

21/22.01.2024

1 - FA pag.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23, proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 28792/1/11.01.2024, conex cu nr. 843174/1/19.10.2023, al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 28927/433/11.01.2024, conex cu nr. 843298/433/19.10.2023, al Direcției Generale de Urbanism și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23, beneficiară: ENTUSIA S.R.L., pentru un teren în suprafață măsurată de 606 mp, aflat în proprietate privată;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019, Avizul Arhitectului șef nr. 279 din 21.12.2022 și avizul nr. 69 din 10.05.2023, Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 188 din 7.09.2022, Dispoziția nr. 992/25.09.2023 a președintelui Consiliului Județean, Avizul¹ Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 și Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 847/Z/4.11.2021², precum și avizele organismelor teritoriale interesate;

Potrivit prevederilor art. 56 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23, beneficiară: ENTUSIA S.R.L., pentru un teren în suprafață de 606 mp, aflat în proprietate privată, ce cuprinde parcela cu nr. cad. 252258.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 252258 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale.

Documentația reglementează:

U.T.R. SZCP_Is_H – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale

– *funcțiunea predominantă*: funcțiuni medicale;

– *regim de construire*: deschis;

– *înălțimea maximă admisă*: clădirea va fi aliniată la o cornișă situată la înălțimea de 20.5 m. Regim de înălțime: (1-3S)+P+4+Eth. Etajul tehnic va cuprinde spații fără personal permanent și instalații ale echipamentelor medicale. Acesta va fi realizat fără să fie vizibil din spațiul public;

– *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 3.55;

– *retragerea față de aliniament*: pe aliniament, la Calea Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public al județului Cluj spre limitele estice și sudice;

– *retragerea față de limitele laterale*: 2 m față de limita vestică și pe limita de proprietate, în dreptul calcanului învecinat (parohia Ortodoxă), până la cota acestuia;

– *retragerea față de limita posterioară*: nu este cazul;

- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: nu este cazul;
- *circulații, accese*: din Calea Moșilor și de pe parcela identificată cu nr. cad. 332094;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în garaje colective subterane;
- *echiparea tehnico-edilitară*: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă.

Suprafața de teren necesară lărgirii accesului din partea estică a parcelei, conform planșei „A.3.4.– Plan obiectivitate de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția finală a construcției, va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se constituie în Anexa 1, planșa „A.3.1.– Planșa de reglementări urbanistice” se constituie în Anexa 2 și planșa „A.3.4.– Plan obiectivitate de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor” se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de trei ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.



SZCP_Is_H – Instituire Subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Strada Moșilor din zilele noastre, cunoscută în Evul Mediu drept strada Mănăsturului, după numele satului de ce marginea în vest cetatea Clujului, formează una dintre arterele care fac legătura între centrul istoric și cartierul Mănăstur. Pe măsură ce orașul se extinde, acesta integrează localitățile din vecinătate, între care și loturile de pe calea Mănăsturului ocupate de gospodării țărănești.

În prezent, zona este una de interes principal ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă cu funcțiuni mixte de tip sub-central dezvoltată în lungul uneia dintre arterele principale ale orașului – în vecinătatea nordică a ansamblului Clinicilor, pe aliniamentul frontului sudic de pe Calea Moșilor nr. 9 - nr. 23, în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și dezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, în general de tip sub-central, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile mono funcționale, importante instituțiile publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități- funcțiuni precum - locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, de învățământ, de sănătate și de turism.

Evoluția discontinuă a zonei a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național, iar existența parcelelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune.

Subzona reglementată reprezintă o situație unică atât din punct de vedere al încadrării urbanistice cât și a morfologiei. Urbanistic, acesta este încadrată în UTR ZCP_M1, deși fizic nu se leagă de restul UTR-ului, fiind bordată de UTR-uri destinate instituțiilor și serviciilor. Din punct de vedere morfologic, subzona reglementată reprezintă o situație unică în cadrul frontului str. Moșilor, marcând un punct de discontinuitate și întrerupere al acestuia. Spre vest este amplasată biserica Sf. Împărați Constantin și Elena, retrasă din aliniament și întrerupând astfel frontul continuu.

Spre est se află o cale de circulație spre complexul medical compus din Centrul de Diabet, Policlinica 1, Institutul Inimii, Chirurgie 2, Clinica ORL și Institutul de transplant Renal, parte din Domeniul Public și care generează un aliniament în adâncime.

Spre sud, opus aliniamentului cu str. Moșilor se regăsește o compoziție de clădiri cu volume ample și impunătoare, cu funcțiune medicală și care creează un al doilea front în adâncime la strada principală.

Reglementările propuse în continuare urmăresc să articuleze această întrerupere a frontului și existența celui de-al doilea front situat în adâncime.

A. Condiționări primare

În subzona reglementată se află amplasat un imobil cu adresa str. Moșilor nr. 23, încadrat prin planul urbanistic general în categoria "2 – clădiri cu valoarea ambientală. În urma studiului istoric întocmit pentru acest imobil de către Ist. Dr. Corneliu Gaiu s-a stabilit că imobilul "nu are valențe monumentale deosebite" și prin urmare acesta va fi trecut în categoria "3 – clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială".

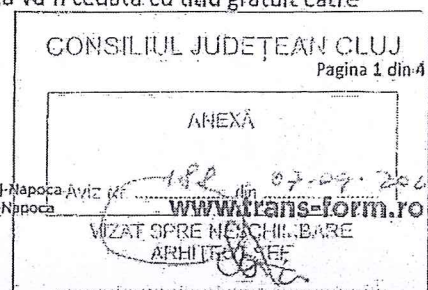
B. Servituți de utilitate publică

Prin prezența documentație se instituie următoarele servituți:

1. la limita estică – o servituțe de utilitate publică de aprox. 90 mp, cu scopul lărgirii drumului de acces spre ansamblul clinicilor la un profil de 7,2 m. Această suprafață va fi cedată cu titlu gratuit către

S.C. TRANSFORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 254 430687
E-mail: office@transform.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 6990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0308 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca



Domeniul Public anterior emiterii Certificatului de Atestare a edificării. Cedarea se va face cu terenul amenajat complet.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
Învățământ
Funcțiuni administrative și de birouri
Asistență socială
Heliport
Spații, infrastructuri și instalații legate de funcțiunea de heliport și de operarea zborurilor
Infrastructuri edilitare legate de funcțiunile de bază
Comerț în legătură cu funcțiunea de bază, cu titlu exemplificativ dar fără a se limita la: produse farmaceutice, produse și dispozitive medicale, alimente specializate pentru diverse regimuri, echipamente medicale, etc
Comerț de interes general și / sau alimentar și alimentație publică cu scopul deservirii pacienților și personalului medical

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.
Alimentație publică cu condiția amplasării acesteia la parterul imobilelor și având minim un acces din exterior

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

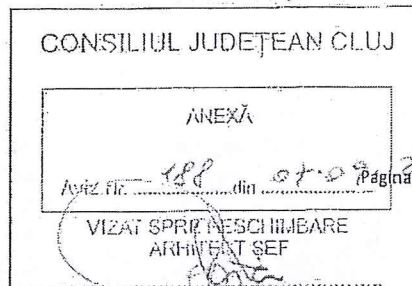
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
a) să aibă front la stradă;
b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament, la str. Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public spre limitele estice și sudice.

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81/ 7, Cluj-Napoca, Romania.
Telefon/Fax: 0040 264 430607
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 6990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0800 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca



6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa la 2 metri față de limita vestică de proprietate, spre parohia ortodoxă și alipite pe calcan în zona în care există calcan, până la cota acestuia, conform planșei de reglementări urbanistice. Parcela reglementată nu are limită posterioară, spre sud având aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Accesul pietonal se va face direct din domeniul public.

Accesul auto se va face direct din domeniul public, de pe latura estică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane.

Se va prevedea la sol un spațiu pentru parcare a ambulanțelor pentru transferul pacienților.

Se va asigura un loc de parcare la 80 mp de arie utilă pentru zonele funcționii de bază, excluzând holuri, accese verticale, spații tehnice specifice, sterilizări, autoclave, etc. Se recomandă asigurarea unui număr de locuri de parcare dublu față de necesarul calculat, dat fiind lipsa locurilor de parcare din zonă. Locurile de parcare suplimentare față de necesar vor putea fi folosite de către publicul larg în sistem cu plată.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 20,5 m de la nivelul trotuarului. S-a luat ca reper corpul principal al clădirii Primăriei.

Peste acest nivel se admite realizarea unui nivel suplimentar tehnic care va găzdui exclusiv spații fără personal permanent și instalații exterioare ale echipamentelor medicale. Nivelul tehnic va fi realizat astfel încât să nu fie vizibil din spațiul public.

Numărul de niveluri reglementat maxim este (3-1S)+P+4+Eth.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Façadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 5%.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere

costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor fi realizate în stilul și în concordanță cu arhitectura clădirilor.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 75%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

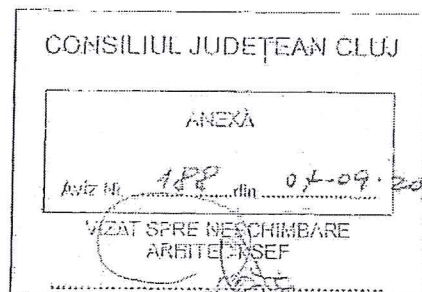
C.U.T. maxim = 3,55

Întocmit,
arh. Vlad Negru

Data,
Iulie 2023



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de
semnătură exigențe
DZ0 E F6 G6
Date: 2023.07.04
16:11:38+03'00'



ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

ARE UN NUMĂR DE 4 PAGINI

ARHITECT SEF,
DANIEL POP

Pagina 4 din 4

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii B1 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/102/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0500 0306 7566, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moților nr. 23

Prin cererea nr. 484262/433/2023, ENTUSIA S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moților nr. 23.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANSFORM S.R.L, la comanda beneficiarei: ENTUSIA S.R.L., pentru un teren în suprafață de 606 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 252258.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 606 mp, identificat prin nr. cad. 252258 (înscris în C.F. nr. 252258), este situat pe Calea Moților nr. 23, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de vest, sud și est și Calea Moților în partea de nord. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 252258-C1) propus pentru desființare.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 252258 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale.

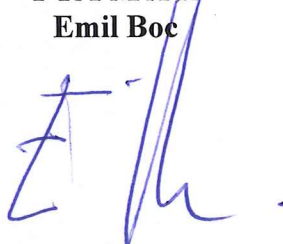
Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări în concordanță cu prevederile legislației în vigoare în ceea ce privește regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise (cf. Art. 47 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiară acestuia.

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. – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moților nr. 23.

PRIMAR
Emil Boc



**DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Nr. 28927/433/11.01.2024

conex cu nr. 843298/433/19.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 28792/1/11.01.2024, conex cu nr. 843174/1/19.10.2023, al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23;

Direcția Generală de Urbanism și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin cererea nr. 484262/433/2023, ENTUSIA S.R.L. solicită aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z. – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23.

Documentația a fost întocmită de S.C. TRANSFORM S.R.L, la comanda beneficiarei: ENTUSIA S.R.L., pentru un teren în suprafață de 606 mp aflat în proprietate privată, ce cuprinde imobilul cu nr. cad. 252258.

Teritoriul reglementat prin P.U.Z., în suprafață de 606 mp, identificat prin nr. cad. 252258 (înscris în C.F. nr. 252258), este situat pe Calea Moșilor nr. 23, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de vest, sud și est și Calea Moșilor în partea de nord. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 252258-C1) propus pentru desființare. Accesul la amplasament se realizează din Calea Moșilor (nr. cad. 342532 – înscrisă în inventarul domeniului public la poziția 1144), peste imobilul cu nr. cad. 332094. Imobilul cu nr. cad. 332094 este aflat în domeniul public în administrarea Spitalului Clinic de Boli Infecțioase Cluj (conf. C.F. 332094).

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *U.T.R. ZCP_M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.*

Potrivit Planșei „3.2. Reglementări urbanistice – zonificare” aferent P.U.G. parcela de pe Calea Moșilor nr. 23, încadrată în UTR ZCP_M1, se prezintă ca o enclavă înconjurată de pe trei laturi de zonă și subzonă cu alt caracter, respectiv instituții publice și servicii publice sau de interes public (UTR ZCP_Is_A și U.T.R. SZCP_Is). Totodată, dat fiind că parcela se învecinează la est cu Domeniul Public al Consiliului Județean Cluj, aplicarea reglementărilor din U.T.R. ZCP_M1 cu privire la realizarea unui front închis sunt imposibile, în această situație fiind obligatorie instituirea unor reglementări specifice în vederea construirii. Având în vedere faptul că imobilul este situat în zonă construită protejată, reglementări diferite față de regulile generale date prin R.L.U PUG pot fi instituite numai prin PUZ pentru zone construite protejate.

În vederea inițierii elaborării P.U.Z. a fost emis Avizul de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019. Potrivit secțiunii Condiționări primare, din RLU aferent ZCP_M1, PUZ pentru zone construite protejate poate fi etapizat. În acest sens, prezentul PUZ, elaborat în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, reglementează etapa 1 astfel cum s-a specificat prin Avizul de oportunitate emis. Datorită încadrării urbanistice a parcelei, faptul că e înconjurată pe trei laturi de alt UTR, s-a considerat că reglementarea acesteia poate fi considerată o etapă distinctă de reglementarea restului teritoriului din ZCP_M1.

