

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„DEMOLAREA PARȚIALĂ, EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA UNITĂȚII
SPITALICEȘTI”,
Municipiul Arad, Intravilan, Piața Mihai Viteazul, Nr. 5-8, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 353638 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD,
pentru SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD,
Proiectant general: S.C. SUBCONTROL S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, pentru SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD;
- Proiectant general: S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. RADOSLAV Radu, pr. nr. 2901.01.7/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 353638 – Arad, Piața Mihai Viteazul, Nr. 5-8.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 353638 – Arad, măsoară o suprafață totală de 18.189 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, drept de proprietate JUDEȚUL ARAD (domeniu public și proprietate privată), drept de proprietate publică MUNICIPIUL ARAD (A1.13, 353638-C13 construcții anexă, suprafață 301 mp), drept de administrare SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții în intravilan se găsește amplasată, conform „Planului urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014”, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 9.

Imobilul este inclus în Lista monumentelor istorice la poziția 208, cod LMI: AR-II-m-B-00529, imobil construcție categoria I, ce nu se poate modifica.

-Conform P.U.G. Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela este situată în UTR nr. 4. Destinația stabilită prin PUG: ISS4b – subzone construcții de sănătate.

-Folosință actuală: Incinta Spitalului Municipal Arad, proprietate JUDEȚUL ARAD (domeniu public și proprietate privată), drept de proprietate publică MUNICIPIUL ARAD (A1.13, 353638-C13 construcții anexă, suprafață 301 mp), drept de administrare SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD.

-Funcțiune propusă: funcțiunea de sănătate;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „DEMOLAREA PARȚIALĂ, EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA UNITĂȚII SPITALICEȘTI”, Municipiul Arad, Intravilan, Piața Mihai Viteazul, Nr. 5-8, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 353638 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de sănătate, măsurând o suprafață totală de 18.189 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord – Strada Elena Ghiba Birta, pe teren identificat cu C.F. nr. 356293 – Arad;
- la Est – Strada Aviator Ioan Sava, pe teren identificat cu C.F. nr. 356313 – Arad) și Piața Mihai Viteazul;
- la Sud-Vest – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 351227 – Arad, C.F. nr. 331997 – Arad, respectiv terenurile identificate cu nr. top. 418, nr. top. 419, nr. top. 420, nr. top. 421, nr. top. 422, nr. top. 423/2, nr. top. 424/a, nr. top. 424/b, nr. top. 425/a, nr. top. 372/b, nr. top. 376, nr. top. 377;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea de sănătate, măsurând o suprafață totală de 18.189 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă cu funcțiunea de sănătate

Zonă IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, subzonă pentru construcții de sănătate

Utilizări premise:

- Spital: general (județean, municipal), clinic, clinic universitar, de specialitate, ambulatoriu, clinică de specialitate, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică;
- Creșă;
- Leagăn de copii;
- Orfelinat;
- Centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială, centru asistență paliativă;
- Asistență de specialitate;
- Policlinică;
- Dispensar urban;
- Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)
- Spații verzi, căi de comunicație rutieră, alei pietonale și carosabile, rampe de acces în clădiri; scuarurile și piețele, în măsura în care se vor realiza;
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru odihnă și alte activități în aer liber compatibile, terase și grădini, amenajări peisajere;
- Construcții subterane: parcaje subterane, boxe, încăperi protecție civilă, echipamente tehnico-edilitare etc.;
- Orice alte funcțiuni complementare și/sau conexe care sunt compatibile cu funcțiunile de mai sus;
- Parcări colective subterane și/sau supraterane, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol și etaje supraterane ale ansamblurilor de clădiri sau la nivelul parterului în dale urbane;
- Căi de comunicație de incintă (acces parcări);
- Se pot realiza adăuții ale construcțiilor necesare funcționării clădirilor în zona din afara zonei de implantare (scări, lift, amenajare zonă acces, echipamente tehnico-edilitare necesare pentru serviciul medical care nu pot fi amplasate în subteran).

Utilizări permise cu condiții:

- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, posturi de transformare și S.R.M.S. care servesc investiția propusă, cu recomandarea ca acestea să fie realizate în subteran sau integrate în amenajarea spațiului exterior, fără a periclita siguranța participanților la trafic și fără să îngreădească circulația liberă a acestora.
- Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare în apropierea limitelor de proprietate învecinate se va face conform prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise definitiv orice alte utilizări în afara celor permise sau permise cu condiții;
- Este interzisă definitiv conversia funcțională a ansamblurilor/imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituții publice sau de interes public.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-P.O.T. maxim = 45,00%;

-C.U.T. maxim = 1,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

-la front stradal (Strada Aviator Ioan Sava): (S)+P+2E,

H maxim cornișă = H cornișă corp C7; H maxim edificabil = 18 m;

-la front stradal (Strada Elena Ghiba Birta): (S)+P+1E+M/Er,

H maxim cornișă = H cornișă corp C7; H maxim edificabil = 12 m;

-în incintă: (S)+P+2E+M/Er,

H maxim cornișă = H cornișă corp C10; H maxim edificabil = 20 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17191/31.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonei edificabile de 25,00 m, respectiv cota absolută maximă de 136,20 m (111,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +25,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Retragerea minimă față de aliniament:

- Amplasarea construcțiilor noi va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă și se va face conform planșei *U04 Reglementări urbanistice* din documentație.
- Amplasarea construcțiilor noi pe strada Aviator Ioan Sava, respectiv strada Elena Ghiba Birta se va realiza în aliniament stradal, cu preluarea înălțimii cornișei clădirilor existente.

-Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice*.
- Retrageria față de limita nordică și estică va fi de 0 m, clădirile noi realizate fiind obligatoriu de amplasat în aliniamentul stradal.
- Retrageria față de limita vestică va fi între 0-15,00 m, conform planșei anexă *U04 Reglementări urbanistice*.
- Retrageria față de limita sudică va fi de minim 10,00 m conform planșei anexă *U04 Reglementări urbanistice*.

-Alte retrageri impuse:

- Se impune respectarea/marcarea/sugerarea limitele loturilor istorice, în caz de amenajare a terenului.
- Limitele istorice ale fostelor lotizări se recomandă a fi marcate prin operațiuni urbanistice fine – crearea de alei pietonale/marcarea acestora la nivel de paviment (materialități diferite)/amplasarea de plăcuțe/etc. sau sugerate/preluate prin decroșuri ale volumetriei propuse.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Spațiile verzi plantate, parcul și spațiile de agrement vor respecta prevederile HG 525/1996, Anexa Nr. 6, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24/2007, Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu HCLMA 572/2022, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aplicabile la momentul execuției.

Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Procentul de spații verzi este de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de câte faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.

Este permisă amenajarea de parcaje subterane, construcții tehnico-edilitare subterane sau alte construcții subterane cu condiția de a asigura stratul vegetal necesar pentru amenajările peisajere proiectate.

Se va realiza o zonă verde (care are și rol de protecție) între incinta spitalului și clădirile de locuințe situate în limitele sud-estice ale parcelei. Aceasta va avea un minim de 10 m de la limita posterioară a parcelelor înspre incinta spitalului și un minim de 5m de la limita posterioară a parcelelor înspre parcelele cu clădiri de locuințe (conform planșei U04 – *Reglementări urbanistice – zonificare*).

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului va fi minim 25%.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Calculul locurilor de parcare se va face conform prevederilor din RGU (HG 525 din 27.06.1996) și NP 24-2022, Normativ pentru proiectarea parcajelor din 01.02.2023.

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

-Staționarea autovehiculelor se poate organiza în:

- parcări colective subterane;
- parcări colective subterane și/sau supraterane, fie organizate în construcții independente, fie amplasate la subsol;
- la sol, în interiorul parcelei.

-Ambulanțele, autospecialele ISU, mașinile de colectare ale deșeurilor sau de aprovizionare a spațiilor comerciale vor beneficia de acces auto în zonele de căi de comunicație pietonală, acolo unde sunt prevăzute platforme cu acest scop (aprovizionare, acces parcări locatari etc.).

Se propun 48 de locuri de parcare pentru autoturisme în incintă (din care 6 sunt pentru mașini electrice) și 4 locuri de parcare pentru ambulanță, iar la subsolul sunt amplasate 57 de locuri de parcare, cu posibilitatea de a se folosi sisteme de parcări etajate, astfel dublându-se numărul locurilor de parcare situate în subteran.

Circulații și accesuri:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Accesul principal în incinta spitalului, atât pietonal cât și carosabil se realizează în prezent de pe strada Aviator Ioan Sava, prin gangul de acces adosat clădirii clasate ca monument categoria B. Există și un fost acces auto dinspre Strada Elena Ghiba Birta (în prezent acesta nu se mai poate folosi din cauza modificărilor profilului stradal) pentru care se propune redeschiderea accesului dinspre Strada Elena Ghiba Birta, ca și acces auto și pietonal.

Parcelarea:

-Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare ulterioare aprobării P.U.Z. a terenurilor, necesare în vederea delimitării construcțiilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.

-Parcelele rezultate în urma dezmembrărilor/comasărilor, ulterioare aprobării P.U.Z, vor respecta prevederile Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa U04 – *Reglementări urbanistice – zonificare*.

-Indiferent de câte operațiuni de parcelare/comasare vor avea loc în vederea realizării proiectului reglementat prin P.U.Z., toți indicatorii urbanistici vor fi calculați prin raportare la suprafața totală reglementată.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea de sănătate predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea de sănătate, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea de sănătate, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2148 din 19.12.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Rețele Electrice Banat S.A.	19748514/30.04.2024	19.12.2024
2	Declarație – Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad (referitor la rețelele terț menționate în avizul Rețele Electrice Banat S.A. nr. 19748514/30.04.2024	37871/22.10.2024	-
3	Compania de Apă Arad S.A.	8808/02.04.2024	-
4	Delgaz Grid S.A.	214593920/03.04.2024	03.04.2025
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17123/03.10.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I./P.C.	1923135/05.08.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161373/23.08.2024	23.08.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 801/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	17191/31.07.2024	31.07.2025
10	D.S.P. Județul Arad	285/21.06.2024	-
11	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	75299/Z1/12.09.2024	-
12	Comisia de Sistematizarea Circulației	64215/Z1/13.08.2024	-
13	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	175/U/20.08.2024	-
14	CET Hidrocarburi S.A.	958/14.03.2024	14.03.2025
15	A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș	52/20.08.2024	20.08.2026
15	Orange Romania Communications S.A.	95/11.04.2024	-
17	C.J. Arad – Arhitect Șef	17/28.10.2024	19.12.2025
18	P.M. Arad – Direcția Arhitect Șef – Serviciul Autorizări Construcții	90254/A2/A4/ 30.10.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 24.10.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 51/12.11.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		12.11.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău