnului Daniel Pop

Referitor la: Contractul de achiziție publică 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

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://primariaciujnapoca.ro/strategii-urbane/informarea-si-consultarea-publicului-pud-si-puz/>

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

S.O4.2023: Primăria Municipiului Cluj-Napoca publică spre informarea publicului propunerea preliminară PUZ de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim) pe ța 1 Mai-str Portelanului

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

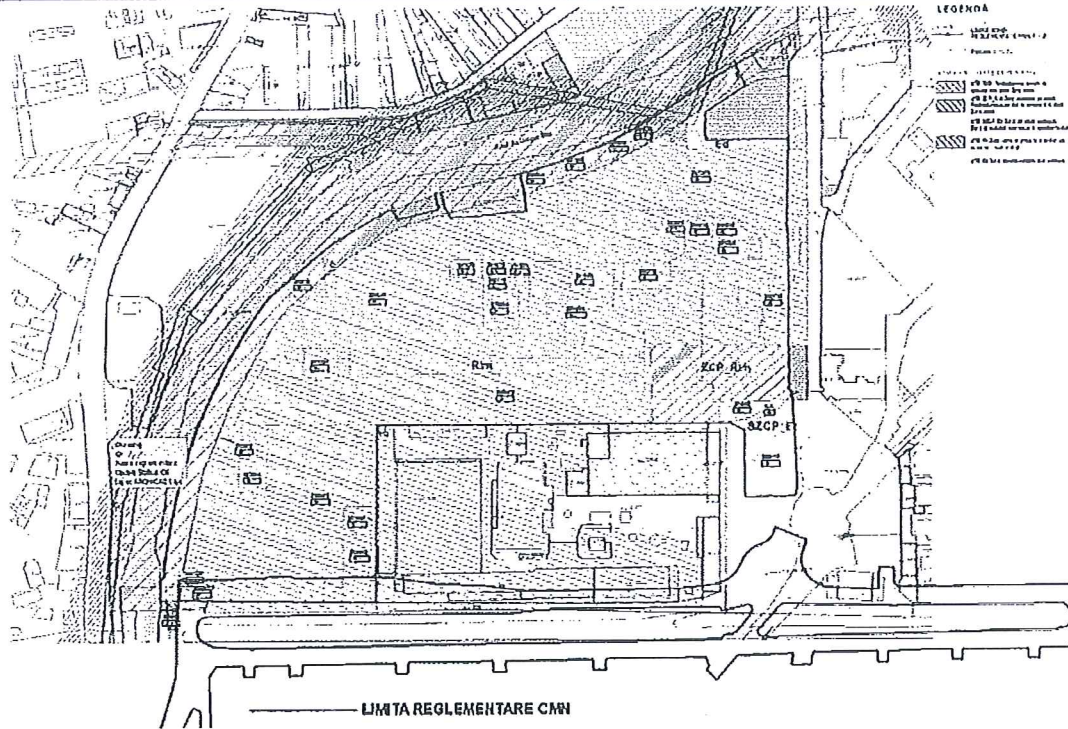
În perioada 21 martie - 4 aprilie 2023, publicul are posibilitatea de a transmite propuneri, sugestii, opinii cu privire la documentația PUZ, pe adresa de e-mail: registratura@primariaciujnapoca.ro sau la sediul Primăriei, Calea Moșilor nr.7.

Ca atare revenim prin prezenta cu câteva rugăminți/ 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 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 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 OAȘULUI – RĂSĂRITULUI – STRĂZILE RĂSĂRITULUI – CÂMPUL PÂINII – 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

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 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.AT.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.”

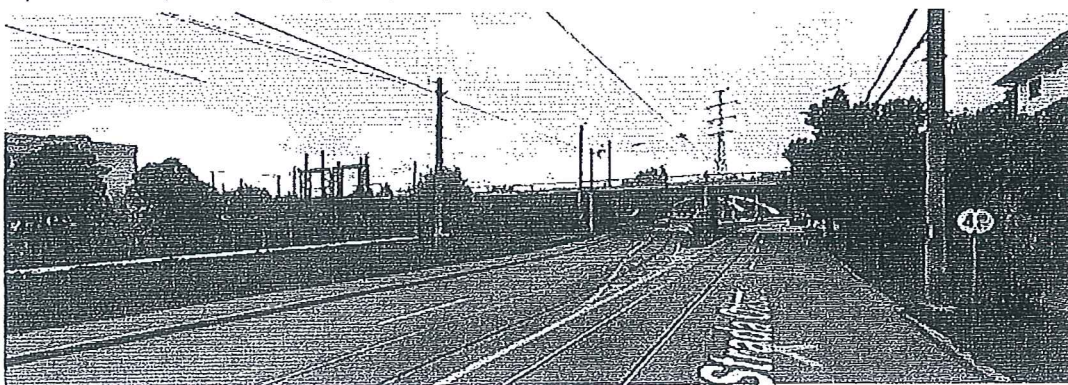
„Studiul de impact asupra traficului realizat în vederea implementării PUZ în zona studiată prevede organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea 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 supraterană 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:

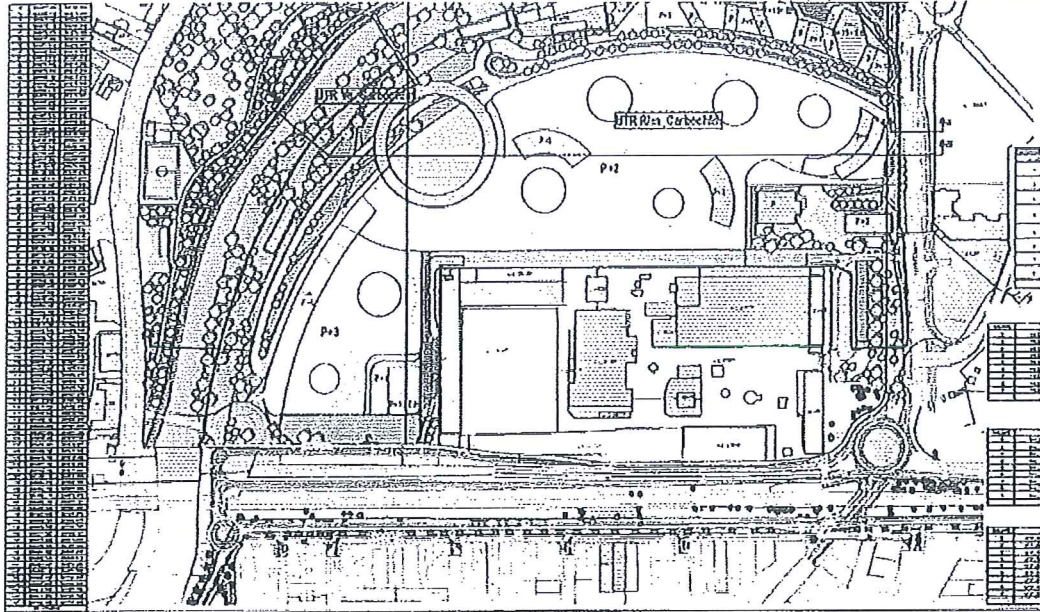
a) PUZ Carbochim – propunerea de a amplasa un sens giratoriu și un pod auto cu o bandă auto pe sens la nivel cu strada Oașului;

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 150metri/ 120metri față de intersecțiile existente deja, respectiv ar permite în continuarea circulația tramvaiului;

