

Str. Palas, nr. 7A, clădirea A1, etaj 2, biroul A.b-8
România, Iași, cod 700051

+40 232 211 821 fax / +40 232 208 800 (825) tel
secretariat.is@iuliusmall.com

Cluj-Napoca, 17 iulie 2023

În atenția: doamnei Bianca Felseghi, colaborator al publicației PressOne

1. În ce fel proiectul PUZ-ului a ținut cont de Masterplanul pentru Someș, realizat de [Practica](#), realizat în urma unui concurs internațional de soluții, și care prevede elemente de bune practici cu privire la regimul de construire și amenajarea culoarului verde-albastru al orașului, de-a lungul albiei minore a Someșului Mic?
2. În ce măsură PUZ-ul propus respectă prevederile din PUG-ul orașului, potrivit căruia trebuie respectat un procent de 30% spațiu verde pe sol natural în cazul unei dezvoltări imobiliare?
3. În ce măsură PUZ-ul în forma supusă dezbaterii publice ia în calcul păstrarea vreunui element de patrimoniu industrial aflate în acest moment pe platforma Carbochim? Aveți vreo soluție care să prevadă o integrare de felul Turnului IFA din Suceava?

.....

Ca urmare a solicitării adresate, vă transmitem următoarele:

Proiectul mixed-use de reconversie a platformei Carbochim din Cluj-Napoca este unul de amploare, ce vizează un areal de aproximativ 14 hectare, în prezent inaccesibil publicului larg. Este un demers pe care IULIUS l-a inițiat în urmă cu mult timp, prin achiziționarea platformei industriale Carbochim SA, a cărei activitate se desfășura pe un procent de sub 30% din suprafață, restul fiind în diferite stadii de degradare și generând pierderi majore pentru producătorul de abrazive. Este un demers prin care o zonă industrială, închisă, parțial utilizată este redată orașului printr-un proiect mixed-use accesibil tuturor clujenilor, integrând funcțiuni culturale, retail, rezidențial, office, parcuri și infrastructură pentru punerea în valoare a râului Someș. În același timp, păstrează istoria și semnificația locului, conservând clădirile reper ale platformei, de patrimoniu industrial.

În ultimul an, proiectul a fost în etapa de analiză și avizare, parcurgând traseul firesc pentru implementarea solicitărilor venite din partea autorităților, comisiilor de specialitate, diferitelor instituții, dar și a comunității locale, care și-a exprimat așteptările de la acest proiect prin intermediul platformei online de consultare publică www.partedincluj.ro, activă în tot acest timp, care a generat peste 9.500 de păreri exprimate (384 mesaje scrise și 9127 de voturi privind funcțiunile integrate).

Pentru acest proiect s-a lucrat cu echipe numeroase de profesioniști din domeniul arhitecturii, urbanismului de patrimoniu, istorici, peisagiști, silvicultori, specialiști în studierea soluțiilor de trafic, structuriști, ingineri constructori și mulți alții, locali și internaționali, pentru o cât mai bună și precisă implementare a parametrilor rezultați în urma acestei etape, extrem de importantă, de dezvoltare a conceptului proiectului, în care încă ne aflăm.

Forma actualizată a proiectului urmează a fi prezentată într-o ședință a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Local Cluj-Napoca, la o dată stabilită de autoritatea publică, urmată de o nouă etapă de consultare publică. Toate studiile, analizele, detaliile și argumentele legate de proiect, inclusiv cele analizate de ONG-uri, vor fi prezentate și supuse dezbaterii publice în cadrul acestei ședințe, respectiv în perioada ce o va urma.

Așadar, vorbim despre o propunere de proiect, așa cum au fost și cele anterioare, analizate parțial de reprezentanți ai segmentului civic clujean. Înțelegem preocuparea ONG-urilor privind demersul nostru și ne bucură faptul că ne împărtășesc aceeași viziune privind elementele de maximă importanță valorificate prin intermediul acestui proiect de reconversie urbană, probabil cel mai mare realizat până acum în România.

1. Referitor la aderarea conceptului proiectului propus la masterplanul pentru culoarul verde-albastru al orașului de-a lungul Someșului Mic, acesta a fost punctul de pornire în proiectarea zonei verzi integrate în propunerea pentru noua dezvoltare, fiind studiat și implementat de către biroul de arhitectură ce realizează masterplanul pentru proiectul de reconversie urbană. La fel ca și autoritățile locale și comunitatea clujeană, considerăm culoarul verde-albastru al orașului un proiect foarte important, motiv pentru care am făcut demersuri pentru implementarea bunelor practici în cadrul proiectului nostru, inclusiv prin achiziționarea de parcele suplimentare de teren pe malul Someșului pentru a putea întregi spațiul verde aferent malului de pe întreg perimetrul proiectului, ocupate în prezent de construcții auxiliare sau în degradare.

