

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Referitor la: Adresa nr. 13.320/14.04.2022, privind proiectul Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare plan urbanistic zonal conform Legii nr. 350/2001 pentru investiția "Construire imobil cu funcțiune medicală (spital)", str. Moșilor, nr. 23, 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 beneficiarii Entusia SRL., 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 Consiliul Județean al județului Cluj, înregistrată sub nr. 13.320/14.04.2022.

1. Referitor la susținerea "Terenul cu număr cadastral 332094 Cluj-Napoca este domeniul public al Județului Cluj și are destinație de teren aferent unei construcții cu destinație de spital, categoria de folosință fiind de curți, construcții iar schimbarea regimul juridic și tehnic al acestuia este incompatibilă cu uzul și interesul public căruia îi este afectat bunul din domeniul public; regimul tehnic și juridic al terenului cu număr cadastral 332094 Cluj-Napoca nu poate fi schimbat în drum public (stradă, alee), nefiind compatibil cu destinația construcției."

Deși terenul are destinația de curți construcții, fâșia dintre numerele cadastrale 252258 (Moșilor 23) și 285304 (Moșilor 21) reprezintă singurul acces al parcelei dintr-o circulație publică. Lățimea cadastralului 332094 în această zonă este de 4,15 metri, deci neconstruibil.

De altfel inclusiv poziția Consiliului Județean Cluj, reflectată în condiția obligatorie din Avizul Favorabil 181 din 14.10.2021 este că suprafața respectivă este un acces, acesta fiind necesar a fi regularizat prin cedare de teren către domeniul public, respectiv:

"transferul către Județul Cluj a suprafeței de teren, prevăzute pentru cedare în domeniul public în vederea reîntregirii accesului la clădirea centrului de diagnostic și tratament care este în proprietatea județului Cluj, urmând să întreprindă drumul public cu acces către instituțiile de acolo, Spitalul Județean, respectiv Institutul Inimii și Centrul de diagnostic și tratament"

Prin urmare considerăm că județul Cluj nu este prejudiciat în niciun fel, fâșia de teren pe care se face accesul fiind neconstruibilă din cauza lățimii de 4,15 metri – dimpotrivă, prin transferul cu titlu gratuit a suprafeței de 92,65 mp – teren în valoare de peste 100.000 euro, se va putea regulariza accesul la zona dinicilor la o lățime de 7,20 metri.

2. Referitor la susținerea "Terenurile cu numere cadastrale 332094 și 333486 Cluj-Napoca, chiar dacă sunt proprietatea unor persoane juridice de drept public (Județul Cluj și Statul Român) și sunt de natura domeniului public, nu pot fi afectate

de o servitute de utilitate publică pentru uzul și utilitatea unui imobil care are cale de acces la domeniul public (str.Moșilor), nefiind îndeplinite condițiile de limitare a dreptului de proprietate publică, conform art.617 din Codul Civil.” Accesul auto propus se realizează prin fâșia de teren de 92,65 mp care se dezmembrează și cedează conform condiției impuse de către Arhitectul Șef al Județului prin Avizul 181 din 414.10.2021. Pe această fâșie se poate institui un drept de trecere prin convenție conform Art. 619 NCV, fără afectarea Terenurilor cu numere cadastrale 332094 și 333486.

3. Referitor la susținerea “Realizarea căii de acces pe terenurile cu numere cadastrale 332094 și 333486, în favoarea parcelei cu număr cadastral 252258, afectează indicatorii urbanistici (CUT și POT) ai celor două parcele și schimbă, parțial, destinația terenului și categoria de folosință a acestuia din curți construcții-CC în căi de comunicație rutieră – DR.”

Indicii urbanistici sunt afectați în sensul că aceștia cresc, proporțional cu suprafața de 92,65 mp care trece în proprietatea județului Cluj cu titlu gratuit. Prin urmare nu se poate pune problema vreunui prejudiciu.