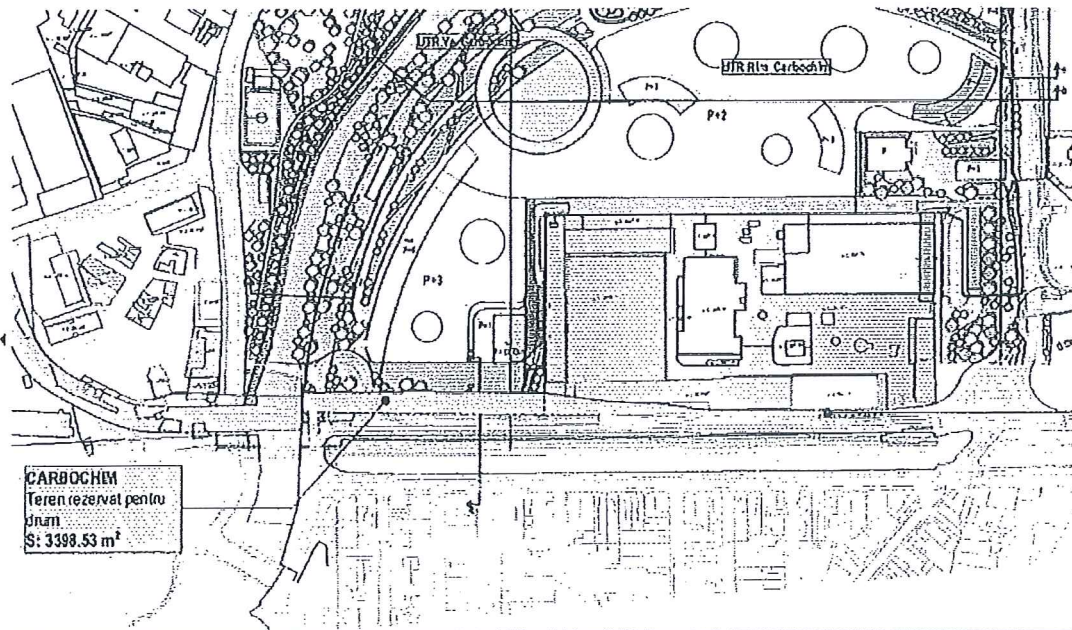


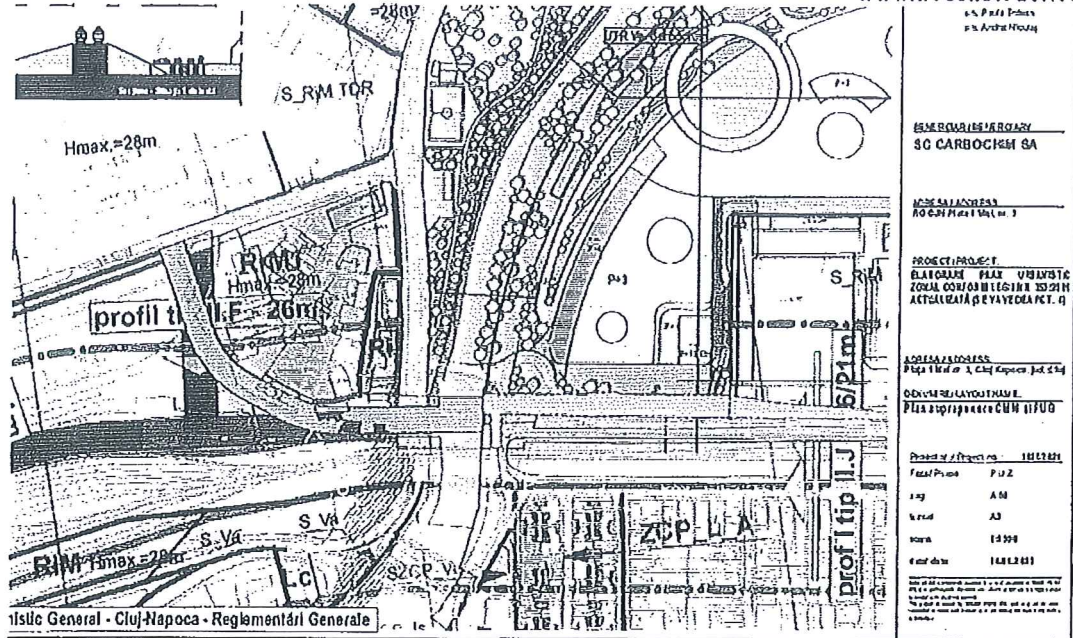
nu pot funcționa concomitent, nu pot coexista precum apare ilustrat în partea desenată a propunerii actuale a PUZ Carbochim, respectiv pe planșele:

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

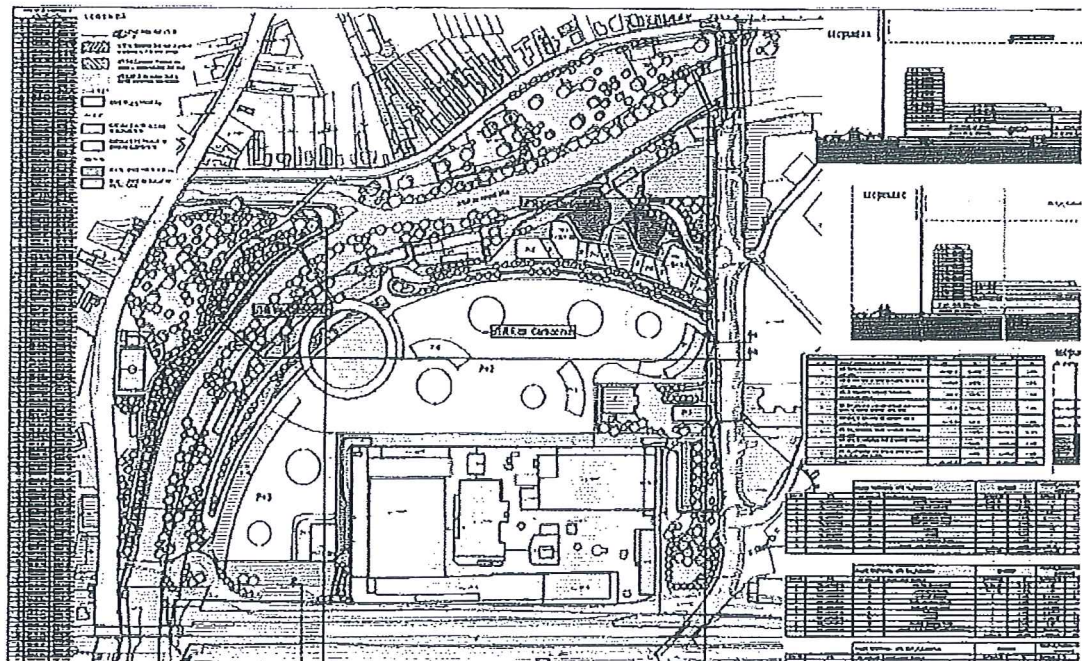


- A08 „Plan suprapunere CMN și PUG” apare CMN suprapus peste acel pod - sens giratoriu peste Someșul Mic:





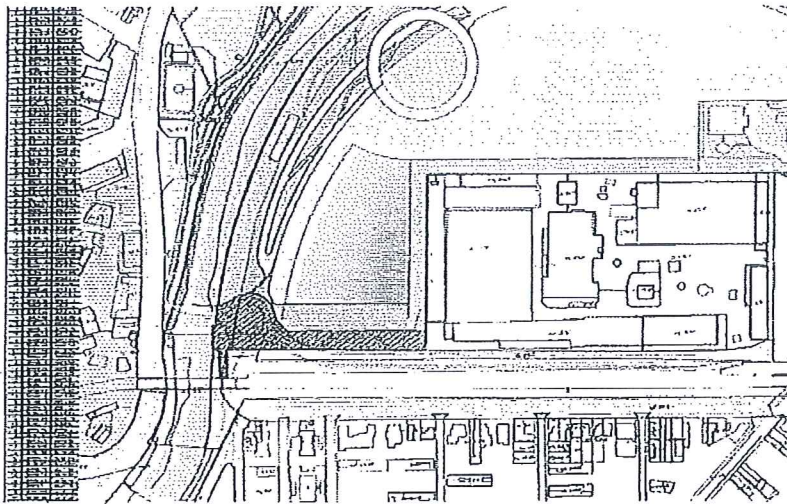
Iar pe planșa A06 „Plan mobilare urbanistică”, propunerea PUZ Carbochim apare necorelată cu PUZ CMN:



