

**REFERAT DE APROBARE**  
**a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –**  
**de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța 1 Mai – str. Porțelanului**

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

Amplasamentul studiat prin P.U.Z., în suprafață de ~13,7ha, face parte din zona platformelor industriale situate în proximitatea nordică a căii ferate, respectiv din zona care trebuie restructurată în conformitate cu prevederile Strategiei Integrate de dezvoltare urbană Cluj-Napoca (2021-2030) și a Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

Platforma Carbochim s-a constituit în secolul XX, odată cu industrializarea orașului. Din anul 1949 funcționează societatea Carbochim, care are ca principala activitate producerea de abrazive. În prezent pe amplasamentul studiat funcționează în proporție de 30% Carbochim și diferite întreprinderi care desfășoară activități industriale și cvasi-industriale.

Culoarul de cale ferată din partea de nord a municipiului este bordat de zeci de hectare de spații industriale a căror activitate fie a încetat, fie s-a restrâns considerabil, în prezent o parte din acestea fiind închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Planul urbanistic general al Municipiului Cluj-Napoca și Strategia integrată de dezvoltare urbană încurajează concentrarea activităților industriale în parcuri tehnologice din exteriorul localității și limitarea amplasării acestora în intravilan.

Studiul este un proiect de tip brownfield, prin care platforma industrială Carbochim (cu activitate mult redusă) este revalorificată și reintegrată în circuitul urban, prin dezvoltarea unui centru de activități, loisir și locuire. Regenerarea urbană prin proiecte de tip brownfield este foarte importantă întrucât ajută la îmbunătățirea standardului de viață al comunităților din jur. Aceasta se încadrează în tendința accelerată de reînnoire și schimbare a zonei, tendință manifestată atât în proiectele publice – refacerea parcurilor Feroviarilor, Armătura, a pieței Gării, conectarea străzii Răsăritului și străzii Câmpul Pâinii prin traversarea râului, refacerea podului Porțelanului – cât și prin proiectele private: restructurarea fostelor platforme industriale Mucart, Libertatea, TDR și a platformei Clujana – zona adiacentă străzii Porțelanului.

Platforma Carbochim beneficiază de un potențial deosebit, dat de apropierea de zona centrală, de zona gării și de faptul că beneficiază pe două laturi de o deschidere generoasă la malurile râului Someșul Mic.

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

Zona reglementată prin P.U.Z. include două clădiri cu valoare istorică – ambientală care au dus la necesitatea instituirii unui regim de protecție, corpuri care vor fi păstrate și reconvertite funcțional:

- Corpul halei din pânze subțiri din beton armat – „Clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasată ca monument istoric” – C.F. 309072–C2 – se va reconverti în centru de artă contemporană;
- Corpul administrativ al Carbochim S.A. – „Clădire cu valoare artistică ambientală” – C.F. 259641–C1 – se va reconverti în spații pentru birouri, co-work, producție pentru industrii creative.

Dezvoltarea în sistem mixt a acestui amplasament, coroborată cu investițiile în infrastructură aferente, va conduce la creșterea atractivității întregului areal pentru viitoare investiții și la creșterea ofertei de spații amenajate de promenadă și parc deschise publicului și însoțite de serviciile aferente (comerciale, alimentație publică, culturale etc.). În zona studiată în general și pe amplasament în particular se remarcă modul necorespunzător de amenajare a spațiilor interstițiale care sunt în mare parte impremeabilizate sau neamenajate. Configurația enclavizată al parcelelor descurajează libera circulație publică.

Prin revitalizarea unui fost sit industrial aflat în stare de degradare, proiectul fructifică avantajele zonei, Introducerea unor poli de interes la nord de calea ferată ar avea ca efect polarizarea și coagularea urbanistică a acestui vast areal și reducerea necesităților de mobilitate și a traficului în ansamblu. Realizarea proiectului va atrage noi investiții, ajutând economia locală și contribuind la bugetul local.

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

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – de restructurare urbană (platforma industrială Carbochim), P-ța 1 Mai – str. Porțelanului.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**