Menționăm că randările folosite pentru exemplificare de către ONG-uri au fost cele inițiale, cu titlu orientativ, de propunere, care reflectau conceptul de la momentul respectiv, din urmă cu un an. De atunci și până în prezent proiectul a evoluat, fiind implementat feedback-ul rezultat în urma procesului de consultare publică și avizare.

2. Pentru zona în discuție, PUG-ul prevede un PUZ pentru reglementarea detaliată, demersul pe care îl desfășurăm în prezent. Așadar, PUG-ul are caracter de ghid și nu caracter de reglementare, așa cum va avea PUZ-ul. Chiar și așa, cum bine știți, compania IULIUS este dezvoltatorul care integrează ca o constantă în proiectele sale mixed-use grădini urbane ample, care, în prezent, însumează 13 hectare, amenajate cu peste 80.000 de arbori maturi și arbuști. Și în cazul acestui proiect, spațiul verde este conceput ca o ancoră în sine, estimându-se că parcul nou creat se va întinde pe mai mult de 4 hectare. Ne referim aici atât la păstrarea cât mai naturală și chiar mult mai amplă decât în prezent a malului Someșului, cât și la grădina urbană amenajată peste parcare subterană, care se va prelungi pe acoperiș. Detalii specifice privind suprafețele spațiilor verzi vor fi publice odată cu prezentarea propunerii de proiect ce va intra în consultare publică. Pentru clarificare, în cazul dezvoltărilor IULIUS, atunci când vorbim despre spațiu verde ne referim la parcuri cu vegetație matură, care par că au fost acolo dintotdeauna. IULIUS are o experiență de peste zece ani în realizarea, amenajarea și întreținerea spațiilor verzi chiar și peste parcaj subteran, atât în cazul proiectului Palas Iași, cât și în cazul Iulius Town Timișoara. Acestea se realizează prin lucrări de o mare complexitate, care presupun un strat de pământ și drenant cu o adâncime de până la 1,80 metri, pentru a permite plantarea unor copaci maturi, care s-au dezvoltat frumos și sănătos în parcurile noastre, deja de peste un deceniu.

3. Proiectul de reconversie urbană a pornit de la premisa valorificării locului și păstrării semnificației sale pentru oraș. Ca atare, prima preocupare a fost relocarea Carbochim, pentru ca aceasta să-și desfășoare activitatea în zona industrială a orașului. Mutarea și modernizarea fabricii a presupus o investiție de 5 milioane de euro și a permis continuarea activității de producție fără oprire. Este o zonă industrială pe care vrem să o deschidem publicului larg, să o facem parte din viața orașului și a clujenilor, și, în același timp, să păstrăm din patrimoniul său, respectând memoria locului. Două clădiri din platforma Carbochim, de altfel identificate și în PUG ca elemente de patrimoniu, vor fi restaurate și refuncționalizate – clădirea de cărămidă (sediul administrativ) și hala din pânze subțiri din beton armat, care va găzdui un centru de performing arts. Ne-am dorit să păstrăm și alte elemente, un exemplu fiind coșurile de fum, care s-au regăsit în versiunile anterioare de concept, însă expertizele complexe realizate – care au presupus scanarea lor, încercări pe beton, verificarea armăturilor etc. - au relevat că punerea lor în valoare în siguranță este imposibilă, armătura fiind corodată aproape integral. În continuare, avem în analiză și alte modalități de a păstra măturile locului în proiect, pe care le vom prezenta în momentul în care vom avea certitudine privind posibilitatea implementării.

Implicarea comunității este un element cheie în acest proiect, pe care, așa cum am precizat, l-am lansat printr-o campanie de consultare publică și transparentă, pentru a ști ce așteptări au clujenii de la acest demers, iar faptul că am înregistrat aproximativ 9.500 de păreri exprimate reprezintă o bucurie reală și, în același timp, ne responsabilizează. Odată cu prezentarea proiectului în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Local Cluj-Napoca va demara o nouă etapă de consultare și invităm orice entitate interesată să ne ofere feedback, pentru că, în final, investiția aceasta, estimată la aproape jumătate de miliard de euro, își va produce efectul de regenerare urbană făcând parte din viața clujenilor, în prezent și, mai ales, în viitor.