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

certificat ISO 9001, 14001, 45001

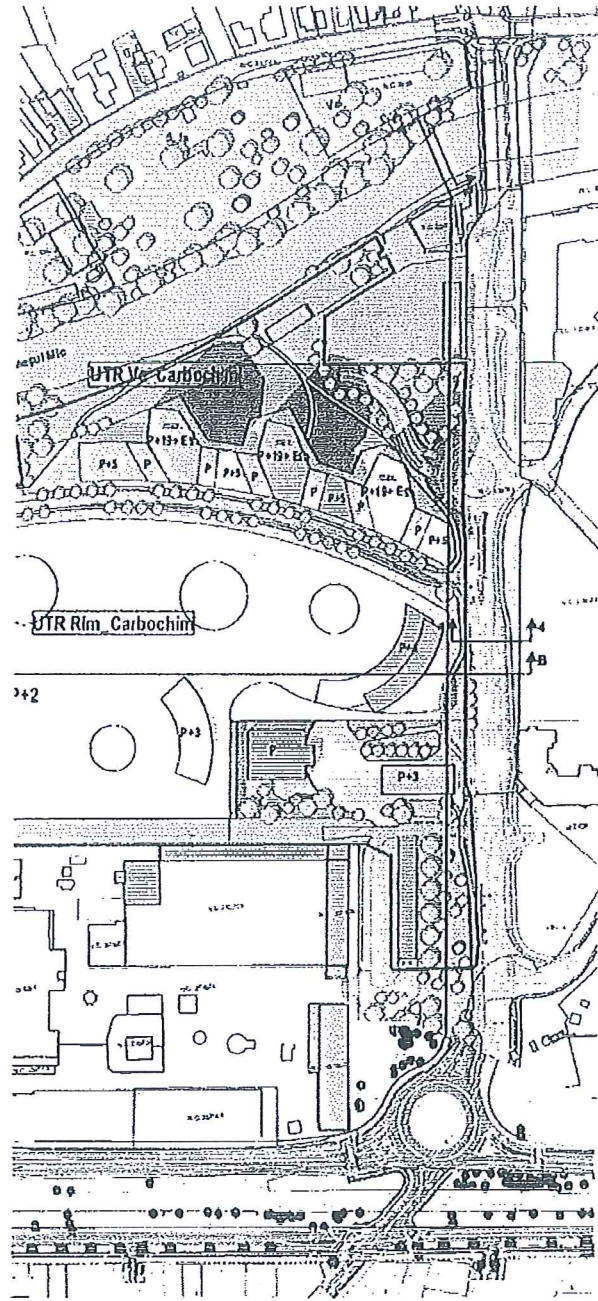
terenurilor", printr-o hașură cu roșu pe galben, se prevede trecerea din proprietatea privată în domeniul public al statului sau UAT pentru amprenta propunerii PUZ Carbochim de sens giratoriu:



LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- ▨ Trecere din proprietate privată la 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:



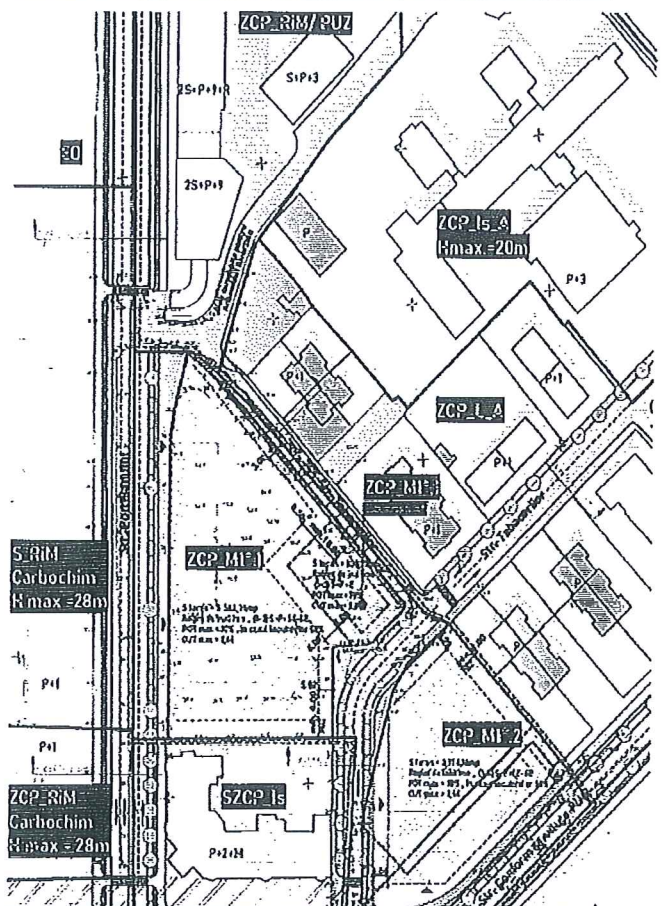
reiterăm cele din adresa înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 570518/1/10.06.2022, din care extragem mai jos:

„...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.



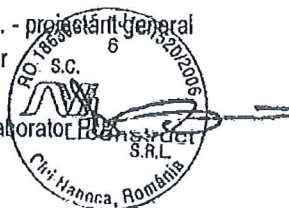
Solicităm clarificarea profilului străzii Porțelanului la nivel de reglementări PUG aflat în vigoare și la nivelul PUZ-ului care prevede reglementări pentru profilul străzii Porțelanului (aflându-se în zona sa de reglementare), respectiv în corelare cu profilul podului Porțelanului aflat în execuție.”

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

Corespondență - anca.cristurean@primariaclujnapoca.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
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

Integrarea concluziilor studiului menționat în propunerile de restructurare urbană a zonei, prin conservarea, reabilitarea și refuncționalizarea clădirilor de patrimoniu 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 Cicloturism 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 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 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

Semnatarii,

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 încolo) 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. Onisfor 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 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 OAȘULUI - 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.”

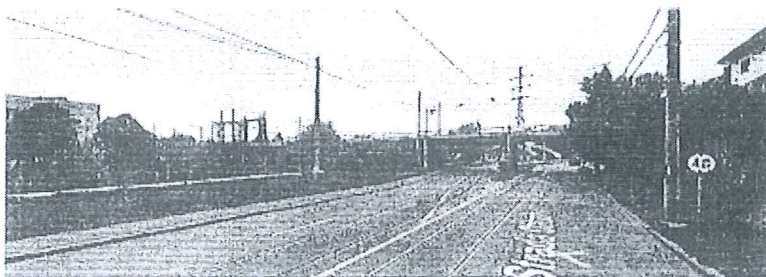
„Studiul de Impact asupra traficului realizat în vederea implementării PUZ în zona studiată prevede organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea 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 supraterană 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.