Conform prevederilor P.U.G., terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat în *U.T.R. ZCP_M1*, ce impune front continuu închis. Regimul derogatoriu vizează realizarea unei deschideri în frontul reglementat ca închis.

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 252258 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale.

Documentația reglementează:

U.T.R. SZCP_Is_H – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni medicale;
- *regim de construire*: deschis;
- *înălțimea maximă admisă*: clădirea va fi aliniată la o cornișă situată la înălțimea de 20.5 m. Regim de înălțime: (1-3S)+P+4+Eth. Etajul tehnic va cuprinde spații fără personal permanent și instalații ale echipamentelor medicale. Acesta va fi realizat fără să fie vizibil din spațiul public;
- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 3.55;
- *retragerea față de aliniament*: pe aliniament, la Calea Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public al județului Cluj spre limitele estice și sudice;
- *retragerea față de limitele laterale*: 2 m față de limita vestică și pe limita de proprietate, în dreptul calcanului învecinat (parohia Ortodoxă), până la cota acestuia;
- *retragerea față de limita posterioară*: nu este cazul;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: nu este cazul;
- *circulații, accese*: din Calea Moșilor și de pe parcela identificată cu nr. cad. 332094;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în garaje colective subterane;
- *echiparea tehnico-edilitară*: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului șef nr. 279 din 21.12.2022 și avizul nr. 69 din 10.05.2023 fundamentat de Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și urbanism și Avizul Serviciului Siguranța Circulației nr. 514003/446/11.05.2023.

Pentru documentația P.U.Z. s-a emis Avizul Arhitectului Șef al Județului Cluj nr. 188 din 7.09.2022 și Avizele Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 și nr. 847/Z/4.11.2021².

Conform Avizului Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 se impune alinierea clădirii propuse la cornișa Primăriei. Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 847/Z/4.11.2021² implementează condiția din avizul precedent reducând un etaj din clădire și menționează posibilitatea amplasării unui etaj tehnic.

Pentru documentația P.U.Z. a fost întocmit ca studiu de fundamentare „*Studiu topografic și de obstacolare*”, primindu-se Avizul Autorității Aeronautice Civile Română nr. 12337/797/12.06.2020. Datorită condiției impuse prin Avizul Direcției Județene de Cultură Cluj nr. 353/Z/13.05.2021 de aliniere la cornișa Primăriei, înălțimea construcției propuse a fost redusă cu un nivel față de soluția inițială, astfel din rațiuni de obstacolare, nu mai poate fi realizat heliportul medical.

În baza Avizului de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019 se stabilesc indicii maximi, respectiv P.O.T. maxim = 75% și C.U.T. maxim = 4, pentru parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar. Conform Anexei 2 aferente R.L.U. P.U.G. necesarul de parcări pentru clădirea propusă este de 10 locuri de parcare auto, asigurându-se 21 de locuri de parcare auto în subteran.

Indicii reglementați, respectiv P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 3.55 se încadrează în prevederile Avizului de oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019 și în indicii maximi prevăzuți pentru U.T.R. ZCP_M1 pentru construcțiile care asigură dublul locurilor de parcare, respectiv P.O.T. maxim = 75% și C.U.T. maxim = 4.

Suprafața de teren necesară lărgirii accesului din partea estică a parcelei, conform planșei „A.3.4.– Plan obiectivitate de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția finală a construcției, va fi trecut în domeniul public cu titlu gratuit.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiara acesteia.

Ținând cont de gradul de complexitate și prevederile documentației se propune stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de 3 ani (conform Art. 56, alin. 4 din Legea nr. 350/2001).

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare – Indicativ GM-010-2000, Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2520/10.06.2019, precum și tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialistul R.U.R care a elaborat documentația (cf. Art. 56, alin. 6 din Legea nr. 350/2001).

La data solicitării promovării documentației spre aprobare în Consiliul Local certificatul de urbanism nr. 2520/10.06.2019, avizele/acordurile și studiile emise în baza acestuia erau în valabilitate, însă în completare s-a solicitat acordul proprietarului terenului înscris în C.F. nr. 332094, respectiv Consiliul Județean Cluj, sens în care s-a depus Dispoziția nr. 992/25.09.2023 a președintelui Consiliului Județean pentru realizarea accesului auto și pietonal în cadrul prezentului P.U.Z.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Documentația P.U.Z. a fost supusă informării și consultării publicului conform H.C.L. nr. 153/2012 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului. În urma verificării de către consilierul din cadrul Biroului Strategii urbane responsabil cu informarea și consultarea populației, s-a respectat procedura de consultare, în conformitate cu Regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 153/2012. Suplimentar, în vederea informării și consultării populației, au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate (în baza datelor furnizate de inițiatorul P.U.Z.), răspunzându-se obiecțiilor formulate. Precizăm ca P.U.Z.-ul stabilește reglementări strict pe proprietatea inițiatorului, fără a afecta parcelele celor notificați.

În conformitate cu prevederile Art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, anunțul referitor la elaborarea proiectului de act normativ a fost publicat pe site-ul instituției în 19 octombrie 2023, la secțiunea comunitate/cetățeni/dezbateri publice. Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23, a fost supus consultării publice din 19 octombrie 2023 până în 3 noiembrie 2023. În această perioadă nu au fost înregistrate propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul supus consultării publice, nici nu s-a solicitat o dezbatere publică a acestuia.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile Art. 56 din Legea nr. 350/2001 și Art. 129 alin. 6 lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora aprobarea documentațiilor de urbanism se face prin hotărârea Consiliului local, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23 poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția generală de urbanism

Arhitect Șef Daniel Pop

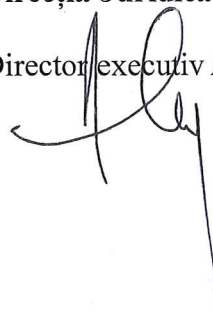
Șef birou arh. Andreea Mureșan

Consilier juridic Luiza Maria Gogoșan

Red.1ex. arh. Edith Heczei

Direcția Juridică

Director/executiv Alina Rus

 12.01.2024.



Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 Arhitect-șef
 - Nr. 34603/01.09.2022

Ca urmare a documentației și completărilor depuse de **ENTUSIA SRL**, cu domiciliul/sediul în județul Cluj, municipiul/orașul/comuna CLUJ-NAPOCA, satul, sectorul, cod postal, str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax. -, e-mail -, înregistrată la nr. 34603 din 29.08.2022 pentru avizare documentație P.U.Z. discutată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 23.09.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL CU CONDIȚII
Nr. 158 din 07.09.2022

pentru **Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată** pentru **INSTITUIRE SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC IN ANSAMBLURI INDEPENDENTE CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINATA FUNCTIUNILOR MEDICALE CALEA MOTILOR NR.23** generat de imobilul teren identificat prin extrasul de carte funciară nr. 252258 Cluj-Napoca

Inițiator: S.C. ENTUSIA S.R.L.

Proiectant: S.C. TRANS FORM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Vlad Negru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Amplasamentul este situat în municipiul Cluj-Napoca. Zona studiată se constituie din terenul aflat în proprietate privată conform extrasului de carte funciară 252258 Cluj-Napoca. Suprafața totală studiată prin PUZ este de 606 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- Teren situat în intravilan în UTR ZCP_M1 - zonă mixta cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic
- regim de construire: izolat, insiruit
- funcțiuni predominante: funcțiuni mixte incluzand locuire colectiva, functiuni administrative, financiar bancare, tertiare, culturale, de invatamant, sanatate, de turism
- H maxim: (1-3S)+P+3+M(1R),
- POT maxim: 60% (parcelele comune)
- CUT maxim: 2,2 (parcelele comune)
- retragerea minimă față de aliniament: amplasare in aliniament in front continuu, aliniamentul existent se va conserva (cu exceptii)
- retrageri minime față de limitele laterale si posterioare: sunt determinate de cadrul construit adiacent avand ca principiu: acoperirea calcanelor existente si contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine

Prevederi P.U.Z.C.P. - R.L.U. propuse:

- Teren situat în intravilan în UTR SZCP_Is_H - subzonă de institutii si servicii de interes public in ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic, destinata functiunilor medicale
- regim de construire: izolat, insiruit

- funcțiuni predominante: funcțiuni medicale
- H maxim propus = 3-1S+P+4E+Eth
- POT maxim propus = 75%
- CUT maxim propus = 3,55
- retragerea minimă față de aliniament = pe aliniament, la str. Motilor si la drumul de acces aflat in domeniul public spre est si sud;
- retrageri minime față de limitele laterale: 2,0 m fata de limita vestica si spre parohia ortodoxa alipite pe calcan in zona in care exista calcan, pana la cota acestuia;
- retrageri minime față de limita posterioara: nu are limita posterioara, spre sud avand aliniament;
- circulații și accese: accesul se realizează de pe drumul de acces aflat pe latura estica;
- echipare tehnico edilitară: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă;

Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2^1) din Legea nr.50 / 1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care il deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism din data de 23.09.2021 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: - etajul tehnic va ocupa procentul de maxim 25 % din suprafața pe nivel a clădirii;

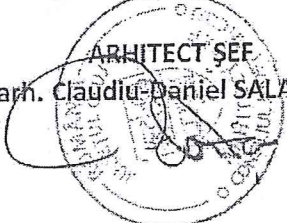
- cladirea se va alinia la cornișa clădirii primăriei de la Moților numărul 3;
- transferul către Județul Cluj a suprafeței de teren, prevăzute pentru cedare in domeniul public in vederea reintregirii accesului la clădirea Centrului de diagnostic și tratament care este în proprietatea județului Cluj, urmând să întregiasca drumul public cu acces către instituțiile de acolo, Spitalul Județean, respectiv Institutul Inimii și Centrul de diagnostic și tratament;
- la faza DTAC se vor asigura numărul de parcări necesare prevăzute în PUG ul municipiului;

Elaboratorul și beneficiarul PUZCP răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZCP care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. art. 63
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZCP. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZCP și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Autorizația de construire va fi eliberată ulterior avizului favorabil al structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean Cluj, la faza DTAC.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2520 din 10.06.2019 emis de Primarul Municipiului Cluj-Napoca.

ARHITECT ȘEF
arh. Claudiu-Daniel SALANȚĂ



Șef serviciu S.U.A.T.:
Întocmit: RUSU SANDA DANIELA



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

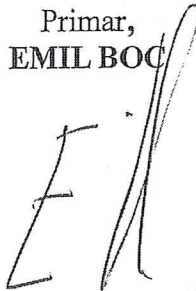
AVIZ

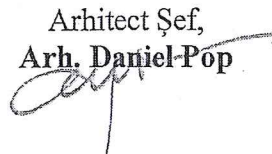
Nr. 69 din 10.05.2023

pentru **modificare Aviz Arhitect Șef nr. 279 din 21.12.2022**

Prezentul aviz modifică Avizul Arhitectului Șef nr. 279 din 21.12.2022 emis pentru **P.U.Z. Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23** în sensul:

- *retragerea față de aliniament*: pe aliniament, la Calea Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public spre limitele estice și sudice;
- *retragerea față de limitele laterale*: 2 m față de limita vestică și pe limita de proprietate, în dreptul calcanului învecinat (parohia Ortodoxă), până la cota acestuia;
- *retragere față de limita posterioară*: nu este cazul;
- *echipare tehnico-edilitară*: prin racorduri și bransamente la rețelele existente în zonă.

Primar,
EMIL BOC


Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop


Red. 2 ex.

Consilier Cristina Bartha
arh. Edith Heczai


ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT ȘEF

Primar,
EMIL BOC

Eh.

Ca urmare a cererii adresate de Ala Baltag, pentru ENTUSIA S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Episcop Marton Aron, nr. 2-4, ap. 6, înregistrată sub nr. 64313/433/2022 și completările depuse sub nr. 693054/433/2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 249 din 21.12.2022

pentru P.U.Z. – **Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală), Calea Moșilor nr. 23**

generat de imobilul cu nr. cad. 252258;

Inițiator: ENTUSIA S.R.L.;

Proiectant: S.C. TRANSFORM S.R.L.;

Specialiști cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Vlad Negru;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul reglementat prin P.U.Z. în suprafață de 606 mp, este situat pe Calea Moșilor nr. 23, fiind delimitat de parcele cu fond construit în partea de vest, sud și est și Calea Moșilor în partea de nord. Pe parcelă există fond construit (nr. cad. 252258-C1) propus pentru desființare

I. Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

U.T.R. ZCP_M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

– *funcțiune predominantă:* zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea;

– *regim de construire:* zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice;

– *înălțimea maximă admisă:* clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m). (b) pentru clădirile de

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4;

- *indicii urbanistici*: pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%. Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului). Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 70% Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 60% x St (suprafața terenului). Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: P.O.T. maxim = 80%;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic;

- *retragerea față de aliniament*: clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis);

- *retragerea față de limitele laterale și față de limita posterioară*: conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric;

Clădirile se vor dezvoltă între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum «L», «U», «C», «T», «O» etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exiscentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m;

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice;

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției/restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

II. Prevederi P.U.Z. propuse:

Prin P.U.Z. se reglementează specific imobilul cu nr. cad. 252258 în vederea instituirii unui subzone de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale.

U.T.R. SZCP_Is_H – Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale

- *funcțiunea predominantă*: funcțiuni medicale;

- *regim de construire*: deschis;

- *înălțimea maximă admisă*: clădirea va fi aliniată la o cornișă situată la înălțimea de 20.5 m. Regim de înălțime: (1-3S)+P+4+Eth. Etajul tehnic va cuprinde spații fără personal permanent și instalații ale echipamentelor medicale. Acesta va fi realizat fără să fie vizibil din spațiul public;

- *indicii urbanistici*: P.O.T. maxim = 75%, C.U.T. maxim = 3.55;

- *retragerea față de aliniament*: în aliniamentul Căii Moșilor;

- *retragerea față de limitele laterale*: 2 m față de limita vestică și pe limita de proprietate estică. Clădirea va fi alipită de calcanul Parohiei Ortodoxe, până la cota acesteia, conform planșei „A.3.1. – Planșa de reglementări urbanistice”;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE

Calea Moşilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

- *retragere față de limita posterioară*: pe limita de proprietate;
- *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*: nu este cazul;
- *circulații, accese*: din Calea Moşilor și de pe parcela identificată cu nr. cad. 332094;
- *staționarea autovehiculelor*: va fi organizată exclusiv în garaje colective subterane;
- *echipare tehnico-edilitară*: completă pe Calea Moşilor. Toate utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Punctul gospodăresc va fi îngropat, accesibil din domeniul public.

Documentația P.U.Z. (înregistrată sub nr. 64313/433/2022) a fost analizată în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 9.08.2022. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a completărilor ulterioare depuse sub nr. 693054/433/2022, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Suprafața de teren necesară lărgirii accesului din partea estică a parcelei, conform planșei „A.3.4. – Plan obiectivite de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor”, va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu titlul de „drum” anterior emiterii autorizației de construire, iar până la recepția finală a construcției, va fi trecută în domeniul public cu titlu gratuit.

La faza D.T.A.C. documentația va fi supusă avizării în Comisia de Estetică Urbană.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 233/2016. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2520 din 10.06.2019 (prelungit până în data de 6.06.2023) emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
DANIEL POP



Șef birou Arh. Andreea Mureșan

Red. Tex. Arh. Edith Heczei

Achitat taxa de 13 lei, conform Chitanței nr. 6580732 din 22.12.2022
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca Calea Moșilor nr. 3 tel 0264-336 216

1839

APROBAT
Primar EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ENTUSIA S.R.L prin Ala Baltag, cu sediu în Cluj-Napoca, str. Ep. Marton Aron nr. 2-4, ap.6, înregistrată sub nr. 392164/433/2019, în conformitate cu prevederile Legii Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de urbanism întrunită în ședința operativă din data de 11.09.2019 se emite prezentul

Aviz de Oportunitate
Nr. 1081 din 6.11.2019

pentru elaborarea

P.U.Z - instituire subzonă de instituții și servicii de interes public
(construire clinică medicală, realizare heliport pentru servicii aeromedicale)

generat de imobilele cu nr. cad. 252258, nr. cad. 252258-C1, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie studiat prin P.U.Z :

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul de studiat este U.T.R ZCP_M1 situat în vecinătatea nordică a ansamblului clinicilor, pe aliniamentul Calea Moșilor nr.9 - nr.23. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, în etapa 1 reglementându-se parcela de pe Calea Moșilor nr.23, delimitată de U.T.R. ZCP_Is_A în partea de est și sud, U.T.R. SZCP_Is în partea de vest și Calea Moșilor în partea de nord.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti

2.1 *existent*: conf. PUG aprobat cu H.C.L nr. 493/2014 teritoriul de studiat este încadrat în U.T.R. ZCP_M1 – zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic;

2.2 *propus*: instituire suzonă de instituții și servicii de interes public în vederea diversificării serviciilor medicale prin construirea unui spital, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, ameliorarea funcționalității ansamblului de clinici existente prin reorganizarea circulației, a accesului din Calea Moșilor.

Categorie funcțională propusă - zonă construită protejată, zonă de instituții și servicii de interes public constituite în ansambluri independente;

3. Indicatori urbanistici obligatorii

- pentru ansambluri sau parcele comune :

P.O.T max = 60% , C.U.T max= 2,2 ADC/mp

- pentru parcele de colț :

P.O.T max = 75% , C.U.T max= 2,8 ADC/mp

- pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesar sau clădiri cu heliport :

P.O.T max = 75% , C.U.T max= 4 ADC/mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- dotări de interes public necesare în zonă – heliport pentru servicii medicale de urgență;
- accesul auto la zona clinicilor se realizează din str. Clinicilor și Calea Moșilor;
- staționarea autovehiculelor: pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane;
- echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată conform avizelor furnizorilor de utilități;
- toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiari/inițiatori;

5. Capacitățile de transport admise

- circulații : se vor aplica profile transversale în conformitate cu normele tehnice specifice;
- heliport: se vor respecta prevederile din reglementarea Aeronautică civilă română privind proiectarea și exploatarea tehnică a heliporturilor RACR-AD-PETH, ediția 3/2014.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z, studii de fundamentare:

- conform cu Certificatul de Urbanism nr. 2520 din 10.06.2019;
- aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- studii cu caracter analitic privind caracteristicile zonei (conformări spațial volumetrice, caracteristicile țesutului urban, condiții geotehnice, reambulare topografică);
- studiu topografic și de obstacolare aeronautică , studiu meteorologic;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

- conform regulamentul local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu H.C.L nr.153/2012.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2520 din 10.06.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. Documentația se va întocmi conform Ghidului privind metodologia de întocmire a documentației de urbanism PUZ - GM - 010 - 2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 actualizată și Ord. nr. 233/2016.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

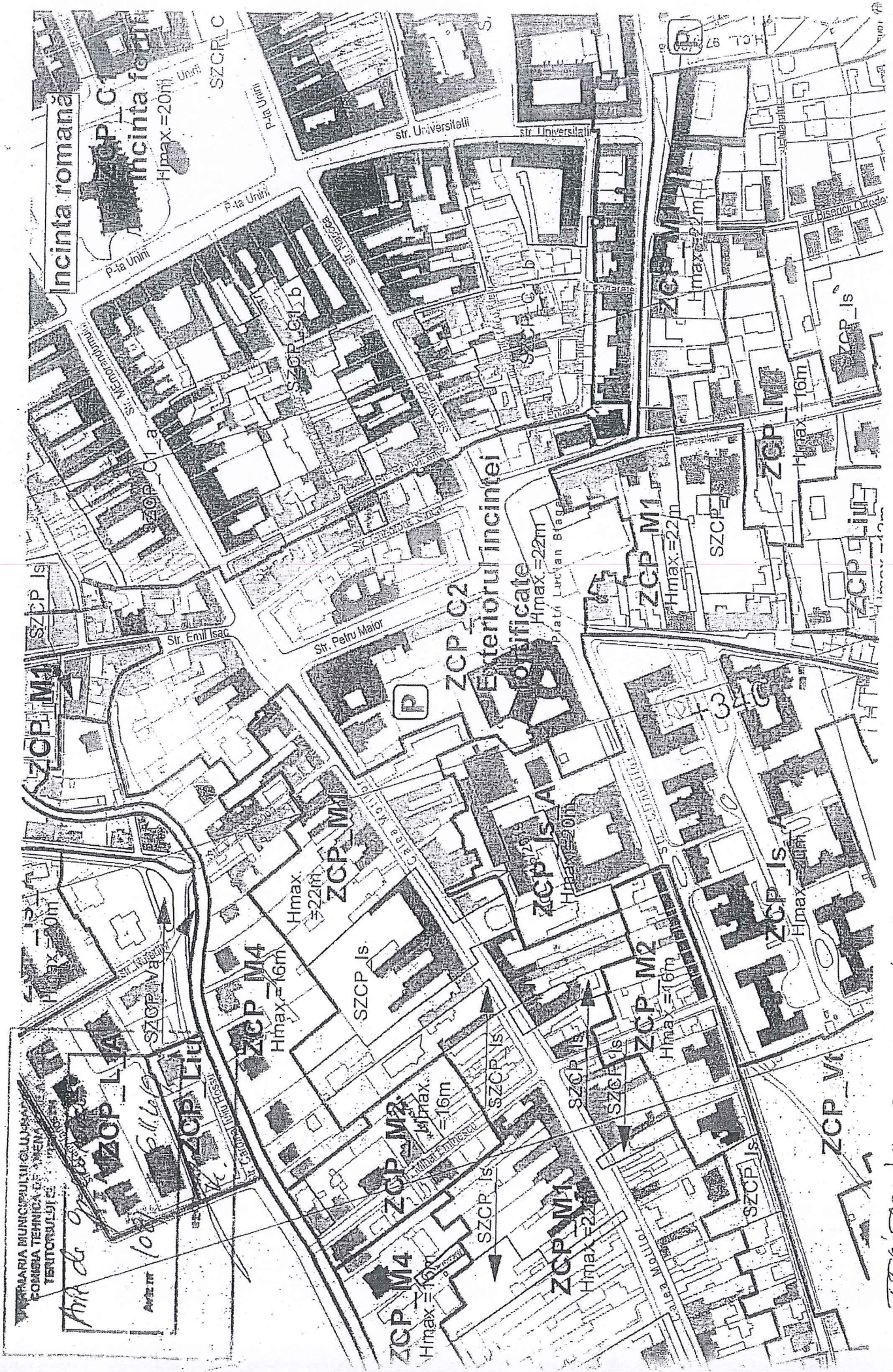
Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red.3ex.A.M

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 3652518 din 07.11.2019
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/pri-a poștă la data de 07.11.2019



Incinta romana

ZCP C
Hmax = 20m

SZCRLC

ZCP M4
Hmax = 16m

ZCP M2
Hmax = 16m

ZCP M4
Hmax = 16m

ZCP M3
Hmax = 22m

ZCP C2

ZCP Is
Hmax = 20m

ZCP M2
Hmax = 16m

ZCP M1
Hmax = 22m

ZCP Is
Hmax = 16m

ZCP M1
Hmax = 16m

ZCP M1
Hmax = 16m

ZCP M1
Hmax = 16m

ZCP Is

Primaria Municipality Cluj-Napoca
Comisia Tehnica de Amenajare si Urbanism
Teritoriul si Urbanism

Aviz nr. 1087
Anul de aprobare 2013

TERITORIUL DE PLAN



ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

DISPOZIȚIA
nr. 992 din 25 Septembrie 2023

**privind emiterea acordului Județului Cluj, în calitate de proprietar al
imobilului identificat în cartea funciară nr. 332094 Cluj-Napoca,
în vederea realizării accesului auto și pietonal în cadrul Planului Urbanistic de Zonă
Construită Protejată (P.U.Z.C.P.) "Instituire subzonă de instituții și servicii de interes
public în ansambluri independente cu regim de construire deschis, adiacentă
principalelor artere de trafic, destinată funcțiunii medicale - Calea Moșilor nr. 23,
Municipiul Cluj-Napoca"**

Președintele Consiliului Județean Cluj,

Analizând Referatul comun al Direcției Juridice și al Arhitectului Șef al Județului Cluj înregistrat sub nr. 35286/04.09.2023, privind emiterea acordului Județului Cluj, în calitate de proprietar al imobilului identificat în cartea funciară nr. 332094 Cluj-Napoca, în vederea realizării accesului auto și pietonal în cadrul Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată (P.U.Z.C.P.) "Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunii medicale - Calea Moșilor nr. 23, Municipiul Cluj-Napoca"

Având în vedere:

- adresa Trans Form SRL înregistrată la Consiliul Județean Cluj nr. 35286/01.09.2023;
- aviz favorabil cu condiții nr. 181/14.10.2021, emis de Arhitectul-șef al Județului Cluj.

În conformitate cu prevederile:

- Art.191 alin. (1) lit.e), alin. (6) lit. d), art. 287 lit. b), art. 298-300 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 899 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2¹ lit. d), art. 5 (1), art. 7 alin. (1), lit. d) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Titlul VI – Proprietatea publică din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 20 lit. d) din Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 181/2012 privind mandatarea Președintelui Consiliului Județean Cluj pentru emiterea acordului Județului Cluj, în calitate de proprietar al imobilelor aflate în domeniul public sau privat, conform prevederilor Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;





**ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN**

În temeiul drepturilor conferite prin art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

dispune:

Art. 1. Se emite acordul Județului Cluj, în calitate de proprietar al imobilului 332094 UAT Cluj-Napoca, în vederea realizării accesului auto și pietonal în cadrul Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată (P.U.Z.C.P.) "Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunii medicale - Calea Moșilor nr. 23, Municipiul Cluj-Napoca".

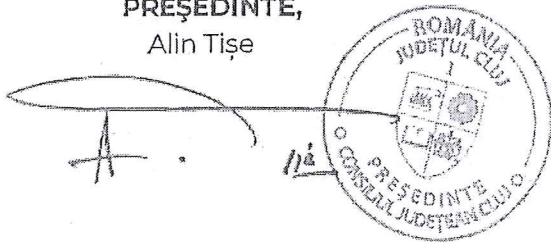
Art. 2. Județul Cluj emite acordul de principiu pentru acceptarea ulterioară a înscrierii suprafeței de teren, prevăzute pentru cedare în domeniul public în vederea reîntregirii și reglementării accesului către instituțiile medicale din cvartalul studiat, conform prevederilor legale.

Art. 3. Prezentul acord se emite în vederea promovării documentației de urbanism susamintite în fața Consiliului Local Cluj-Napoca și obținerea Hotărârii de Consiliu Local de aprobare a acesteia, conform prevederilor legale.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire și punerea în aplicare a prevederilor prezentei dispoziții se încredințează Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Art. 5. Prezenta dispoziție se comunică, prin poșta electronică, Entusia S.R.L., Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și Prefectului Județului Cluj.

PREȘEDINTE,
Alin Tișe



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Simona Gaci

P.U.Z. - Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală) – Calea Moșilor nr. 23
Nr. 484262/20.04.2023
(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. ENTUSIA 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. 64313/01.02.2022

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. - Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public (construire clinică medicală) – Calea Moșilor nr. 23

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 2520/10.06.2019**
- **Aviz de oportunitate nr. 1081/06.11.2019**
- **Aviz Arhitect Șef nr. 279/21.12.2022 și 69/10.05.2023**

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. 64313/01.02.2022

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 06.08.2019

În data de 03.02.2022 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. - Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public – Calea Moșilor nr. 23, cuprinzând atât partea scrisă, cât și cea desenată, precum și adresa la care se pot trimite propuneri, sugestii și opinii.

Vecinilor de parcelă le-a fost transmis odată cu notificarea privind intenția de elaborare a studiului de urbanism și planul reglementări urbanistice

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicului interesat i s-a dat posibilitatea să asiste la dezbateră lucrării în C.T.A.T.U. în format de videoconferință, pe o platformă electronică dedicată, în data de 09.08.2022

Anunțul cu privire la dezbateră 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 01.02.2022

Dezbateră lucrării s-a realizat în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - 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 ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbateră care a avut loc în format de videoconferință pe platforma Cisco Webex Meetings, în data de 09.08.2022 - ora 15

S-au expediat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.Z. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Institutul Inimii „Niculae Stăncioiu” – Calea Moșilor nr. 19-21
- Spitalul Clinic de Boli Infecțioase-Policlinica – Calea Moșilor nr. 19
- Clinica Sante – Calea Moșilor nr. 21
- Biserica „Sfinții Constantin și Elena” – Calea Moșilor nr. 25

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;

La dezbateră din 09.08.2022 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 și-a exprimat opinia față de studiul de urbanism managerul Institutului Inimii - dl. Florin Crișan.

S-au înregistrat următoarele sesizări cu privire la studiul de urbanism :

- nr. 420452/31.03.2022 – S.C. CLINICA SANTE S.R.L.

- nr. 428435/04.04.2022 – INSTITUTUL INIMII „NICULAE STĂNCIOIU”

- nr. 434295/06.04.2022 – PAROHIA ORTODOXĂ „SFINȚII CONSTANTIN ȘI ELENA”

- nr. 453186/14.04.2022 – CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

- nr. 456629/15.04.2022 – S.C. CLINICA SANTE S.R.L.

- nr. 554679/02.06.2022 – SPITALUL CLINIC DE BOLI INFECȚIOASE CLUJ

- nr. 581308/17.06.2022 – INSTITUTUL INIMII „NICULAE STĂNCIOIU”

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. 476233/28.04.2022, 470619/26.04.2022, 529708/12.05.2023 și 529721/12.05.2023, 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. 437118/433/07.04.2022, 456775/433/15.04.2022, 559722/433/06.06.2022 și 601064/433/28.06.2022, obiecțiunile formulate în adresele mai sus menționate au fost transmise beneficiarei.

Răspunsurile proiectantului referitor la obiecțiunile primite au fost transmise vecinilor de parcelă prin adresele cu nr. : 482147/433/02.05.2022, 482152/433/02.05.2022, 482157/433/02.05.2022, 482163/433/02.05.2022, 482170/433/02.05.2022, 532118/433/15.05.2022 și 532135/433/15.05.2022

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

Anexa nr. 1
la Raportul informației
și consultării publicului

420452 / 31.03.2022

Catre:

Primaria Municipiului Cluj-Napoca
Directia Generala de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la:

Consultare publica PUZ Str. Motilor nr. 23
Correspondenta nr. 363883/433/4.03.2022, conex cu nr. 64313/2022/181

De la:

Clinica Sante SRL

Data:

30 martie 2022

Stimate doamne,

Stimati domni,

Subscrisa, Clinica Sante SRL, persoana juridica de nationalitate romana,
_____, avand
reprezentata de Gabriel Ene, in calitate de Director General,

Avand calitatea de proprietar al imobilului situat in Cluj-Napoca, str. Motilor, nr. 21, ap. 1,
conform extrasului de carte funciara atasat in Anexa 1 la prezenta corespondenta,

In considerarea notificarii transmise de Primaria Municipiului Cluj-Napoca sub nr.
363883/433/4.03.2022, receptionata de subscrisa la data 24 martie 2022, conform
inscrisurilor atasate in Anexa 2 la prezenta corespondenta,

In preambulul propunerilor/obiectiunilor pe care subscrisa intentioneaza sa le transmita, in
termen de 15 zile de la data receptionarii notificarii autoritatii, cu privire la Planul de
Urbanism Zonal intitulat „Instituire subzona de institutii si servicii de interes public –
construire clinica medicala, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, str. Motilor, nr. 23,
beneficiar Entusia SRL”,

Va rugam, sa aveti amabilitatea ca, in cel mai scurt timp posibil de la receptionarea prezentei,

1. SA INDICATI care este studiul de urbanism in legatura cu care se deruleaza procedura
prevazuta de HCL nr. 153/2012 si sa ne puneti la dispozitie documentatia integrala a studiului
astfel indicat, dat fiind ca:

- propunerea de PUZ afisata pe site-ul primariei la sectiunea indicata in corespondenta dvs.,
partea scrisa a PUZ-ului propus este intitulata si vizeaza „Elaborare proiect pentru demolare
imobil existent si elaborare PUZ conform Legii nr. 350/2001 pentru investitia Construire
imobil cu functiune medicala (spital)”;

- partea desenata a studiului propus afisata pe site-ul primariei la sectiunea indicata in
corespondenta dvs. este intitulata si vizeaza „Instituire Subzona de institutii si servicii de
interes public in ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacenta
principalelor artere de trafic, destinata functiunilor medicale” din data de 28 ianuarie 2022;

- extrasul din partea desenata atasat solicitarii dvs. adresata subscrisei priveste studiul
intitulat „Instituire Subzona de institutii si servicii de interes public in ansambluri
independente, cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic,
destinata functiunilor medicale” din data de 28 februarie 2022;

- planul de urbanism mentionat in solicitarea dvs. este intitulat „Instituire subzona de institutii si servicii de interes public – construire clinica medicala, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, str. Motilor, nr. 23, beneficiar Entusia SRL”.

In considerarea faptului ca, spre exemplificare, optiunea „exercitarii unui drept de preemtiune” nu se regaseste in partea scrisa a studiului afisat pe web-site-ul primariei, insa ea este evocata in partea desenata, in 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 legatura cu care urmeaza a fi derulata procedura de consultare publica.

2. SA 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 institutii si servicii publice si de interes public (ZCP_Is_A), iar conform partii scrise a studiului propus, incadrarea este propusa ZCP_M1.

De asemenea, in considerarea faptului ca subscrisa doreste sa aiba un rol activ in procedura de consultare publica initiata conform celor de mai sus, va rugam sa aveti amabilitatea si sa ne comunicati data/datele propuse pentru sedinta de dezbateri publica a studiului propus, cu mentiunea ca reprezentantii imputerniciti ai subscrisei vor participa la dezbateri.

Cu multumiri anticipate pentru raspunsul dvs. prompt,

Clinica Sante SRL
Gabriel Ene
Director General

Gabriel-
lonel Ene

Semnat digital de
Gabriel-Ionel Ene
Data: 2022.03.30
15:27:55 +03'00'

REGISTRUL DE STAT
Nr. 3998 / 04. APR. 2022

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

528435/433

Subsemnatul CRISAN FLORIN - MANAGER INSTITUTUL INIMII "N. STONCIOIU"

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-N sector --- cod poștal 400 004

strada MOTILOR nr. 18-21 bl. ---, sc. --- et. --- ap. ---

telefon/fax 0264 591 941 e-mail ---

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

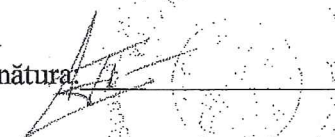
PUZ - INSTITUTUL SUBZONA DE INST. SI SERVICII DE INTERES PUBLIC - CONSTRUIA
CLINICA MEDICALA, REALIZATA HOLBOAR DE SOLI. PUBLICE
amplasament: STR. MOTILOR NR. 23

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

CONFORM ANEXEI

Cu mulțumiri,

Data: 04.04.2022

Semnătura: 

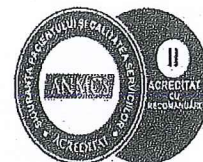
Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației



Institutul Inimii de Urgență pentru Bolii Cardiovasculare
"Niculae Stănciulescu" Cluj-Napoca

Calea Moșilor 19-21, 400001 Cluj-Napoca
Tel: 0264-599505, Fax: 0264-599503, E: office@institutulinimii.ro, I: www.institutulinimii.ro
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL nr. 0007069



Nr. 3958 din 01.04.2022

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

În atenția: domnului Arhitect Șef, Daniel POP

Spre știință: domnului Primar, Emil BOC

Ref.: Notificare nr. 363854/433/04.03.2022 privind PUZ Str. Moșilor nr. 23

Stimate domnule Primar, domnule Arhitect Șef,

Prin prezenta dorim să vă aducem la cunoștință faptul că am luat act de **Notificarea nr. 36385/433/04.03.2022, înregistrată la sediul instituției noastre cu nr. 3877 din 30.03.2022, referitoare la propunerea documentației de urbanism P.U.Z – „Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public – construire clinică medicală, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, Str. Moșilor nr. 23, beneficiară: SC ENTUSIA SRL”,** solicitare adresată de numita societate în vederea supunerii acesteia consultării publice privind cererile de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, în conformitate cu prevederile HCL nr. 153/10.04.2012.

Pe de altă parte, având în vedere termenul de răspuns de 15 zile de la expedierea adresei, considerăm că acest termen ne este opozabil doar de la momentul înregistrării notificării la sediul instituției noastre.

Analizând **Planșa de reglementări urbanistice** aferentă obiectivului având denumirea: „*Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale*”, situată în Str. Moșilor nr. 23 din municipiul Cluj-Napoca, simbol P838/2019, având ca beneficiară societatea **SC ENTUSIA SRL**, dorim să vă comunicăm următoarele obiecțiuni privind implementarea obiectivului de investiții:

1. Pornind de la **propunerea de acces dinspre Str. Moșilor** care deservește atât Institutul Inimii de Urgență pentru Boli Cardiovasculare „*Niculae Stăncioiu*” cât și Ambulatoriul de specialitate al Spitalului Clinic de Boli Infecțioase, ambele situate în Str. Moșilor nr. 19-21, în proxima vecinătate a locației vizate din Str. Moșilor nr. 23, precizăm că utilizarea acestei căi de acces a fost reglementată prin înscrieri oficiale.

Astfel, conform extrasului de **Carte Funciară nr. 333.486 a Municipiului Cluj-Napoca**, împreună cu Anexa 15 a Hotărârii de Guvern nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, drumul de acces interior aferent Institutului Inimii, conform PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE atașată de dumneavoastră notificării, este în proprietatea Statului Român, ca **domeniu public al statului în administrarea Ministerului Sănătății** prin Institutul Inimii de Urgență pentru Boli Cardiovasculare ”Niculae Stăncioiu”.

2. Bunurile din domeniul public al statului sunt inalienabile, inesesizabile și imprescriptibile, conform Legii nr. 213 din 17 noiembrie 1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, drept urmare, servitutea instaurată de proiectant în desenul anexat (pt. actualizare PUZ sau alte modificări) nu se poate realiza decât prin Hotărâre de Guvern.

În sensul reglementării oricăror derogări sau modificări privind utilizarea sau dreptul de folosință al domeniului public, se impune încheierea 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 faptul că proprietara care solicită acest lucru ar avea acces direct din Calea Moșilor (proprietar Consiliul Local Cluj), pe latura Nordică și din Est - Consiliul Județean Cluj.

3. 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 curba strânsă care duce către Compartimentul de Primiri Urgențe și Clinica de Cardiologie care gestionează urgențele din toată zona de NV, respectiv din cele 6 județe limitrofe, opinăm că soluția este inacceptabilă.

Această variantă ar îngreuna foarte tare tranzitarea ambulanțelor care transportă pacienți aflați în stare foarte gravă la CPU-S, pacienți critici pentru care fiecare secundă de așteptare contează sau care le poate chiar salva viața, 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, aceasta traversează printre clădirile institutului, pe sub pasarela dintre corpuri lățimea culoarului de trecere fiind tot 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.

Atașăm fotografii reprezentative cu mai multe ambulanțe blocate pe sensurile de intrare, blocaj care a generat o congestionare a întregului trafic auto în întreaga incintă a institutului și care demonstrează situațiile frecvente de ambuteiaje create datorită traficului defectuos pe căile înguste de acces.

4. Referitor la **proiectul de realizare a unui heliport** pe ultimul nivel al noii construcții care se dorește a fi ridicată, opinăm că implementarea acestui obiectiv în aria de referință este pusă sub semnul întrebării luând în considerare regimul nivelului de înălțime al construcțiilor adiacente din zona limitrofă, 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 al Institutului Inimii.

Luând în calcul și înălțimea Bisericii Ortodoxe „Constantin și Elena” aflată în imediata vecinătate, fiind alipită de proprietatea privată supusă atenției, considerăm că 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 manevră, 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 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății prevede că:**

„La nivelul spitalelor de urgență se poate amenaja și funcționa un heliport, a cărui activitate va fi în coordonarea structurii de primiri urgențe a spitalului. Modalitatea de funcționare și finanțare a acestuia se stabilește prin ordin comun al ministrului sănătății și al ministrului afacerilor interne, cu consultarea Ministerului Apărării Naționale.”

5. 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 umbrire 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 împlânzească priveliștea de „beton armat” din curtea interioară, am prevăzut proiecte de includere a unor mini grădini de verdeață naturale 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 încânte privirile pacienților și ale aparținătorilor, în speranța oferirii unei stări de bine și a unui plus de încredere în remediarea problemelor de sănătate.

6. Luând în considerare întreg procesul de construcție care va implica, în prima fază, chiar și lucrări de mare amploare de escavare pentru realizarea celor 3 niveluri de parcări subterane, prevăzute de proiectant, opinăm că acestea vor **afecta iremediabil structura de rezistență și stabilitatea construcțiilor** din vecinătate, datorită săpăturilor necesare realizării fundației la o cotă 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 că organizarea de șantier pentru realizarea lucrărilor de construcții este imposibilă, în condițiile în care implică accesul utilajelor grele care ar bloca inevitabil accesul ambulanțelor spre CPU-S.

Având în vedere lucrările de construcție al noului corp al Bibliotecii Centrale Universitare, care se află în acest 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 ambulanțelor și autoutilitarelor care deservește spitalele din perimetru.

7. Institutul Inimii se confruntă de ani de zile cu situația de impas în obținerea Autorizației de securitate la incendiu, fapt pentru care, în anul 2020, a avut loc un exercițiu în vederea simulării unui incendiu, efectuat de ISU CLUJ la Institutul Inimii, în urma căruia s-a primit un raport de neconformități, înregistrat cu Adresa nr. 1826 din 23.02.2021, atașat prezentei, privind structura limitată a căilor de acces și modalitatea dificilă de avansare spre clădirile instituției.

Astfel, opinăm că va fi imposibilă obținerea autorizației pentru securitatea la incendiu, pentru Institutul nostru fiind absolut prioritară asigurarea accesului autospecialelor ISU într-o asemenea locație restrânsă și cu multe cotituri ale aleilor de intrare.

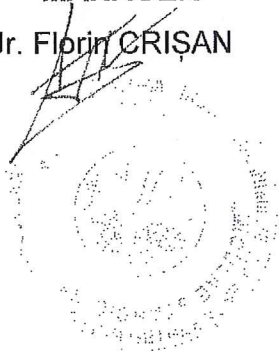
Plecând de la toate inconvenientele expuse pe larg mai sus, ne rezervăm dreptul de a completa răspunsul nostru cu orice alte susțineri relevante sau alte documente justificative pe care le vom solicita în acest sens profesioniștilor în domeniul construcțiilor și vă adresăm astfel rugămintea de a **lua în considerare motivele noastre privind dezacordul cu privire la implementarea acestui obiectiv de investiții** ca și **Anexă a observațiilor/ obiecțiunilor** la formularul atașat notificării.

În speranța că veți reanaliza obiectiv solicitarea petentei precum și lista obiecțiunilor formulate de instituția noastră, vă înaintăm prezentul memoriu în numele întregului colectiv al Institutului Inimii, prin reprezentanții semnatari.

Cu stimă,

MANAGER

Jr. Florin CRISAN



DIRECTOR MEDICAL

Conf. Dr. Adrian MOLNAR

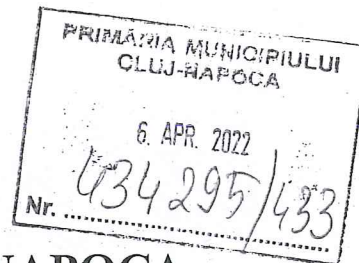
DIRECTOR FINANCIAR CONTABIL

Ec. Isabela LUCA





Nr.



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Nr. end. 19 / 2022

Subsemnatul PAROHIA ORTODOXĂ SFINȚII CONSTANȚIN ȘI ELENA

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ-NAPOCA sector _____ cod poștal _____,

strada CALEA MOTILOR nr. 25 bl. _____, sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

în calitate de VECIN (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

INSTITUIRE SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC - CONSTRUIRE CLINICĂ
MEDICALĂ, REALIZARE HEIPORT PT. SERVICII MEDICALE
amplasament: AV. MOTILOR NR. 23, beneficiara SC ENTUSIA SRL

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni: RASPUNS NOTIFICARE 363889/4.03
2022

În urma studierii documentației depuse de către
SC ENTUSIA SRL prin proiectant TRANSFORM SRL, în fața
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 Motilor Nr. 25, respectiv
Cu mulțumiri,

Data: _____

Semnătura: pag. 2-3

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației

biserica și casa parohială.

① - Prin investiția propusă de către investitor ETUSIA SRL, Elaborare proiect pentru demolare imobil existent și elaborare Plan urbanistic zonă (sup. legii 350/2001 pentru "Construire imobil cu funcțiune medicală (spital) considerată chiar "majoră" pentru oraș - construcție 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 Hoților, deci, respectarea: retragerilor laterale și posterioare, limitei zonei constructibile (18 m adâncime) înălțimii depuse, acceselor, conform reglementărilor din PUG, în vederea construirii imobilului de pe această parcelă.

② - 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} ^{reponderent} pentru Institutul inimii.

Clinica de chirurgie, ORZ, DIABET au accesul de pe strada Clinicilor.

De ce să se cedeze teren din parcela de la adresa Hoților 23? De ce pentru schimbarea încadrării?

Drumul propus nu duce nicăieri - cele două benzi propuse se termină scurt în scările Policlinicii și în zidul Institutului inimii. Este proiectată cu și ce se îmbunătățește prin acest drum?

Drum cu 2 benzi de 30 m ^{lungime} pentru o singură investiție privată?

În planșă de reglementări extinse incintă folosită ca și drum nu este cuprinsă în zona ZCPM și nu este cadastrată!

(2)

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

(4) - Spațiile verzi la sol conform reglementărilor PUG sunt de minimum 15% din suprafața parcelii. Nu se regăsesc în planșă de reglementări propusă.

(5) În studiul istoric se specifică că, imobilul de pe strada Călea Mobilor nr. 23 este fără importanță istorică. Dar în studii anterioare făcute de către Muzeul de Istorie, subsolurile clădirii au valoare istorică, aici descoperindu-se vase cu monede foarte vechi. Se ține cont de aceasta?

(6) 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?

Cluj-Napoca
6.04.2022



Cu respect,
Imp. următorul al Consiliului
parohial "Sfintii Constantin și Elena"
Cădar Ioan



453186 / 14.04.2022

Nr. 13.320/14.04.2022

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.1-3, cod postal 400196,
Telefon: 0264- 596030, fax: 0264-592566
e-mail: registratura@primariaclujnapoca.ro

Referință: PUZ- Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public-construire clinică medicală, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, str. Moșilor nr. 23, beneficiară: Entusia SRL

Subscrisul **JUDEȚUL CLUJ** cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, cod de identificare fiscală 4288110, cont RO 06TREZ21624510220XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, telefon: 0372/64.00.00, fax: 0372/64.00.70, e-mail: infopublic@cjcluj.ro, reprezentat în conformitate cu prevederile articolului 190 alineatul (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare prin Președintele Consiliului Județean Cluj, în calitate de proprietar al parcelei cu număr cadastral 332094 Cluj-Napoca,

vă comunică următoarele obiecțiuni cu privire la propunerile făcute prin documentația PUZ- "*Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public-construire clinică medicală, realizare heliport pentru servicii aeromedicale*", întocmită pentru Entusia SRL, pe amplasamentul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 23, identificat cu număr cadastral 252258 Cluj-Napoca:

- a) terenul cu număr cadastral 332094 Cluj-Napoca este domeniu 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 regimului 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;
- b) 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



15



domeniul public (str. Moșilor), nefiind îndeplinite condițiile de limitare a dreptului de proprietate publică, conform art.617 din Codul civil;

- c) 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;
- d) drumul de acces propus spre dezvoltare la nivelul unei strazi 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;
- e) 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;
- f) 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.

Cu considerație,

PREȘEDINTE

Alin. Tișe



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI: Simona Gaci

1 ex., e-mail

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora



456629 / 15.04.2022

Catre:

Primaria Municipiului Cluj-Napoca
Directia Generala de Urbanism
Biroul Strategii Urbane

Referitor la:

Consultare publica PUZ Str. Motilor nr. 23
Solicitare inregistrata la PM Cluj-Napoca sub nr. 420452/433/31.03.2022

De la:

Clinica Sante SRL

Data:

15 aprilie 2022

Stimate doamne,
Stimati domni,

Subscrisa, Clinica Sante SRL, persoana juridica de nationalitate romana,
reprezentata de Gabriel Ene, in calitate de Director General,

In considerarea Planului de Urbanism Zonal intitulat „Instituire subzona de institutii si servicii de interes public – construire clinica medicala, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, str. Motilor, nr. 23, beneficiar Entusia SRL”,

In considerarea solicitarii inregistrate la Primaria Municipiului Cluj-Napoca sub nr. 420452/433/31.03.2022, solicitare la care subscrisa nu a primit un raspuns din partea autoritatii,

Va rugam, sa luati act ca, in opinia subscrisei, studiul propus incalca reglementarile stabilite prin PUG si CU nr. 2520/2019, si este de natura sa aduca atingere intereselor legitime ale subscrisei, motiv pentru care solicitam sa nu procedati la avizarea acestei documentatii. Motivele care argumenteaza acest punct de vedere vor fi prezentate in cadrul dezbaterilor din cadrul procedurii de consultare publica ce trebuie organizata in contextul propunerii de PUZ anterior mentionata.

Rugandu-va sa ne transmiteti in scris, la sediul social al subscrisei, orice comunicare pe care intelegeti sa o faceti pe tema ce face obiectul prezentei corespondente,

Cu consideratie,

Clinica Sante SRL
Gabriel Ene
Director General

**Gabriel-
Ionel Ene** Semnat digital de
Gabriel-Ionel Ene
Data: 2022.04.15
12:52:45 +03'00'

554679 / 02.06.2022

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Subsemnatul Ec IDAN HUDESAN

domiciliat în județul CLUJ municipiul CLUJ sector _____ cod poștal _____

strada VICIUL HOLOSOML nr. 23 bl. _____ ,sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax 0364 130120 e-mail contact@infecsiocluj.ro

în calitate de MANAGER (vecin, coproprietar, etc.) luând la cunoștință propunerile făcute prin

documentația P.U.Z. / P.U.D. (Plan urbanistic zonal / Plan urbanistic de detaliu) întocmită pentru:

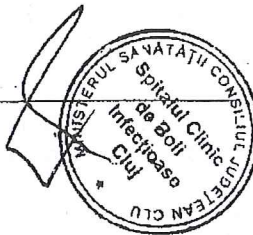
amplasament: _____

Vă comunic următoarele observații, obiecțiuni :

CONFOLH ANEXEI

Cu mulțumiri,

Data: 31.05.2022

Semnătura: 

Notă:

- Vor fi luate în considerare doar cererile care vor cuprinde următoarele date:
 - nume, prenume, adresa petent, telefon de contact
 - punctul de vedere referitor strict la documentația P.U.D. / P.U.Z.
 - datele de identificare a documentației



SCBI
SPITALUL CLINIC DE
BOLI INFECTIOASE CLUJ-NAPOCA

400348 Cluj-Napoca, str. Iuliu Moldovan 23
Tel.: 0264-594.655, Fax: 0264-593.105
E-mail: contact@infectioascluj.ro



unitate aflată în
PROCES DE ACREDITARE



CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ DE BOLI INFECTIOASE
Cluj-Napoca
REGISTRATULĂ

CATRE, Nr. Intraire/ieșire 9956 Data 31.05.2022

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA GENERALA DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE**

Referință: PUZ- Instituire subzonă de instituții și servicii de interes public-construire clinică medicală, realizare heliport pentru servicii aeromedicale, str. Moșilor nr. 23, beneficiară: Entusia SRL

Spitalul Clinic de Boli Infectioase Cluj, are urmatoarea propunere :

La incheierea conventiei privind accesul auto intre proprietarul terenului -Consiliul Judetean Cluj si Entusia SRL sa fie stipulata in mod clar imposibilitatea parcarii autoturismelor pe calea de acces nou creata (prin cedarea cu titlu gratuit de catre Entusia SRL de teren catre Consiliul Judetean Cluj -impusa de catre Judetul Cluj prin Avizul 181/2021). In caz contrar accesul catre toate institutiile medicale care uzeaza in prezent de calea de acces va fi blocat .