4. Referitor la susținerea “Drumul de acces propus spre dezvoltare la nivelul unei străzi asigură accesul doar pentru Spitalul Clinic de Boli Infecțioase, Institutul Inimii și clinica propusă a se edifica pe terenul cu număr cadastral 252258 Cluj-Napoca; Clinica de diabet, Clinica ORL, Chirurgie 2 au acces de pe strada Clinicilor.” Planul urbanistic zonal propus nu modifică situația de fapt din teren ci duce la o accesibilizare mai bună a întregii incinte.

5. Referitor la susținerea “Reglementarea unei căi de acces vizează și parcela cu număr cadastral 331518 Cluj-Napoca care este afectată de un drept special de folosință stabilit în conformitate cu dispozițiile Legii nr.10/2001, astfel că dreptul de proprietate asupra parcelei trebuie tratat prin raportare la dispozițiile legii speciale.”

Parcela cu nr. cadastral 331518 nu este reglementată în niciun fel prin prezenta documentație și nici nu se învecinează direct cu amplasamentul reglementat, prin urmare nu se pune problema afectării vreunui drept de folosință.

6. Referitor la susținerea “Retragerea clădirii propuse prin documentația de urbanism pe latura est a parcelei studiate, față de limita laterală dinspre terenul cu număr cadastral 332094, este o retragere în limitele prevăzute de art. 612 din Codul Civil dar cu încălcarea art. 615 alin.(1) din Codul Civil, fiind de 1,20 mp și nu minim 2 mp cum prevede textul legal.”

Art. 612 NCV prevede :

” Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic”

În situația de față, Regulamentul de Urbanism aferent PUG , aprobat prin HCL 493/2014 și HCL 579/2018, prevede pentru UTR ZCP_M1 unde este încadrată parcela, obligativitatea amplasării construcțiilor pe aliniament, aliniamentul fiind definit ca limita dintre domeniul public și proprietatea privată conform HG 525/1996, Art. 23 Alin. 4. De asemenea reglementarea din Regulamentul de Urbanism avizat prin avizului CJC 181 din 414.10.2021, preia întru totul această reglementare.

Construibilul propus respectă această prevedere, imobilul urmând a fi amplasat pe aliniamentul creat prin cedarea de teren către județul Cluj, obligatorie conform avizului CJC 181 din 414.10.2021.

Prin urmare, având în vedere că construirea pe aliniament este stabilită prin regulamentul de urbanism, nu se pune problema nerespectării art. 612 și 615 NCV.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Consiliul Județean al județului Cluj.

Anexa: Avizului favorabil cu condiții al CJC 181 din 414.10.2021

Cluj-Napoca,
26.04.2022

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de
semnătură exigențe
DZ0 EF6 G6
Date: 2022.04.26
15:38:14 +03'00'

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Referitor la: Adresa nr. 434295/06.04.2022, privind proiectul Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare plan urbanistic zonal conform Legii nr. 350/2001 pentru investiția "Instituire subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale", str. Moșilor, nr. 23, 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 beneficiarii Entusia SRL., 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 Parohia Ortodoxă Sfinții Constantin și Elena, înregistrată sub nr. 434295/04.04.2022.

1. Referitor la susținerea "În urma studierii documentației depuse de către SC ENTUSIA SRL prin proiectant TRANSFORM SRL, în faza de proiectare "Plan Urbanistic Zonal", consiliul parohial al bisericii "Sfinții împărați Constantin și Elena", ridică o serie de întrebări legate de stabilitatea și rezistența imobilelor de la adresa Calea Moșilor nr.2-5, respectiv biserica și casa parohială.

Prin investiția propusă de către investitor ENTUSIA SRL "Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare Plan Urbanistic Zonal conf. Legii 350/2001 pentru construire imobil cu funcțiune medicală(spital)", considerată chiar majoră pentru oraș – construire heliport – nu credem că s-a ținut cont de existența locuințelor, bisericii și clinicii din imediata apropiere.