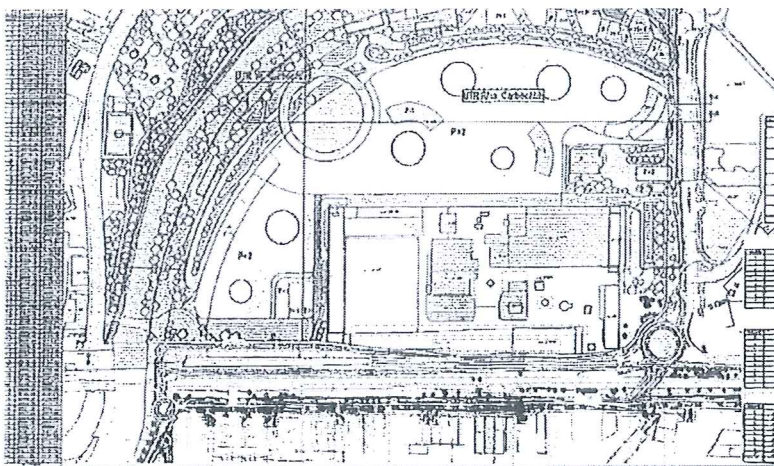
Atragem atenția asupra faptului că cele două propuneri:

- 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;



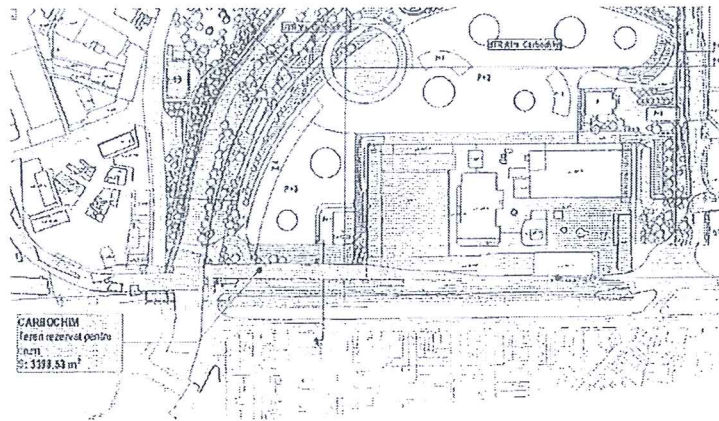
nu pot funcționa concomitent, nu pot coexista precum apare ilustrat în partea desenată a propunerii actuale a PUZ Carbochim, respectiv pe planșele:

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

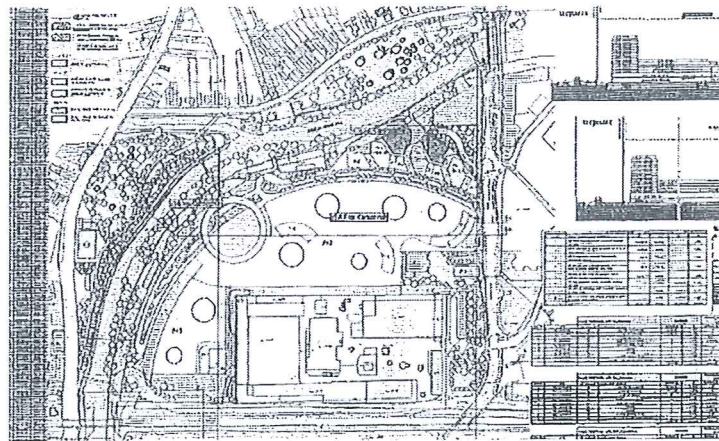


- A08_ „Plan suprapunere CMN și PUG” apare CMN suprapus peste acel pod - sens giratoriu peste Someșul Mic:

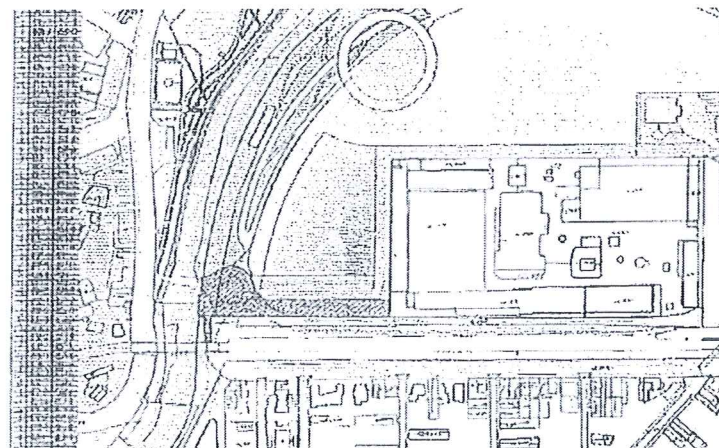




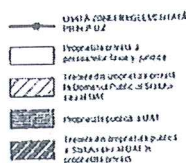
Iar pe planșa A06 „Plan mobilare urbanistică”, propunerea PUZ Carbochim apare necorelată cu PUZCMN:



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:



LEGENDĂ



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.

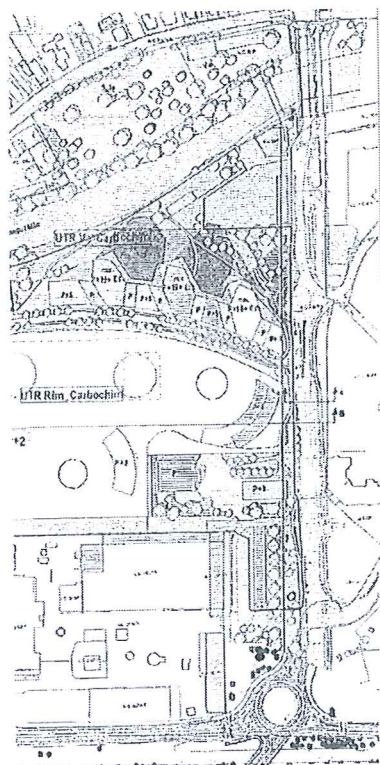
În continuare există propunerea de realizare a unui pod peste râul Someșul Mic, la nivel, cu profil de 4 benzi auto, piste de biciclete și trotuare, în urma discuțiilor și a solicitărilor Serviciului Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Cluj Napoca.

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 parcuri. În momentul în care vor fi finalizate și redepuse spre analiza autorității publice, acestea vor putea fi consultate.

3. Referitor la susținerea

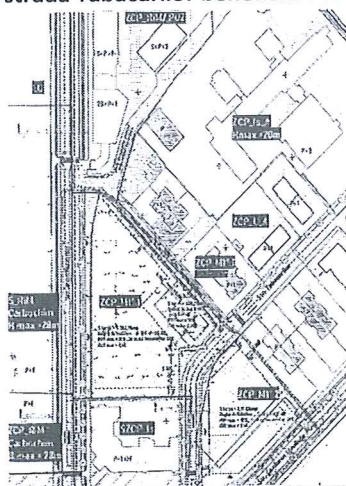
„3. În privința străzii Porțelanului, care se află în afara limitei zonei de reglementare a PUZ-ului Carbochim, dar apare totuși mobilată urbanistic pe planșele A06, A07, A08 ale PUZ-ului Carbochim:



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 dala de 24.09.2021 reprezentanți ai Direcției Tehnice a primăriei municipiului Cluj-Napoca au transmis echipei CMN spre corelare “PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT, LOCUINTE si 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 anumit 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'

267667/13.02.2024

**TRANS
FORM/**

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 ca în prevederile PUG 2014 nu se vorbește despre realizarea unor obiective de interes public, ci de faptul ca 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 public 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
exigențe DZO 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