In prezent accesul este controlat . Pierderea controlului asupra accesului autoturismelor in zona va duce la aglomeratie si blocaj. Propunem mentinerea unui acces controlat al autovehiculelor.

Cu stima,

Manager Persona Juridica

Mariana Oprea SRL



Ec. Ioan Muresan



INSTITUTUL INIMII
"NICULAE STĂNCIOIU"



Nr. 7468 din 16.06.2022

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Biroul Strategii Urbane

Ref. Notificarea nr. 482157/433/02.05.2022



Având în vedere Adresa dumneavoastră nr. 482157/433 din data de 02.05.2022, înregistrată la sediul instituției noastre cu nr. 6262 din 20.05.2022, referitoare la lucrarea P.U.Z. – Calea Moșilor nr. 23 solicitată de SC ENTUSIA SRL, prin care ne-ați adus la cunoștință punctul de vedere al reprezentanților proiectantului lucrării S.C. TRANS FORM S.R.L., comunicat instituției Primăriei prin Adresa nr. 476233/28.04.2022, dorim să reiterăm opinia noastră cu privire la demararea acestui demers, prin care arătăm, argumentat, că ne opunem vehement dezvoltării proiectului, din următoarele considerente, pe care le vom justifica structurat, raportat la toate aspectele abordate punctual și răspunsurile primite din partea proiectantului, după cum urmează:

Referitor la afirmațiile proiectantului TRANS FORM aferente Pct. 1 și Pct.2 respectiv:

1. „Pornind de la propunerea de acces dinspre Str. Moșilor care deservește atât Institutul Inimii de Urgență pentru Boli Cardiovasculare „Niculae Stăncioiu” cât și Ambulatoriul de specialitate al Spitalului Clinic de Boli Infecțioase, ambele situate în Str. Moșilor nr. 19-21, în proxima vecinătate a locației vizate din Str. Moșilor nr. 23, precizăm că utilizarea acestei căi de acces a fost reglementată prin înscrisuri oficiale.

Astfel, conform extrasului de Carte Funciară nr. 333486 a Municipiului Cluj-Napoca, împreună cu Anexa 15 a Hotărârii de Guvern nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, drumul de acces interior aferent Institutului Inimii, conform PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE atașată de dumneavoastră notificării, este în proprietatea Statului Român, ca domeniu public al statului în administrarea Ministerului Sănătății prin Institutul Inimii de Urgență pentru Boli Cardiovasculare „Niculae Stăncioiu”.

Răspuns TRANS FORM:

„Enunțul cuprinde mai multe afirmații profund eronate. Terenul având adresa poștală Str. Moșilor nr. 19, CF 332094 se află în domniul 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 CF332094 la Partea III, Sarcini, nu există nicio mențiune cu privire la vreun drept de trecere pentru parcela 333486.”



2. „Bunurile din domeniul public al statului sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, conform Legii nr. 213 din 17 noiembrie 1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, drept urmare, servitutea instaurată de proiectant în desenul anexat (pt. actualizare PUZ sau alte modificări) nu se poate realiza decât prin Hotărâre de Guvern. În sensul reglementării oricăror derogări sau modificări privind utilizarea sau dreptul de folosință al domeniului public, se impune încheierea 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 faptul că proprietara care solicită acest lucru ar avea acces direct din Calea Moșilor (proprietar Consiliul Local Cluj), pe latura Nordică și din Est - Consiliul Județean Cluj.”

Răspuns TRANS FORM:

„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 va institui 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.”

Justificare Institutul Inimii:

Având în vedere afirmațiile de mai sus, dorim să învederăm reprezentanții Primăriei și Consiliul Local Cluj-Napoca că, prin suprapunerea Anexelor care cuprind detalii liniare imobile, din proiecții Stereo 70, a celor două Cărți Funciare de interes în dezbateră noastră, respectiv, CF 332094/Mun.Cluj-Napoca (afereantă Consiliului Județean - Spitalului Clinic de Boli Infecțioase) și CF 333486/Mun.Cluj-Napoca (afereantă Statului Român - Ministerului Sănătății prin Institutul Inimii „Niculae Stăncioiu”) se poate observa evident că proiectul prezentat nouă inițial solicita aprobarea accesului în unitatea privată exact prin latura sudică a construcției, latură aflată în vecinătatea Institutului Inimii. Adică accesul urma să se facă prin porțiunea de teren proprietatea Statului Român, care se supune rigorilor Legii nr. 213 din 1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și Hotărârii de Guvern nr. 1705/2006 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, și care nu se află în proprietatea Consiliului Județean, cum eronat afirmă solicitantul

Dorim să subliniem faptul că drumul aflat în interiorul unității noastre, a Statului Român, nu este drum public ci drum intern al spitalului, cale de acces a cărei întreținere a fost asumată de instituția noastră prin refacerea anvelopei asfaltice cu forțe și resurse proprii.

Trebuie înțeles faptul că, în acest moment, între proprietatea Statului Român și proprietatea solicitantului privat este o delimitare strictă - gard din panouri de beton, fără niciun fel de acces, pe o porțiune de teren de 13 metri liniari. În momentul în care gardul despărțitor va fi demolat și se va crea o poartă de acces, proprietarul privat va fi nevoit să ne ceară acordul pentru acest acces precum și aprobarea Ministerului Sănătății pentru Statul Român.

Sigur că dacă accesul se va face prin latura estică, din vecinătatea proprietății Consiliului Județean Cluj, latură care are o lungime de 37 de metri, acest aspect nu mai privește unitatea noastră. Totodată, nici chiar în cazul în care accesul s-ar face prin latura nordică, din vecinătatea proprietății Consiliului Local Cluj, latură cu o lungime de 17 metri liniari, respectiv din Str. Moșilor nr. 21, acest fapt nu ar crea repercusiuni asupra activității și accesului către Institutul Inimii.



Cu toate acestea, în proiectul inițial, realizat în 2019 de dl. Ing. Crăciunaș Mircea, care ne-a fost transmis nouă oficial, era prevăzut un acces auto dinspre latura cea mai mică a proprietății private solicitante, latura sudică, prin traversarea terenului administrat de unitatea noastră. Drept urmare, afirmația solicitantului legată de susținerea noastră, că „este profund eronată” avea doar valoare literară. Cât despre înscrierea unei servituți de trecere între Consiliul Județean și Institutul Inimii, având în vedere că până nu demult situația acelei căi de acces nu a fost reglementată și luând în considerare faptul că unitățile care utilizează drumul sunt unități medicale de utilitate și proprietate publică, non-profit, nu s-a pus problema unei delimitări mai stricte, până acum.

Atunci când vreuna dintre unitățile sanitare interesate o va cere, situația se va reglementa în detaliu, dar Consiliul Județean nu poate face uz și dispune pe o proprietate a Statului Româ.

Cu privire la justificările proiectantului aferente Pct. 3 și Pct. 4:

3. „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 curba strânsă care duce către Compartimentul de Primiri Urgențe și Clinica de Cardiologie care gestionează urgențele din toată zona de NV, respectiv din cele 6 județe limitrofe, opinăm că soluția este inacceptabilă.

Această variantă ar îngreuna foarte tare tranzitarea ambulanțelor care transportă pacienți aflați în stare foarte gravă la CPU-S, pacienți critici pentru care fiecare secundă de așteptare contează sau care le poate chiar salva viața, în contextul în care lărgimea drumului de acces nu permite cele două benzi pe sens, astfel cum reiese, în mod eronat, din schița înaintată.

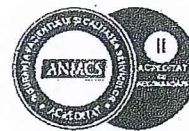
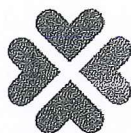
Însă, conform schiței solicitantului, drumul pe care figurează accesul secundar spre Institutul Inimii are acum lățimea de 3,9 metri, posibilitatea accesului vehiculelor de mare gabarit fiind astfel considerabil restricționată.

Chiar dacă s-ar lărgi calea de acces prin retragerea frontului solicitantului cu câțiva metri, aceasta traversează printre clădirile institutului, pe sub pasarela dintre corpuri lățimea culoarului de trecere fiind tot 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.

Atașăm fotografii reprezentative cu mai multe ambulanțe blocate pe sensurile de intrare, blocaj care a generat o congestie a întregului trafic auto în întreaga incintă a institutului și care demonstrează situațiile frecvente de ambuteiaje create datorită traficului defectuos pe căile înguste de acces.”

Răspuns TRANS FORM:

„ 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 acest 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 proiectul de realizare a unui heliport pe ultimul nivel al noii construcții care se dorește a fi ridicată, opinăm că implementarea acestui obiectiv în aria de referință este pusă sub semnul întrebării luând în considerare regimul nivelului de înălțime al construcțiilor adiacente din zona limitrofă, 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 al Institutului Inimii.

Luând în calcul și înălțimea Bisericii Ortodoxe „Constantin și Elena” aflată în imediata vecinătate, fiind alipită de proprietatea privată supusă atenției, considerăm că 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 spațiu insuficient de manevră, 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 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății prevede că:

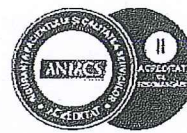
„La nivelul spitalelor de urgență se poate amenaja și funcționa un heliport, a cărui activitate va fi în coordonarea structurii de primiri urgențe a spitalului. Modalitatea de funcționare și finanțare a acestuia se stabilește prin ordin comun al ministrului sănătății și al ministrului afacerilor interne, cu consultarea Ministerului Apărării Naționale.”

Răspuns TRANS FORM:

„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 obstacol aero și meteo asupra zonei centrale a municipiului, cu consultarea 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. Prin urmare, Institutul Inimii poate fi pe deplin liniștit, Clujul va mai avea de așteptat până va avea o astfel de facilitare, aici nefiind posibil de amplasat prin grija Direcției de Cultură Cluj.”

Justificare Institutul Inimii:

Având în vedere afirmațiile proiectantului la cele două puncte de mai sus, în condițiile în care solicitantul a renunțat la accesul practicat pe latura sudică și la construirea unui Heliport la 10 metri de clădirile Institutului Inimii, considerăm că obiecțiunile noastre au fost ascultate, iar rezultatul este cel anticipat și, totodată, cel corect. Nu pretindem că suntem sau tindem să fim „specialiști în aviație medicală” astfel cum, în mod ironic și ostentativ, am fost numiți de reprezentanții proiectantului, însă, opinia noastră referitoare la organizarea unui heliport este că, în această propunere, pe lângă entitățile avizate în domeniu, trebuiau implicate, primordial, instituțiile sanitare care gestionează urgențele medicale din regiune care salvează vieți și inclusiv DSP, CAS CLUJ ca instituții responsabile de derularea eficientă a actului medical în teritoriu.



Reiterăm susținerea noastră potrivit căreia Consiliul Județean nu deține prerogativele de a dispune pe o proprietate deținută de Statul Român, astfel încât opinăm că nu poate fi adusă în discuție încheierea unei convenții între CJ Cluj, proprietarul terenului și SC Entusia SRL, astfel cum a menționat solicitantul la răspunsul de la pct. 3, invocând Avizul 181/2021 prin care Consiliul Județean ar fi impus condiția cedării unei suprafețe de teren, cu titlu gratuit, de către beneficiar în scopul reglementării accesului auto la acest obiectiv de investiții.

Astfel, avizul AAR 12337/797 din 2020, invocat de proiectant, nu pare să fi avut nicio greutate, fiind probabil emis fără consultarea prealabilă a instituțiilor colaterale implicate în adoptarea unei asemenea decizii, interesul pentru edificarea unui heliport fiind nu doar unul individual, ci chiar un obiectiv de interes local și regional pentru toate instituțiile limitrofe și nu numai.

Nici chiar afirmația potrivit căreia heliportul ar fi fost „un cadou făcut de investitori orașului Cluj” sau că acesta ar fi urmat să fie predat „la cheie” Spitalului Județean Cluj, nu reprezintă un argument solid pentru susținerea demersurilor de realizare a obiectivului de investiții și, cu atât mai mult, nu justifică discreditarea calomnioasă a instituției noastre, care este conștientă de eforturile depuse de însăși conducerea Spitalului Clinic Județean de Urgență Cluj pe parcursul ultimilor ani de a obține avizul favorabil în acest sens, iar, prin prezentul proiect, se presupune că ar fi putut beneficia de această oportunitate doar printr-o simplă „donație”.

Or, dacă există un cadru legal aplicabil în acest domeniu, acesta trebuie deopotrivă să fie opozabil, în egală măsură, tuturor instituțiilor interesate de edificarea și organizarea unui heliport, entități care sunt locat într-un perimetru comun și încadrate în aceeași categorie din punct de vedere zonal, iar, nicidecum, această oportunitate nu poate fi atribuită discreționar.