Ca urmare ne prezentăm dezacordul total în ceea ce privește construirea heliportului și de asemenea susținem păstrarea încadrării parcelei de la nr. 23 ca și parcelă aliniată la strada Calea Moșilor, deci, respectarea : retragerilor laterale și posterioare, limitei zonei construibile(18 m adâncime), înălțimii depuse, acceselor, conform reglementărilor din PUG, în vederea construirii imobilului de pe această parcelă. "

Prin documentația depusă spre avizare nu se propune amplasarea unui heliport. Acesta a fost propus în soluția inițială, soluție modificată în urma avizului CZMI care a limita înălțimea clădirii făcând imposibilă amplasarea acestuia.

Conform regulamentului aferent ZCP_M1 unde este încadrat imobilul, este obligatorie construirea în front continuu, închis – respectiv cu calcan pe limita de proprietate comună cu parohia. Prin PUZ-ul propus s-a realizat o retragere pentru a evita apariția unui calcan dizgrațios. Construirea pe limita de proprietate în front continuu nu mai este posibilă datorită distrugerii iremediabile a frontului prin amplasarea bisericii retras, contrar logicii urbanistice.

Înălțimea imobilului respectă regimul reglementat pentru UTR-ul ZCP_M1, respectiv de maxim P+4E.

2. Referitor la susținerea "De ce se insistă la încadrarea parcelei ca fiind una de colț? Accesul existent spre clinici este unul de incintă, nefiind încadrat ca și drum folosit preponderent pentru Institutul Inimii. Clinica de chirurgie, ORL, DIABET au accesul de pe strada Clinicilor. De ce să se cedeze teren din parcela de la adresa Moșilor 23? Doar pentru schimbarea încadrării? Drumul propus nu duce nicăieri – cele două benzi propuse se termină scurt în scările Policlinicii și în zidul Institutului Inimii! Este proprietatea cui și ce se îmbunătățește prin acest drum? Drum cu două sensuri de 30 m lungime pentru o singură investiție privată? În planșa de reglementări extinse incinta folosită ca și drum nu este cuprinsă în zona ZCPM1 și nu este cadastrată! "

Parcela se învecinează la este cu nr. cad 332094, teren parte a domeniului public al Județului Cluj. Prin urmare parcela, juridic, este una de colț, fără să fie nevoie de vreo insitență în acest sens.

Lărgirea accesului prin cedare de teren a fost impusă de către Consiliul Județean Cluj prin Avizul 181/2021, de accesu lărgit urmând să beneficieze toate funcțiunile medicale din zonă.

3. Referitor la susținerea "De ce număr dublu de parcări față de necesar? Cele trei nivele de subsol propuse vor periclita stabilitatea terenului de sub biserică și casa parohială. Cerem să ne prezentați studiul geo cu expertiza geo! Adâncimea permisă la fundarea bisericii a fost de sub 5 m(nu s-a putut realiza subsol datorită stratificației terenului pe parcela Moșilor 25). Studiul prezentat pe site-ul Primăriei merge până la 4 m adâncime! Ori pentru 3 nivele de subsol?"

Zona clinicilor medicale este în deficit de locuri de parcare, asigurarea de locuri suplimentare reprezentând un obiectiv de utilitate publică stabilit prin Avizul de Oportunitate nr. 1081 din 2019.

Realizare de 3 subsoluri este permisă prin regulamentul de urbanism, proiectele de structură urmând a fi întocmite în baza unor expertize tehnice ce vor impune soluțiile de protejare a fondului construit de pe parcelele adiacente. La faza PUZ s-a întocmit studiul geotehnic de către Cape Geothnica SRL, studio care relevă posibilitatea realizării celor 3 subsoluri.

4. Referitor la susținerea "Spațiile verzi pe sol conform reglementărilor PUG sunt de minim 15% din suprafața parcelei. Nu se regăsesc pe planșa de reglementări propusă."

Pe parcelă se propune un spațiu verde reprezentând 6,9% din suprafață.

S-ar fi putut realiza un spațiu verde echivalent a 21% , dar atât elaboratorul documentației cât și Consiliul Județean Cluj au considerat că prin donarea suprafeței de 92,65 mp pentru lărgirea accesului la clinici, beneficiile pentru comunitate sunt mult mai mari.

5. Referitor la susținerea "În studiul istoric se specifică că imobilul de pe strada Calea Moșilor nr.23 este fără importanță istorică. Dar în studiul anterior făcut de către Muzeul de Istorie, subsolurile clădirii au valoare istorică, aici descoperindu-se vad cu monede foarte vechi. Se ține cont de aceasta?"

Construcția existentă pe parcelă este un imobil eclectic de sec XIX, fără valențe deosebite, conform studiului istoric. Acest fapt a fost constatat și de CZMI, prin avizul 353/2021.

6. Referitor la susținerea "Organizarea de șantier se face conform legii în interiorul parcelei pe care se construiește. Imobilul propus se prezintă pe 70% din suprafața parcelei studiate. Cum se va proceda la executarea lucrărilor de demolare și construire fără a fi afectată în niciun fel proprietatea bisericii?"

Toate elementele ce țin de organizarea de șantier se vor amplasa stric pe parcela beneficiarului, fără afectarea parcelelor vecine. Planul detaliat de organizare de șantier se întocmește la faza DTAC, fază ulterioară PUZ-ului.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Parohia Ortodoxă Sfinții Constantin și Elena.

Cluj-Napoca,
27.04.2022

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Digitally signed
by Vlad-Andrei
Negru
Date:
2022.04.28
15:23:11 +03'00'

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Referitor la: Adresa nr. 428435/04.04.2022, privind proiectul Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare plan urbanistic zonal conform Legii nr. 350/2001 pentru investiția "Instituire subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale", str. Moșilor, nr. 23, 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 beneficiarii Entusia SRL., 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 Institutul Inimii, înregistrată sub nr. 428435/04.04.2022.

1. Referitor la susținerea "Pornind de la propunerea de acces dinspre Str. Moșilor care deservește atât Institutul Inimii de Urgență pentru Boli cardiovasculare cât și Ambulatoriul de Specialitate al Spitalului Clinic de Boli Infecțioase, ambele situate în str. Moșilor nr. 19-21, precizăm că utilizarea acestei căi a fost reglementată prin înscrieri oficiale. Astfel, conform extrasului de carte funciară 333486, împreună cu Anexa 15 a HG 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, drumul de acces interior aferent Institutului Inimii, este proprietatea statului român, ca domeniu public al statului în administrarea Ministerului Sănătății prin Institutul Inimii de Urgență pentru boli Cardiovasculare"

Enunțul cuprinde mai multe afirmații profund eronate. Terenul având adresa poștală str. Moșilor nr. 19, CF 332094 se află în domeniul public al Județului Cluj, în administrarea Spitalului Clinic de Boli Infecțioase, și nu în proprietatea Statului Român în administrarea Institutului Inimii.

Parcela pe care se află Institutul Inimii, CAD 333486, nu are acces direct sau prin drept de trecere spre str. Moșilor.

În CF 332094 la Partea III, Sarcini nu există nicio mențiune cu privire la vreun drept de trecere pentru parcela 333486.

2. Referitor la susținerea "Bunurile din domeniul public al statului sunt inalienabile, inesizabile și imprescriptibile, conform Legii 213 din 1998, drept urmare, servitutea instaurată de proiectant în desenul anexat nu se poate realiza decât prin HG. În sensul reglementării oricăror derogări sau modificări privind utilizarea sau dreptul de folosință al domeniului public, se impune încheiere prealabilă a unor acorduri sau convenții între ministerul Sănătății și Statul Român. Institutul Inimii se va opune imperativ la orice solicitare privind înființarea unei servituți de trecere pe acest teren; trebuie avut în vedere că proprietatea care solicită acest lucru ar avea acces direct din calea Moșilor, pe latura Nordică și de Est – Consiliul Județean"

Enunțul vădește fie superficialitate fie o eroare de studiere a documentației. Prin proiect nu se instituie nicio servitute de trecere pe terenuri proprietate publică. Suprafața de teren de 92,65 mp pe care se instituie servitutea în vederea cedării cu titlu gratuit către Județul Cluj este parte din proprietatea de la str. Moșilor 23, CAD. 252258, aparținând societății Entusia SRL. Prin urmare îngrijorarea manifestată de către Institutul Inimii nu are obiect.