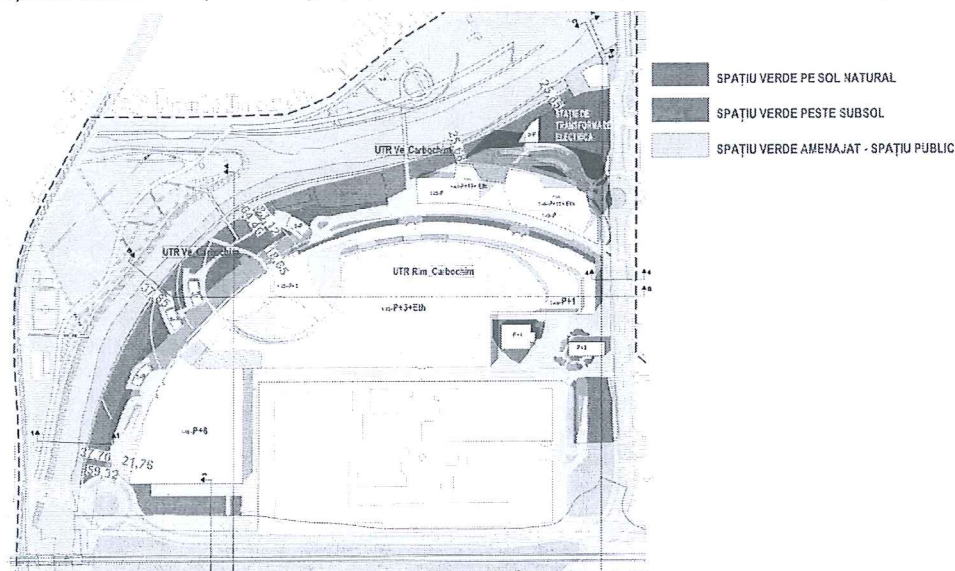
Subscrisa, TRANS FORM S.R.L., având sediul social în Cluj-Napoca, Str. Onisifor Ghibu, nr. 12, cod de identificare fiscală RO15161846, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/182/2003, reprezentată legal prin administrator Vlad Negru, în calitate de elaborator 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, nefiind 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

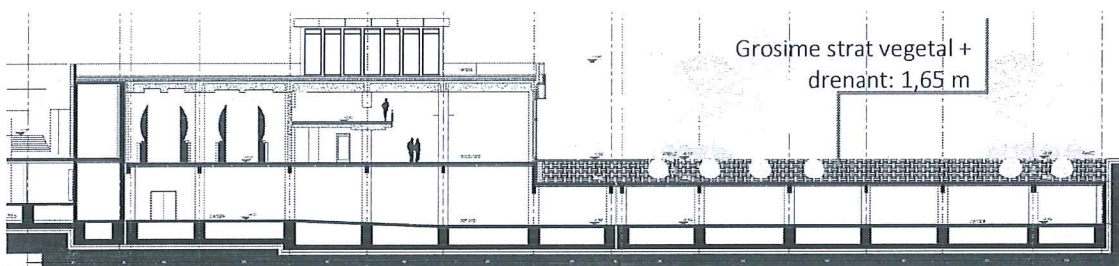
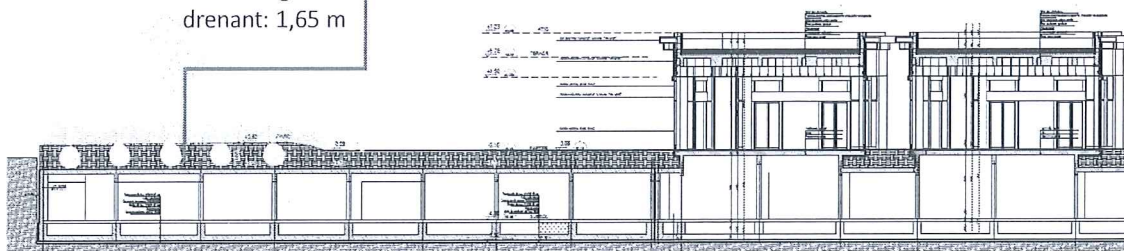
Total spații verzi peste subsol = 12.764,47 mp

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



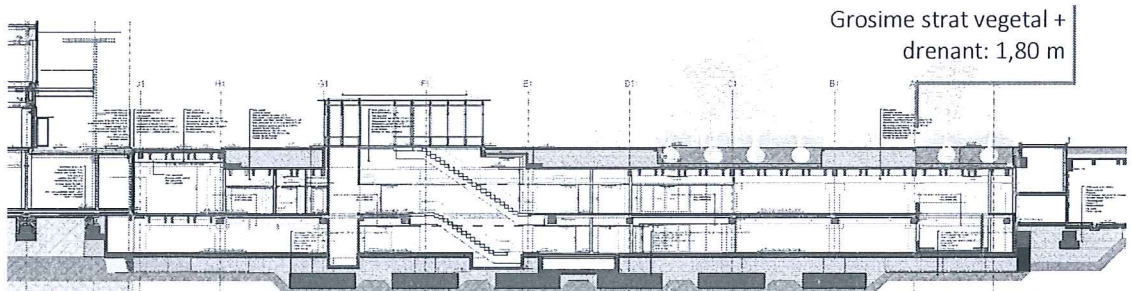
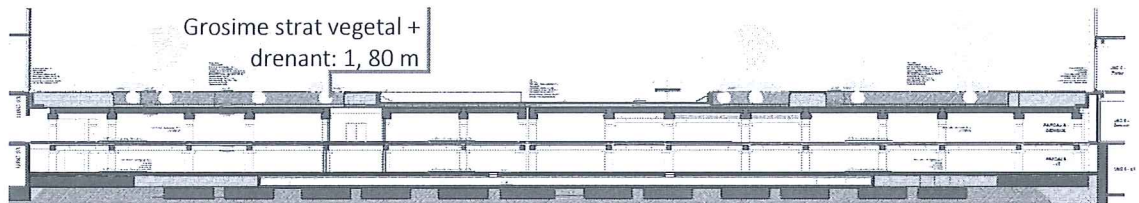
Palas Iași – lucrări în defășurare



Parcul Palas Iași



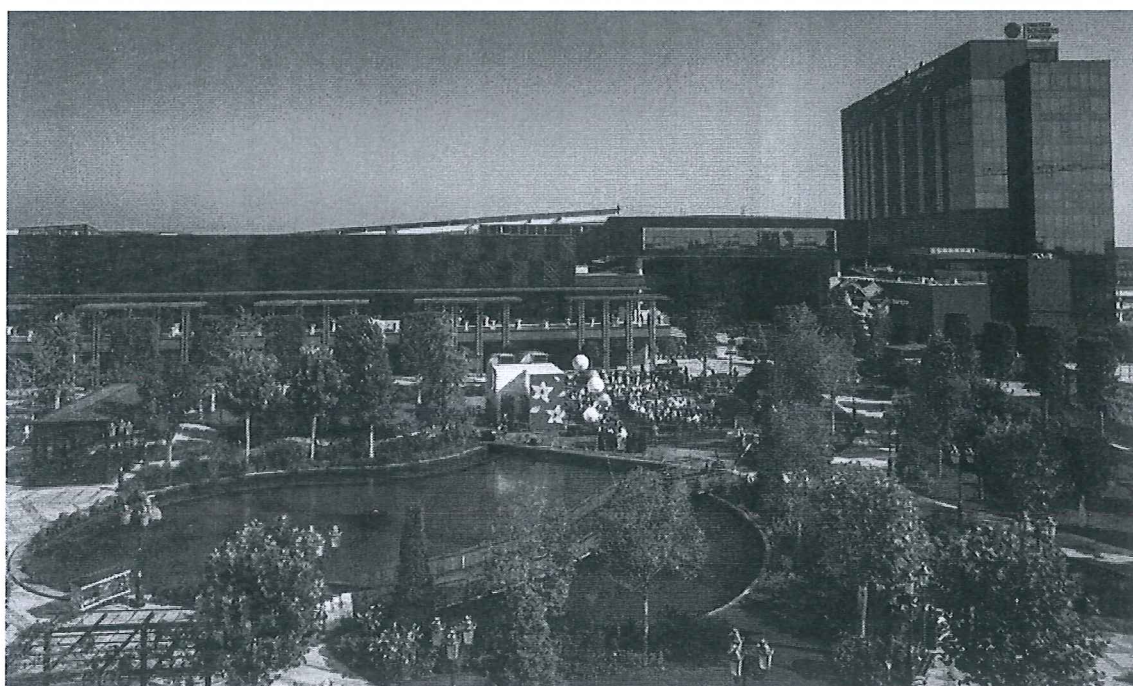
Secțiuni și imagini din parcul Iulius Town Timișoara