Cu privire la răspunsul aferent Pct. 5, respectiv:

5. *„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 înlățească priveliștea de „beton armat” din curtea interioară, am prevăzut proiecte de includere a unor mini grădini de verdeată naturale 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 încânte privirile pacienților și ale aparținătorilor, în speranța oferirii unei stări de bine și a unui plus de încredere în remediarea problemelor de sănătate.”



Răspuns TRANS FORM:

„Însorțirea 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 inițiativele Institutului Inimii de a amenaja spații verzi și de a ameliora cadrul construit de pe parcela proprie.”

Justificare Institutul Inimii:

Pentru a gestiona inconvenientele privind distanța dintre clădiri, gradul de umbrire, lipsa unor spații verzi, instituția noastră și-a formulat doar o umilă părere față de o evidență zdrobitoare a dezvoltării urbane neprietenoase cu mediul. În eventualitatea aprobării acestui proiect, vor rezulta, în mijlocul Clujului, trei construcții de beton și sticlă, masive, de 6, 7 nivele, la distanțe de sub 10 metri între ele, fără spații verzi, în condițiile în care lipsa de oxigen datorată poluării tot mai accentuate este din ce în ce mai pregnantă, conform indicatorilor monitorizați zilnic.

În ipoteza în care arhitecții municipiului Cluj-Napoca ar vedea, prin absurd, în acest demers, o bună și motivată organizare a arhitecturii centrului istoric al orașului, evidențiată prin eliberarea Avizului favorabil nr. 4441/14/2022, despre care se face vorbire în documentație, fără ca acesta să fi fost însă prezentat, propunem o analiză viceversa comparativă prin care să se solicite opinia diverselor entități decidente dacă acestora, ca specialiste în adoptarea hotărârilor legate de urbanism, le-ar face plăcere să se confrunte cu astfel de situații indezirabile și să vadă asemenea proiecte arhitecturale, prin prisma propriilor instituții pe care le guvernează.

În ceea ce privește răspunsul de la Pct. 6, respectiv:

6. *„Luând în considerare întreg procesul de construcție care va implica, în prima fază, chiar și lucrări de mare amploare de escavare pentru realizarea celor 3 niveluri de parcări subterane, prevăzute de proiectant, opinăm că acestea vor afecta iremediabil structura de rezistență și stabilitatea construcțiilor din vecinătate, datorită săpăturilor necesare realizării fundației la o cotă 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 că organizarea de șantier pentru realizarea lucrărilor de construcții este imposibilă, în condițiile în care aceasta implică accesul utilajelor grele care ar bloca inevitabil pătrunderea ambulanțelor spre CPU-S.

Având în vedere lucrările de construcție al noului corp al Bibliotecii Centrale Universitare, care se află în acest 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 ambulanțelor și autoutilitarelor care deservește spitalele din perimetru.”

Răspuns TRANS FORM:

„Toată organizarea 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 parcelelele adiacente.”



Justificare Institutul Inimii:

Raportat la îngrijorarea noastră legată de realizarea lucrărilor de escavare și construcție fără deteriorarea edificiilor învecinate, ceea ce pare foarte greu de presupus, beneficiarul, prin susținerea proiectantului, nu face decât să „ne asigure” că va avea studii și autorizații pentru toate lucrările, certitudine pe care o lăsăm la aprecierea instituțiilor abilitate în analiza tuturor factorilor implicați pentru emiterea acestora, documente care, însă, nu există la momentul vorbirii.

În punctul nostru de vedere formulat anterior, ne-am referit strict la realitățile din teren, îngreunarea accesului auto în zonă, mașini parcate peste tot, ale constructorilor, proprietarilor, bolnavilor, medicilor, personalului spitalelor, aparținătorilor, personalului noului spital în discuție, ceea ce generează un disconfort general pentru desfășurarea actului medical în condiții extreme de lucru datorită, în primul rând accesului restricționat al echipajelor de ambulanță, iar, în subsidiar, din cauza prafului, zgomotului, accesului utilajelor etc., pe durata construcției.

Reamintim în acest sens, informativ, perioada din ultimii doi ani în care s-au desfășurat lucrările de construcție a noului corp al Bibliotecii Centrale Universitare, lucrări care continuă și în prezent și care au afectat semnificativ accesul ambulanțelor și a autovehiculelor utilitare în incinta comună ce deservește spitalele care funcționează în acest perimetru, de nenumărate ori împunându-se deblocarea accesului de către utilajele grele care staționau pe alee.

Nu în ultimul rând, referitor la Pct.7:

7. „Institutul Inimii se confruntă de ani de zile cu situația de impas în obținerea Autorizației de securitate la incendiu, fapt pentru care, în anul 2020, a avut loc un exercițiu în vederea simulării unui incendiu, efectuat de ISU CLUJ la Institutul Inimii, în urma căruia s-a primit un raport de neconformități, înregistrat cu Adresa nr. 1826 din 23.02.2021, atașat prezentei, privind structura limitată a căilor de acces și modalitatea dificilă de avansare spre clădirile instituției. Astfel, opinăm că va fi imposibilă obținerea autorizației pentru securitatea la incendiu, pentru Institutul nostru fiind absolut prioritară asigurarea accesului autospecialelor ISU într-o asemenea locație restrânsă și cu multe cotituri ale aleilor de intrare.”

Răspuns TRANS FORM:

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

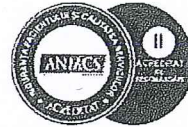
Justificare Institutul Inimii:

Dorim să vă informăm că numai construcțiile noi, ca cea în discuție, au nevoie de o Autorizație nouă de securitate la incendiu, în timp ce construcțiile vechi necesită eliberarea unui aviz anterior demarării lucrărilor, urmat de eliberarea unei autorizații de securitate la incendiu la finalizarea acestora, doar în cazul în care se execută lucrări de compartimentare a construcțiilor existente și care implică modificări ale structurii de rezistență a clădirii.

În răspunsul nostru transmis anterior, ne-am referit la căile de acces până la institut, care sunt în administrarea altor entități și care au fost obturate cu automobile parcate necorespunzător de persoane străine, fără nicio legătură cu Institutul Inimii, care au îngreunat considerabil accesul autospecialelor pompierilor în cadrul exercițiului ISU desfășurat la solicitarea unității noastre.



INSTITUTUL INIMII
"NICULAE STĂNCIOIU"



Opinăm că, dacă în momentul de față este deja dificil de ajuns cu o autospecială de intervenție la incendiu până la institut, cum va fi atunci când va exista, pe același perimetru, încă o unitate medicală cu 6 nivele, cu un număr mare de angajați, posesori de automobile și câteva sute de pacienți, anual.

Nu în ultimul rând, dorim să subliniem faptul că se poate constata implicarea activă a entităților avizate pentru aprobarea acestui proiect în interesul unui investitor privat, în condițiile în care nu doar institutul nostru, vizat direct în speța de față, ci și celelalte unități medicale învecinate, cum ar fi Spitalul Clinic de Boli Infecțioase, și nu numai, au depus toate diligențele și au întreprins toate demersurile posibile pe lângă instituțiile locale și județene în vederea identificării unor soluții fiabile pentru extinderea amplasamentelor pe care acestea funcționează actualmente.

S-au înaintat de-a lungul timpului numeroase solicitări de către spitalele publice locale și de către Institutul Inimii, atât Consiliului Local Cluj, Consiliului Județean Cluj, Direcției de Sănătate Publică Cluj cât și chiar Ministerului Sănătății, și s-au depus diferite petiții în atenția forurilor superioare abilitate în care au fost prevăzute inclusiv sugestii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în vederea posibilității extinderii construcțiilor, solicitări rămase fără răspuns și fără nicio speranță de rezolvare sau sprijin din partea autorităților decidente.

În speranța că sunteți în asentimentul nostru, vă rugăm respectuos ca, în scopul adoptării deciziei finale pe care o veți formula, să analizați și să luați în considerare toate motivele și argumentele expuse mai sus în susținerea respingerii acestui proiect de investiții.

Cu stimă,

MANAGER

Jr. Florin CRIȘAN



DIRECTOR FINANCIAR - CONTABIL

Ec. Isabela Luca

OFICIUL JURIDIC

Jr. Ioana Dan

Anexa nr. 1

la Raportul Informațional
consultativ publicului
constine un număr de 27 pag.

Anexa Nr. 2
la Raportul Informație
și consultativ publicului

470619 / 26.04.2022

**TRANS
FORM**

**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 întregască 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 dinților 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

1 / 3

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 CIC 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'

476233 / 28.04.2022

4/28/22, 3:42 PM

Solicitare înregistrare documente - Raspuns vecini conex cu 64313 / 01.02.2022

🔍 Raspuns tuturor | 🗑️ Ștergere Nedorit | ⋮

✕

Solicitare înregistrare documente - Raspuns vecini conex cu 64313 / 01.02.2022



Vlad <vlad@trf.ro>

Azi, 15:32

registratura; strategiiurbane; Simona Cipcigan; Oana Oejdean <oana.oejdean@trf.ro>; dragos tomoiağa <dragos.tomoiağa@y>

🔍 Raspundeți tuturor | ⌵

Inbox

📧 ROXI

Raspuns vecini BISERIC...
554 KO

Raspuns vecini INSTITU...
575 KO

Raspuns vecini SANTE.pdf
575 KO

🔍 Afișați-le pe toate (3 atașări (2 MO)) Descărcați tot

Bună ziua,

Vă rugăm să înregistrați, să ne comunicați nr de înregistrare și să redirecționați către Dna. Simona Cipcigan documentele atașate, parte din procedura de informarea populației, conex cu documentația depusă cu nr. 64313 / 01.02.2022.

Cu stimă,

Vlad Negru
Managing Partner



+40 721 09 09 88
+40 264 43 06 87

vlad@trf.ro
vlad.negru@trans-form.ro



<https://ma1.primariactu/napoca.ro/owa/projection.aspx>

1/2

**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 înălțime 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 însitență 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 geol 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 studii anterioare făcute 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 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 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 înscrisuri 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, insesizabile 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 c u 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 curba 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 lățimea 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 ale 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 lărgii 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 pușă 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 al institutului inimii. Luând în calcul și înălțimea, Bisericii Ortodoxe „Constantin și Elena” aflată în imediata vecinătate, fiind alipită de proprietatea privată supușă atenției, consideram 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, aceasta 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 obstacol are 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, fara sa 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 îmblânzească 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 remedierea 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 a îmbunătăți 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 parcuri 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 cotă 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 ambulanțelor spre CPU-S. Având în vedere lucrările de construcție al noului corp al Bibliotecii Centrale Universitare, care se afla 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 organizarea 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 situația de impas în obținerea Autorizației de securitate la incendiu, fapt pentru care, în anul 2020, a avut loc un exercițiu în vederea simulării unui incendiu, efectuat de ISU CLUJ la Institutul Inimii, în urma căruia s-a primit un raport de neconformitate, înregistrat cu Adresa nr. 1826 din 23.02.2021, atât prezentei, privind structura limitată a căilor de acces și modalitatea dificilă de avansare spre clădirile Institutiei. Astfel, opinăm că va fi imposibilă obținerea autorizației pentru securitatea la incendiu, pentru Institutul nostru fiind absolut prioritară asigurarea accesului autospecialelor ISU într-o asemenea locație restrânsă 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 incapacității 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 Primaria 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 că, 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 instituii 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 instituii si servicii publice si de interes public (ZCP_Is_A), iar conform parții scrise a studiului propus, încadrarea este propusa ZCP_M1. De asemenea, în considerarea faptului ca subscrisa dorește sa aibă un rol activ in procedura de consultare publica inițiată 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 instituii 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 F 6 G 6
Date: 2022.04.27
18:29:34 +03'00'

529708 / 12.05.2023

**TRANS
FORM**

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

Referitor la: Adresa nr. 554679/02.06.2022, 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 Spitalul Clinic de Boli Infecțioase, înregistrată sub nr. 554679/02.06.2022.

1. Referitor la susținerea "La încheierea convenției privind accesul auto între proprietarul terenului -Consiliul Județean Cluj și Entusia SRL să fie stipulată în mod clar imposibilitatea parcării autoturismelor pe calea de acces nou creată (prin cedarea cu titlu gratuit de către Entusia SRL de teren către Consiliul Județean Cluj -impusa de către Județul Cluj prin Avizul 181/2021). În caz contrar accesul către toate instituțiile medicale care uzează în prezent de calea de acces va fi blocat . În prezent accesul este controlat . Pierderea controlului asupra accesului autoturismelor în zona va duce la aglomerație și blocaj. Propunem menținerea unui acces controlat al autovehiculelor."

Considerăm propunerea ca fiind oportună și firească.

La faza DTAC se va proiecta și organiza soluția de acces în așa fel încât accesul să fie controlat.

Cluj-Napoca,
11.05.2023

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



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR Specialist
cu drept de semnătură
exigente DZO E F6 G6
Date: 2023.05.11
20:47:26 +03'00'

S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846
Capital social: 400 RON
Cont:
RO33 BTRL 0130 1202 6990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

1 / 1

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

Referitor la: Adresa nr. 581308/17.06.2022, 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 Institutul Inimii, înregistrată sub nr. 581308/17.06.2022.