3. Referitor la susținerea "Cu privire la propunerea de acces în parcare a imobilului situat în str. Moșilor nr. 23, conform planșei prezentate, unde este prevăzută intrarea autoturismelor exact din curtea interioară aferentă Institutului Inimii, respectiv din curtea strânsă care duce către Compartimentul de Primiri Urgențe și Clinica de Cardiologie, opinăm că soluția este inacceptabilă. Această variantă ar îngreuna foarte tare tranzitarea ambulanțelor care transportă pacienți, în contextul în care lărgimea drumului de acces nu permite cele două benzi pe sens, astfel cum reiese, în mod eronat, din schița înaintată. Însă, conform schiței solicitantului, drumul pe care figurează accesul secundar spre Institutul Inimii are acum lățimea de 3,9 metri, posibilitatea accesului vehiculelor de mare gabarit fiind astfel considerabil restricționată. Chiar dacă s-ar lărgi calea de acces prin retragerea frontului solicitantului cu câțiva metri, acesta traversează printre clădirile Institutului, pe sub pasarela dintre corpuri lățimea culoarului de trecere fiind de 4 metri. Totodată, subdimensionarea existentă a căii de acces va determina, în consecință, tranzitarea întregului perimetru aflat în administrarea Institutului Inimii spre ieșirea dinspre str. Clinicilor, manevrele de întoarcere fiind aproape imposibil de efectuat, și mai ales în situația creșterii semnificative a numărului de autovehicule aferente tuturor unităților medicale care funcționează în același perimetru comun."

Accesul existent din str. Moșilor, prin proiect, se va lărgi de la 4.15 m la 7,20 m – prin cedarea cu titlu gratuit de teren către Județul Cluj. Cedarea de teren reprezintă o condiție impusă de către Județul Cluj prin Avizul 181/2021, urmând ca accesul auto să se reglementeze prin convenție între CJ Cluj, proprietarul terenului și Entusia SRL. Accesul secundar spre CAD 333486 a fost propus pentru transferul urgențelor cardiovasculare spre Institutul Inimii de la heliportul prevăzut inițial în proiect. La acces se va renunța, dat fiind că funcțiunea de Heliport medical nu a fost avizată favorabil de către Comisia Zonală de Monumente. Prin urmare, accesul în incinta Ambulatoriului de Boli Infecțioase se va lărgi la două benzi, proprietatea Institutului Inimii nefiind afectată în niciun fel.

4. Referitor la susținerea "Referitor la proiectul de realizare a unui heliport pe ultimul nivel al noii construcții care se dorește a fi ridicată, opinăm ca implementarea acestui obiectiv în aria de referință este pusă sub semnul întrebării luând în considerare regimul nivelului de înălțime al construcțiilor adiacente din zonă limitrofa, respectiv clădiri cu aproximativ 8 etaje, în care funcționează Clinica de Chirurgie Cardiovasculară (S+P+6E) și Clinica de Cardiologie ale Institutului Inimii (D+P+4E) precum și clădirea Spitalului Clinic de Boli Infecțioase (D+P+7E) la mezaninul căreia funcționează, deopotrivă, și structurile administrative ale Institutului Inimii. Luând în calcul și înălțimea, Bisericii Ortodoxe „Constantin și Elena" aflată în imediata vecinătate, fiind alipită de proprietatea privată supusă atenției, considerăm ca proiectul de funcționare a unui heliport nu poate fi aprobat. Funcționarea corespunzătoare și în condiții de siguranță a aparatelor de zbor pe deasupra perimetrului limitrof poate fi evident periclitată de obstrucționarea vizibilității și de spațiul insuficient de manevra, datorită regimului de înălțime a clădirilor existente în zona de aterizare/decolare. Ne întrebăm dacă s-a discutat, în prealabil, această variantă și cu autoritățile sanitare DSP, MS, pentru a analiza oportunitatea de implementare fără riscuri a acestui proiect precum și dacă inițiativa organizării acestui heliport a luat în calcul doar pacienții clinicii private care va fi edificată sau va deservi toată adresabilitatea instituțiilor medicale din zona vizată. Totodată, nu ni s-a adus în vedere dacă s-a clarificat cum vor fi gestionați pacienții aduși pe calea aerului, cum se va desfășura procedura de predare/preluare a acestora și care va fi entitatea responsabilă de organizarea acestor manopere în