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 funcțiilor 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 suprateran 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 supraterane, grădini private, terase private”

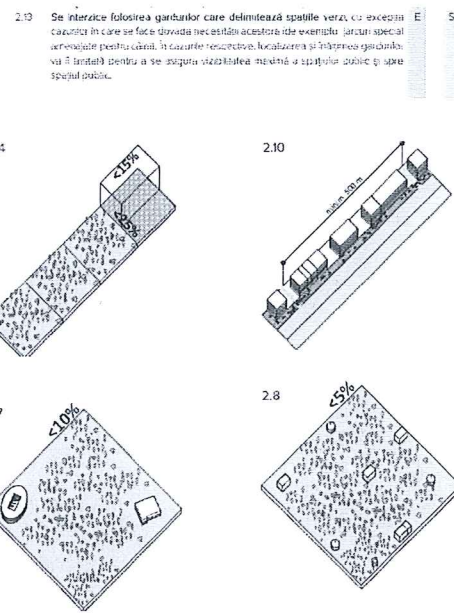
În cadrul UTR Ve_Carbochim, zona de mal, s-a stabilit prin Avizul de Oportunitate 282/08.02.2024 un POT de maxim 5% pentru a putea acomoda câteva construcții necesare realizării podurilor pietonale propuse (capete de pod, sprijiniri etc.), pentru întreținerea spațiilor verzi sau pentru amenajări provizorii 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



RESTRIȚII

2.1	În fâșia verde de 20 m față de partea superioară a taluzului râului sunt interzise amenajările: străzi, clădiri de orice fel, parcuri auto, străzi, rețele supraterane, grădini private, terase private.	E	S
2.2	Pentru viitoare proiecte de spații verzi, se impune realizarea de studii de mediu, peisagice și hidrologice care să detalieze restricțiile de construire sau amenajare; zonele unde este necesară limitarea activităților, zonele de regenerare, zonele de păstrare a vegetației, zonele de restaurare a vegetației, zonele unde este necesară măsura plantelor din flora, zonele cu vegetație din varietate de specii menținute precum și alte tipuri de restricții necesare.	E	S
2.3	Se vor respecta ambele delimitări de către Studiul de mediu pentru realizarea învecinateții. 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 ce necesită protecție și conservare se vor menține și aici se va limita accesul publicului, existând un spațiu temporar de acces către zone naturale și alte amenajări. În spațiile temporare sunt permise amenajări și activități minore (de exemplu: 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 scuturi pietonale amenajate, atât timp cât acestea sunt permeabile) în procent de cel puțin 75% din suprafața totală a spațiului verde.	E	S
2.5	Sunt interzise ferestrele de planșee respective locului sau climatului Municipality Cluj-Napoca, sau care necesită ecrane ferestre mari de apă pentru înțelegere. Se vor ține pentru atenție în arborii și vegetația locală.	E	S
2.5	Malurile râului vor avea aspect și tratarea amenajărilor cât mai naturală, fiind interzis aspectul excesiv mineralizat.	E	S
2.7	Sunt permise clădiri de servicii publice, cu condiția ca aria construită la sol să nu depășească 10% din suprafața de zonă verde din care fac parte.	E	S
2.8	Sunt permise clădiri în sistem pavilionar, cu acoperișuri servicii comunitate sau pentru servicii comunitare (bibliotecă, cafeletter, bazar, terenuri publice, spații de evenimente, etc) cu condiția ca aria construită la sol să nu depășească 5% din suprafața de zonă verde din care fac parte.	E	S
2.9	De alocat spații pentru asigurarea continuității bazinului, fiind asigurate multiple utilizări: mers, jogging, biciclete, role, skate, etc. inclusiv în parcuri. Nu se vor întreprinde lucrări de amenajare și/sau verde în apropierea în parcuri.	M	
2.10	Se recomandă asigurarea unei cabotaje verzi de bucurie, cu un pas de minim 500 m. Aceasta va face parte din proiectul de spații verzi de pe teren studiat prin reglementările de urbanism.	E	M
2.11	Sunt interzise plantele sau arborii ce atrag jânjii sau alte elemente de faună dăunătoare.	E	
2.12	Dezignul peisagistic și arhitectural al clădirilor va încerca să îndeplinească pașările de faună clădirilor și să le mențină în condițiile ecologice rezonabile.	E	



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 separat 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

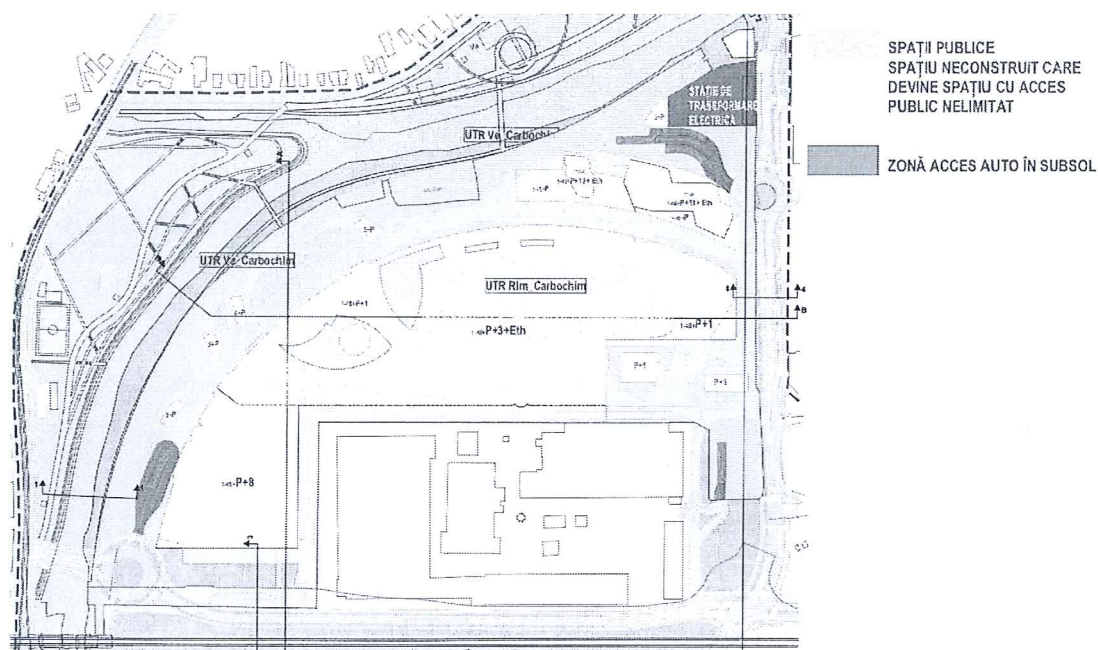
În zona accesului auto la parcare subterană, așa cum am arătat prin figura de la punctul 1, lățimea zonei verzi, între acces și oglinda de apă este de 37 metri, prin urmare nu vedem nicio contradicție cu proiectul Rethinking Someș.

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 circulația 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.