1. Referitor la susținerea "Având în vedere afirmațiile de mai sus, dorim să învederăm reprezentanții Primăriei și Consiliul Local Cluj-Napoca că, prin suprapunerea Anexelor care cuprind detalii liniare Imobile, din proiecții Stereo 70, a celor două Cărți Funciare de Interes în dezbateră noastră, respectiv, CF 332094/Mun.Cluj-Napoca (aferentă Consiliului Județean - Spitalului Clinic de Boli Infecțioase) și CF 333486/Mun.Cluj-Napoca (aferentă Statului Român - Ministerului Sănătății prin Institutul Inimii „Nicolae Stăncloiu") se poate observa evident că proiectul prezentat nouă Inițial solicita aprobarea accesului în unitatea privată exact prin latura sudică a construcției, latură aflată în vecinătatea Institutului Inimii. Adică accesul urma să se facă prin porțiunea de teren proprietatea Statului Român, care se supune rigorilor Legii nr. 213 din 1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și Hotărârii de Guvern nr. 1705/2006 privind aprobarea Inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, și care nu se află în proprietatea Consiliului Județean, cum eronat afirmă solicitantul

Dorim să subliniem faptul că drumul aflat în Interiorul unității noastre, a Statului Român, nu este drum public ci drum Intern al spitalului, cale de acces a cărei întreținere a fost asumată de Instituția noastră prin refacerea anvelopei asfaltice cu forțe și resurse proprii.

Trebuie înțeles faptul că, în acest moment, între proprietatea Statului Român și proprietatea solicitantului privat este o delimitare strictă -gard din panouri de beton, fără niciun fel de acces, pe o porțiune de teren de 13 metri liniari. În momentul în care gardul despărțitor va fi demolat și se va crea o poartă de acces, proprietarul privat va fi nevoit să ne ceară acordul pentru acest acces precum și aprobarea Ministerului Sănătății pentru Statul Român.

Sigur că dacă accesul se va face prin latura estică, din vecinătatea proprietății Consiliului Județean Cluj, latură care are o lungime de 37 de metri, acest aspect nu mai privește unitatea noastră. Totodată, nici chiar în cazul în care accesul s-ar face prin latura nordică, din vecinătatea proprietății Consiliului Local Cluj, latură cu o lungime de 17 metri liniari, respectiv din Str. Moșilor nr. 21, acest fapt nu ar crea repercusiuni asupra activității și accesului către Institutul Inimii. Cu toate acestea, în proiectul inițial, realizat în 2019 de dl. Ing. Crăclunaș Mircea, care ne-a fost transmis nouă oficial, era prevăzut

un acces auto dinspre latura cea mai mică a proprietății private solicitante, latura sudică, prin traversarea terenului administrat de unitatea noastră.

Drept urmare, afirmația solicitantului legată de susținerea noastră, că „este profund eronată” avea doar valoare literară. Cât despre înscrierea unei servituți de trecere între Consiliul Județean și Institutul Inimii, având în vedere că până nu demult situația acelei căi de acces nu a fost reglementată și luând în considerare faptul că unitățile care utilizează drumul sunt unități medicale de utilitate și proprietate publică, non-profit, nu s-a pus problema unei delimitări mai stricte, până acum.

Atunci când vreuna dintre unitățile sanitare interesate o va cere, situația se va reglementa în detaliu, dar Consiliul Județean nu poate face uz și dispune pe o proprietate a Statului Român.

Cu privire la justificările proiectantului aferente Pct. 3 și Pct. 4:”

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.

Nu se realizează niciun acces spre parcela pe care se află Institutul Inimii, CAD 333486. Există un acces într-o variantă anterioară a proiectului, acces destinat urgențelor medicale în corelare cu heliportul propus. Accesul a fost eliminat o dată cu renunțarea la heliport.

2. Referitor la susținerea “Având în vedere afirmațiile proiectantului la cele două puncte de mai sus, în condițiile în care solicitantul a renunțat la accesul practic pe latura sudică și la construirea unui Heliport la 10 metri de clădirile Institutului Inimii, considerăm că obiecțiunile noastre au fost ascultate, iar rezultatul este cel anticipat și, totodată, cel corect. Nu pretindem că suntem sau tindem să fim „specialiști în aviație med/cală” astfel cum, în mod ironic și ostentativ, am fost numiți de reprezentanții proiectantului, însă, opinia noastră referitoare la organizarea unui heliport este că, în această propunere, pe lângă entitățile avizate în domeniu, trebuiau implicate, primordial, Instituțiile sanitare care gestionează urgențele medicale din regiune care salvează vieți și inclusiv DSP, CAS CLUJ ca Instituții responsabile de derularea eficientă a actului medical în teritoriu. Reiterăm susținerea noastră potrivit căreia Consiliul Județean nu deține prerogativele de a dispune pe o proprietate deținută de Statul Român, astfel încât opinăm că nu poate fi adusă în discuție încheierea unei convenții între CJ Cluj, proprietarul terenului și SC Entusia SRL, astfel cum a menționat solicitantul la răspunsul de la pct. 3, invocând Avizul 181/2021 prin care Consiliul Județean ar fi impus condiția cedării unei suprafețe de teren, cu titlu gratuit, de către beneficiar în scopul reglementării accesului auto la acest obiectiv de Investiții, Astfel, avizul AAR 12337/797 din 2020, invocat de proiectant, nu pare să fi avut nicio greutate, fiind probabil emis fără consultarea prealabilă a Instituțiilor colaterale implicate în adoptarea unei asemenea decizii, Interesul pentru edificarea unui heliport fiind nu doar unul individual, ci chiar un obiectiv de interes local și regional pentru toate Instituțiile limitrofe și nu numai.
- Nici chiar afirmația potrivit căreia heliportul ar fi fost „un codău făcut de investitori orașului Cluj” sau că acesta ar fi urmat să fie predat „la cheie” Spitalului Județean Cluj, nu reprezintă un argument solid pentru susținerea demersurilor de realizare a obiectivului de investiții și, cu atât mai mult, nu justifică discreditarea calomnioasă a instituției noastre, care este conștientă de eforturile depuse de însăși conducerea Spitalului Clinic Județean de Urgență Cluj pe parcursul ultimilor ani de a obține avizul favorabil în acest sens, iar, prin prezentul proiect, se presupune că ar fi putut beneficia de această oportunitate doar printr-o simplă „donație”.
- Or, dacă există un cadru legal aplicabil în acest domeniu, acesta trebuie deopotrivă să fie opozabil, în egală măsură, tuturor Instituțiilor interesate de edificarea și organizarea unui heliport, entități care sunt locuate într-un perimetru comun și încadrate în aceeași categorie din punct de vedere zonal, iar, nicidecum, această oportunitate nu poate fi atribuită discreționar.”

16

Înțelegem că Institutul Inimii este satisfăcut de soluția supusă aprobării HCL și de faptul că s-a evitat realizarea unui heliport medical cu destinație publică fără consultarea prealabilă a Institutului. Totodată constatăm cu tristețe că la nivelul organismelor locale au primit orgoliile în fața interesului pacienților, în final aterizarea elicopterelor medicale făcându-se în continuare improvizat, în curtea Institutului Agronomic, pierzându-se timp prețios pentru salvarea vieților.

3. Referitor la susținerea "Pentru a gestiona inconvenientele privind distanța dintre clădiri, gradul de umbră, lipsa unor spații verzi, Instituția noastră și-a formulat doar o umilă părere față de o evidență zdrobitoare a dezvoltării urbane neprietenoase cu mediul. În eventualitatea aprobării acestui proiect, vor rezulta, în mijlocul Clujului, trei construcții de beton și sticlă, masive, de 6, 7 nivele, la distanțe de sub 10 metri între ele, fără spații verzi, în condițiile în care lipsa de oxigen datorată poluării tot mai accentuate este din ce în ce mai pregnantă, conform Indicatorilor monitorizați zilnic.

În ipoteza în care arhitecții municipiului Cluj-Napoca ar vedea, prin absurd, în acest demers, o bună și motivată organizare a arhitecturii centrului istoric al orașului, evidențiată prin eliberarea Avizului favorabil nr. 4441/14/2022, despre care se face vorbire în documentație, fără ca acesta să fi fost însă prezentat, propunem o analiză viceversa comparativă prin care să se solicite opinia diverselor entități decidente dacă acestora, ca specialiste în adoptarea hotărârilor legate de urbanism, le-ar face plăcere să se confrunte cu astfel de situații indezirabile și să vadă asemenea proiecte arhitecturale, prin prisma propriilor instituții pe care le guvernează, -"

Entitățile decidente îndreptățite și-au exprimat punctul de vedere cu privire la acest proiect prin avizele emise, avize respectate de prezenta documentație. Nu știm care sunt cele trei corpuri de clădire pe care le menționează enunțul, în cadrul proiectului fiind în discuție un singur corp. Considerăm salutară grija pentru cadrul construit și sperăm să o vedem transpusă în dezvoltările ulterioare ale Institutului.

4. Referitor la susținerea "Raportat la îngrijorarea noastră legată de realizarea lucrărilor de escavare și construcție fără deteriorarea edificiilor învecinate, ceea ce pare foarte greu de presupus, beneficiarul, prin susținerea proiectantului, nu face decât să „ne asigure" că va avea studii și autorizații pentru toate lucrările, certitudine pe care o lăsăm la aprecierea Instituțiilor abilitate în analiza tuturor factorilor implicați pentru emiterea acestora, documente care, însă, nu există la momentul vorbirii, în punctul nostru de vedere formulat anterior, ne-am referit strict la realitățile din teren, îngreunarea accesului auto în zonă, mașini parcate peste tot, ale constructorilor; proprietarilor, bolnavilor, medicilor, personalului spitalelor, aparținătorilor, personalului noului spital în discuție, ceea ce generează un disconfort general pentru desfășurarea actului medical în condiții extreme de lucru datorită, în primul rând accesului restricționat al echipajelor de ambulanță, iar, în subsidiar, din cauza prafului, zgomotelor, accesului utilajelor etc., pe durata construcției,

Reamintim în acest sens, Informativ, perioada din ultimii doi ani în care s-au desfășurat lucrările de construcție a noului corp al Bibliotecii Centrale Universitare, lucrări care continuă și în prezent și care au afectat semnificativ accesul ambulanțelor și a autovehiculelor utilitare în incinta comună ce deservește spitalele care funcționează în acest perimetru, de nenumărate ori impunându-se deblocarea accesului de către utilajele grele care staționau pe alee."

Proiectul tehnic de fundare și organizarea de șantier nu fac obiectul etapei de proiectare PUZ. Conform legislației în vigoare, organizarea de șantier se va desfășura exclusiv pe parcela beneficiarului.

5. Referitor la susținerea "Dorim să vă Informăm că numai construcțiile noi, ca cea în discuție, au nevoie de o Autorizație nouă de securitate la incendiu, în timp ce construcțiile vechi necesită eliberarea unui aviz

anterior demarării lucrărilor, urmat de eliberarea unei autorizații de securitate la Incendiu la finalizarea acestora, doar în cazul în care se execută lucrări de recompartimentare a construcțiilor existente și care implică modificări ale structurii de rezistență a clădirii.

Opinăm că, dacă în momentul de față este deja dificil de ajuns cu o autospecială de intervenție la incendiu până la Institut, cum va fi atunci când va exista, pe același perimetru, încă o unitate medicală cu 6 nivele, cu un număr mare de angajați, posesori de automobile și câteva sute de pacienți, anual.

Nu în ultimul rând, dorim să subliniem faptul că se poate constata implicarea activă a entităților avizate pentru aprobarea acestui proiect în interesul unui investitor privat, în condițiile în care nu doar Institutul nostru, vizat direct în speța de față, ci și celelalte unități medicale învecinate, cum ar fi Spitalul Clinic de Boli Infecțioase, și nu numai, au depus toate diligențele și au întreprins toate demersurile posibile pe lângă instituțiile locale și județene în vederea identificării unor soluții fiabile pentru extinderea amplasamentelor pe care acestea funcționează actualmente.

Toate construcțiile de sănătate cu paturi trebuie să se supună normelor PSI și să dețină Autorizație de Securitate la Incendiu. Reiterăm faptul că lărgirea căii de acces din str. Moșilor poate doar să faciliteze, nu să îngreuneze accesul mașinilor de pompieri.

Legat de interesul și diligențele presupuse pentru achiziționarea acestui teren, vă reamintim că acesta a stat ani de zile la vânzare, iar la momentul achiziției de către Beneficiarii proiectului autoritățile publice nu au considerat de cuviință să își exercite dreptul de preemțiune.

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

Cluj-Napoca,
11.05.2023

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



Digitally signed by
Vlad-Andrei Negru
Reason: RUR
Specialist cu drept de
semnătură exigentă
DZO E F6 G6
Date: 2023.05.11
20:45:16 +03'00'

*Anexa nr. 2
la Raportul Informații și
consultării publice
conține un număr de 18 pag.*

Sluj

4 / 4