condițiile în care Art. 171 alin (3) din Legea 9512006 privind reforma în domeniul sănătății prevede ca: „La nivelul spitalelor de urgență se poate amenaja și funcționa a un heliport, a cărui activitate va fi în coordonarea structurii de primiri urgent e a spitalului. Modalitatea de funcționare și finanțare a acestuia se stabilește prin ordin comun al ministrului sănătății al ministrului afacerilor interne, cu consultarea Ministerului Apărării Naționale.”

Aprecierile specialiștilor în aviație medicală din cadrul Institutului Inimii sunt infirmate de avizul AAR 12337/797 din 2020. Poziționarea heliportului s-a propus în baza unui amplu studiu de obstacolare și meteo asupra zonei centrale a municipiului, cu consultare Inspectoratului pentru Aviație din cadrul MI și a AAR. Acest heliport reprezenta un cadou făcut de investitori orașului Cluj, care nu are astăzi un punct de aterizare pentru aeronave cu rotor în zona clinicilor. Heliportul ar fi urmat să fie donat către Spitalul Județean Cluj, la cheie. Din păcate CZMI a limita regimul de înălțime prin avizul emis, prin urmare realizarea heliportului a devenit imposibilă. Prin urmare Institutul Inimii poate fi pe deplin liniștit, Clujul va mai avea de așteptat până va avea o astfel de facilitate, aici nefiind posibil de amplasat prin grija Direcției de Cultură Cluj.

5. Referitor la susținerea “ În ceea ce privește distanța dintre clădirile Institutului Inimii și clădirea proiectată de solicitant, distanța dintre acestea ar fi de cca. 6 metri. Proiectul de investiții prevăzut pe toată lățimea parcelei și la o înălțime similară cu cea a clădirilor aferente Institutului Inimii și a Ambulatorului Spitalului de Boli infecțioase Cluj ar crea o umbră totală a celor două clădiri existente, respectiv va afecta gradul minim de însorire prevăzut de legislația în construcții și Normele de aplicare, fără să mai aducem în discuție aspectul estetic care va afecta imaginea întregii zone, din punct de vedere arhitectural. Totodată, ca urmare a numeroaselor plângeri și reclamații ale pacienților, afectați fizic și psihic cu privire la lipsa acută a unor spații exterioare verzi care să îmbălânzească priveliștea de „beton armat” din curtea interioară, am prevăzut proiecte de includere a unor mini grădini de verdeață naturală pe terasele care au fost prevăzute în planul de edificare a noului Corp C din Clinica de Chirurgie Cardiovasculară.

Prin dezvoltarea acestui demers, întreg spațiul va deveni și mai atrăgător, în contextul în care deja au fost plantați arbuști decorativi în zona intrărilor principale ale ambelor clinici, iar pe timpul sezonului cald am decorat curtea interioară cu jardiniere de flori care să încante privirile pacienților și ale aparținătorilor, în speranța oferirii unei stări de bine și a unui plus de încredere în remediarea problemelor de sănătate.

Însorirea construcțiilor Institutului Inimii nu este afectată în niciun fel, acest fapt fiind imposibil, imobilele propuse fiind amplasate la nord față de acestea. Acest fapt este dovedit și de avizul favorabil 4441/14/2022.

Proiectul propus nu interferează și nu afectează în niciun fel inițiativa Institutului Inimii de a amenaja spații verzi și de ameliora cadrul construit de pe parcela proprie.