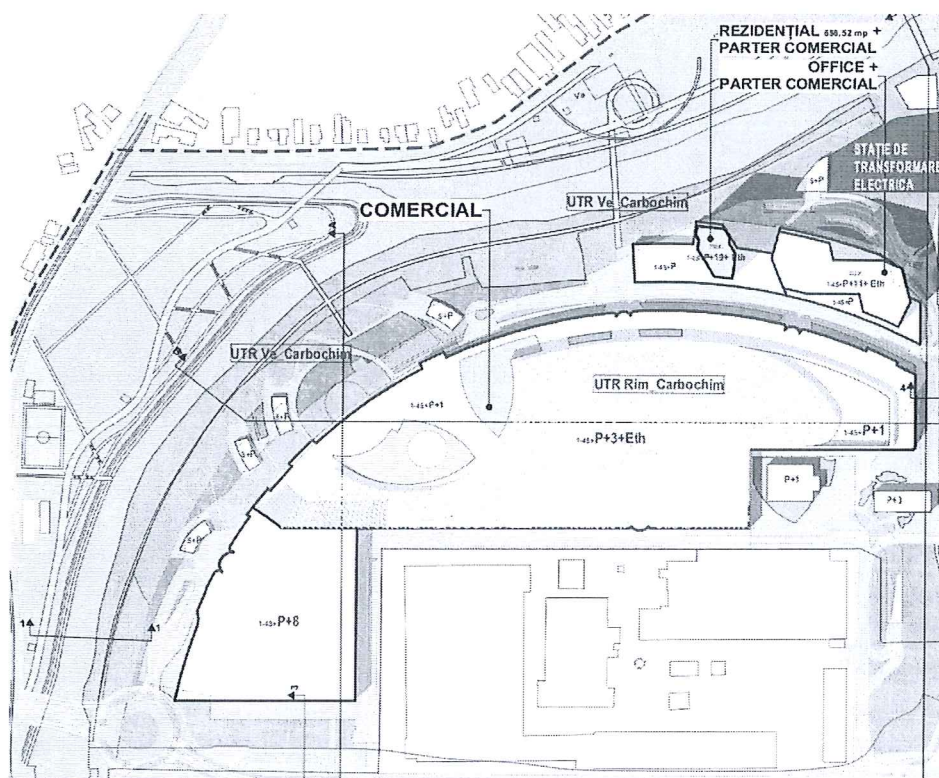
5. Referitor la susținerea " PUZ-ul realizat de dezvoltatori imobiliari permite construirea în front continuu la Someș în ciuda restricțiilor din PIDU Someșul Mic: „5.6. Se interzice placarea coridorului râului cu clădiri. Frontul propus va fi fragmentat pentru a se permite coridoare verzi sau publice, 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 îngrădit 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.

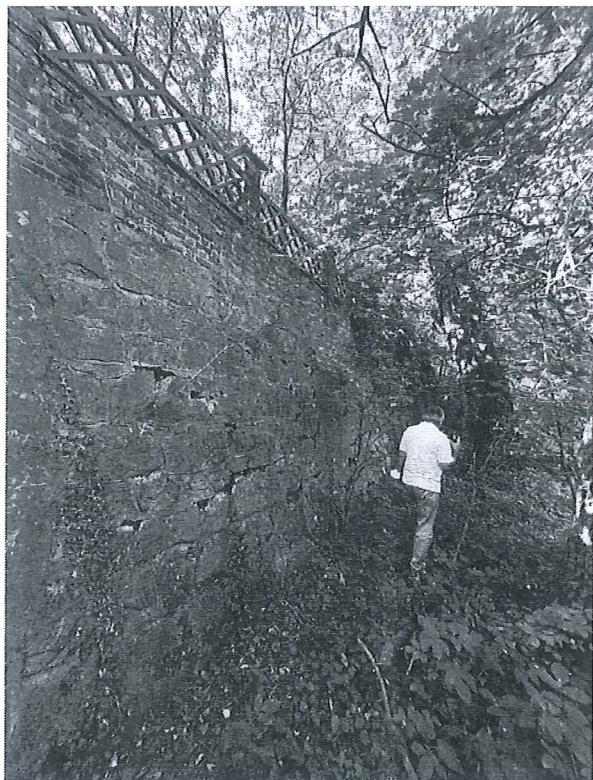
10. Referitor la susținerea: "Lucrările „de decolmatare și cosmetizare în albia Râului Someș Mic pentru mărirea secțiunii de curgere", după cum se afirmă în PUZ, conduc nu doar la raderea vegetației, ci și la foarte probabila tăiere a aproximativ o sută de copaci care au crescut în albia râului, după 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.

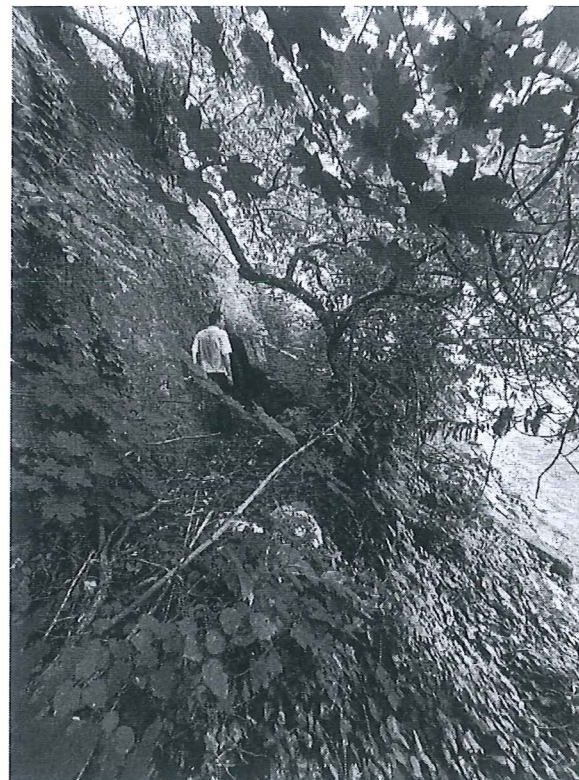
Totodată ne dorim eliminarea zidului de protecție de beton / anrocament și cărămidă, de aproximativ 4 metri, care bordează amplasamentul pe toată lungimea lui, și crearea unei zone accesibile, cu pante line către oglinda de apă. Ne dorim să păstrăm cât de mult posibil din vegetația matură, în egală măsură 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.

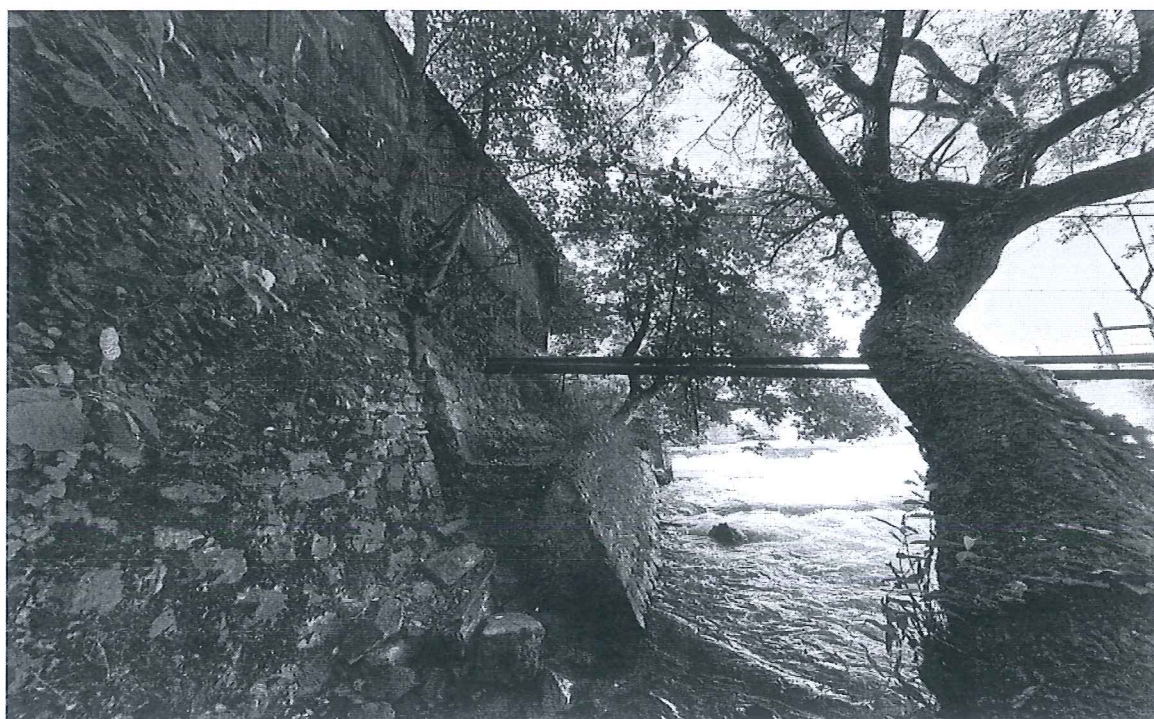
Pentru ilustrare vă prezentăm câteva imagini cu zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă, precum și din pepiniera cu cei peste 600 de arbori în acclimatizare.



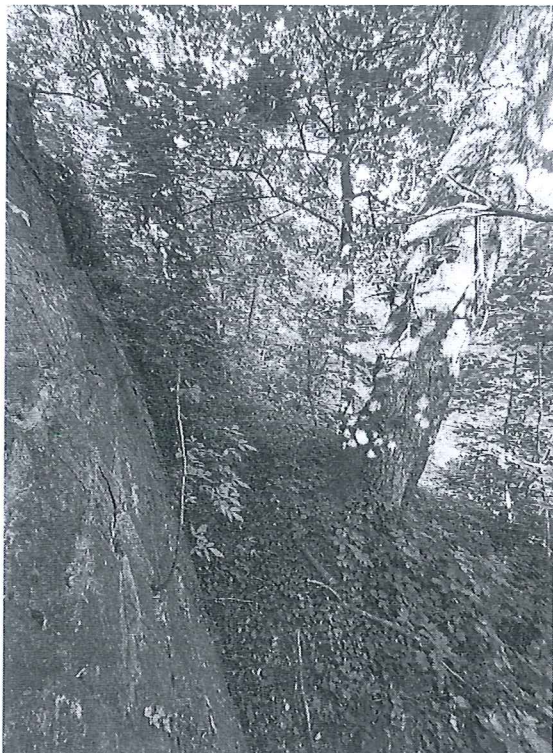
Zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă



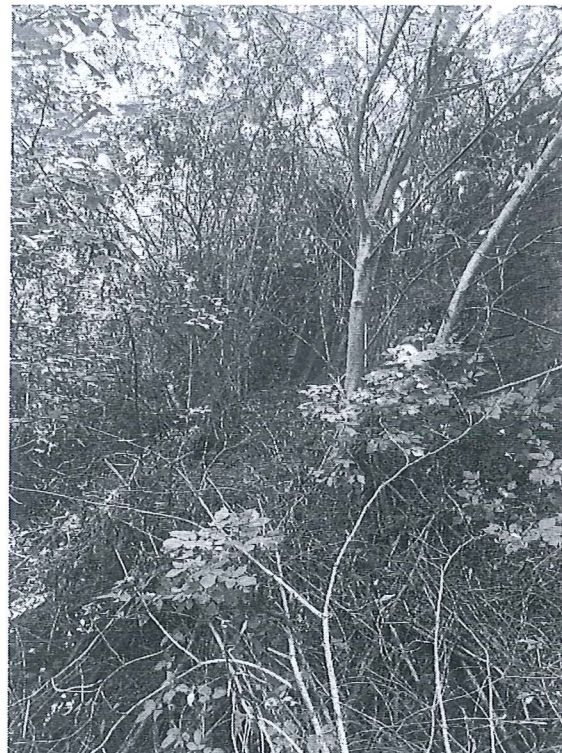
Zona dintre zidul de apărare și oglinda de apă



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 acclimatizare





11. Referitor la susținerea: ” Considerăm că documentația nu răspunde în mod satisfăcător nevoii de analizare, identificare, prezervare, 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 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.”

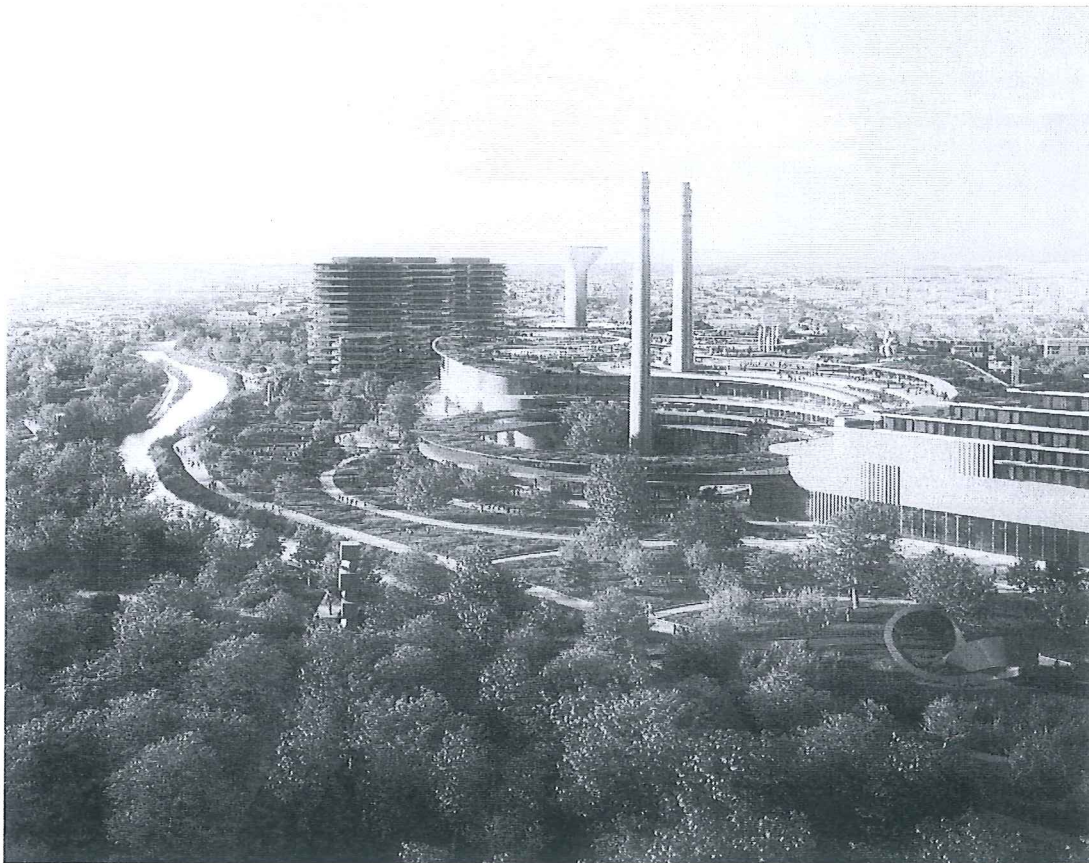
Cu privire la elementele de patrimoniu din incintă, PUG-ul identifică doar două astfel de elemente, respectiv corpul administrativ „Clădire cu valoare artistică ambientală” CF 259641 – C1, pentru care s-a obținut autorizația de construire nr. 541 din 29.06.2023, și hala din pânze subțiri din beton armat – „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 această 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 față 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-Aureliu 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