6. Referitor la susținerea :“ Luând în considerare întreg procesul de construcție care va implica, în prima fază, chiar și lucrări de mare amploare de excavare pentru realizarea celor 3 niveluri de parcări subterane, prevăzute de proiectant, opinăm ca acestea vor afecta iremediabil structura de rezistență și stabilitatea construcțiilor din , ' vecinătate, datorită săpăturilor necesare realizării fundației la o colă mai adâncă decât cea a tălpii fundațiilor unităților medicale învecinate, precum și a bisericii din partea opusă, edificată în calcan cu fondul solicitantului. Mai mult decât atât, opinăm ca organizarea de șantier pentru realizarea lucrărilor de construcție este imposibilă, în condițiile în care implică accesul utilajelor grele care ar bloca inevitabil accesul ambulantelor spre CPU-S. Având în vedere lucrările de construcție al noului corp al Bibliotecii Centrale Universitare, care se află în accesul moment în plină desfășurare, dorim să subliniem disconfortul creat de accesul utilajelor de mare gabarit pe spațiul comun de acces dinspre Str. Clinicilor,

care au determinat mari dificultăți de trafic al ambulantelor și autoutilitarelor care deservește spitalele din perimetru.”

Toată organizare de șantier se va realiza exclusiv pe terenul Beneficiarului. Proiectele de structură se vor întocmi în baza unor expertize tehnice care vor impune toate măsurile necesare pentru a nu afecta nicio construcție de pe parcelele adiacente.

7. Referitor la susținerea : Institutul Inimii se confrunta de ani de zile cu situatia de impas in obtinerea Autorizatiei de securitate la incendiu, fapt pentru care, in anul 2020, a avut loc un exercitiu in vederea simulării unui incendiu, efectuat de ISU CLUJ la Institutul Inimii, in urma caruia s-a primit un raport de neconformitati, Inregistrat cu Adresa nr. 1826 din 23.02.2021, atât prezentei, privind structura limitata a cailor de acces și modalitatea dificila de avansare spre cladirile institutiei. Astfel, opinam ca va fi imposibila obtinerea autorizatiei pentru securitatea la incendiu, pentru Institutul nostru fiind absolut prioritara asigurarea accesului autospecialelor ISU intr-o asemenea locatie restransa și cu multe cotituri ale aleilor de intrare.

Prin proiectul propus calea de acces în incinta clinicilor se mărește de 4,15 metri la 7,20 metri, ceea ce în mod evident va facilita accesul autospecialelor pentru pompieri. Considerăm că invocarea propriei cuple și incapacități de administrare în conformare la regulile PSI, cu punerea în pericol grav al pacienților și a proprietăților învecinate, nu poate constitui un motiv serios de limitare a dreptului de proprietate al unor terți. În subsidiar, ne rezervăm dreptul de face demersurile necesare pe lângă IGSU, în viitor, pentru a reinstaura starea de legalitate și climatul de siguranță pentru bunurile imobile proprii dacă vom considera necesar.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Institutul Inimii.

Cluj-Napoca,
27.04.2022

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist
cu drept de semnătură
exigențe DZ0 E F6 G6
Date: 2022.04.27
18:32:15 +03'00'

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane**

Referitor la: Adresa nr. 420452/31.03.2022, privind proiectul Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare plan urbanistic zonal conform Legii nr. 350/2001 pentru investiția "Instituire subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale", str. Moșilor, nr. 23, 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 beneficiarii Entusia SRL., 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 Clinica Sante SRL, înregistrată sub nr. 420452/31.03.2022.

1. Referitor la susținerea " În considerarea notificării transmise de Primăria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 363883/433/4.03.2022, recepționata de subscrisa la data 24 martie 2022, conform înscrisurilor atașate în Anexa 2 la prezenta corespondenta, în preambulul propunerilor/obiecțiunilor pe care subscrisa intenționează să transmită, în termen de 15 zile de la data recepționării notificării autorității, cu privire la Planul de Urbanism Zonal intitulat „instituire subzona de instituții și servicii de interes public construire clinica medicala, realizare heliport pentru servicii aeromedicale1 str. Motilor, nr. 23, beneficiar Entusia SRL", Va rugam, sa aveți amabilitatea ca, în cel mai scurt timp posibil de la recepționarea prezentei,

1. SA INDICATI care este studiul de urbanism în legătura cu care se derulează procedura prevăzută de HCL nr. 153/2012 și să ne puneți la dispoziție documentația integrală a studiului astfel indicat, dat fiind ca:
 - propunerea de PUZ afișată pe site-ul primăriei la secțiunea indicată în corespondenta dvs., partea scrisă a PUZ-ului propus este intitulată și vizează 11 Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 pentru investiția Construire imobil cu funcțiune medicală (spital)";
 - partea desenată a studiului propus afișată pe site-ul primăriei la secțiunea indicată în corespondenta dvs. este intitulată și vizează o instituire Subzona de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale" din data de 28 ianuarie 2022;
 - extrasul din partea desenată atașat solicitării dvs. adresată subscrisei privește studiul intitulat 11 Instituire Subzona de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis1 adiacentă principalelor artere de trafic1 destinată funcțiunilor medicale" din data de 28 februarie 2022;
 - planul de urbanism menționat în solicitarea dvs. este intitulat, instituire subzona de instituții și servicii de interes public- construire clinica medicala, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, str. Motilor, nr. 23, beneficiar Entusia SRL".În considerarea faptului ca, spre exemplificare, opțiunea „exercitării unui drept de preempțiune nu se regăsește în partea scrisă a studiului afișat pe web-site-ul primăriei, însă ea este evocată în partea desenată, în opinia

subscrisei, exista mai multe versiuni ale unui PUZ elaborat pentru dezvoltarea urbanistica a imobilului din str. Motilor nr. 23 si, in spiritul HCL nr. 153/2012, este necesar ca autoritatea sa clarifice care este propunerea in legătura cu care urmează a fi derulata procedura de consultare publica.

Nu există versiuni diferite ale proiectului, singura versiune este cea de pe site-ul Primărie Municipiului Cluj Napoca. Nu există în documentație mențiuni la vreun drept de preemțiune, imobilul fiind proprietatea Entusia SRL conform CF. 252258. Titlul documentației este " „ELABORARE PROIECT PENTRU DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 PENTRU INVESTITIA „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MEDICALA(SPITAL)”, planul urbanistic fiind unul pentru Instituire subzone de Instituiii și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale. Faptul că pe planșele PUZ apare doar denumirea subzonei propuse nereprezentând nicio contradicție.

2. Referitor la susținerea " SĂ CLARIFICATI care este zona construita protejata aplicabila imobilelor din str. Motilor nr. 21 si nr. 23. Conform CU nr. 976/2021, imobilul din str. Motilor, nr. 21 este situat in zona construita protejata, subzona de instituiii si servicii publice si de interes public (ZCP_Is_A), iar conform parții scrise a studiului propus, încadrarea este propusa ZCP_M1. De asemenea, in considerarea faptului ca subscrisa dorește sa aibă un rol activ in procedura de consultare publica inițiata conform celor de mai sus, va rugam sa aveți amabilitatea si sa ne comunicați data/datele propuse pentru ședința de dezbatere publica a studiului propus, cu mențiunea ca reprezentanții împuterniciți ai subscrisei vor participa la dezbateri."

Reglementarea propusă vizează doar imobilul de la nr. 23, prin urmare nu se propune nicio schimbarea a încadrării urbanistice a imobilului dumneavoastră. Reglementarea actuală este ZCP_M1, Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic, regelementarea propusă prin prezentul PUZ fiind: SZCP_Is_H – Instituire Subzonă de instituiii și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale – scopul PUZ fiind edificarea unui spital.

În concluzie, apreciem că am justificat soluția propusă și am răspuns tuturor observațiilor/obiecțiilor formulate de către Clinica Sante SRL.

Cluj-Napoca,
27.04.2022

Cu stimă,
TRANS FORM S.R.L
adm. Vlad Negru



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist
cu drept de
semnătură exigente
DZ0 E F6 G6
Date: 2022.04.27
18:29:34 +03'00'