

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, pentru SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD, cu adresa în Jud. ARAD, Mun. ARAD, B-dul CORNELIU COPOSU, Nr. 22, înregistrată cu nr. 80740 din 25.09.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 83167/02.10.2024, nr. 85654/10.10.2024 și nr. 93567/07.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 53 din 14.11.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA UNITĂȚII SPITALICEȘTI”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Andrenyi KAROLY, Nr. 2-4, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354486 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD,
pentru SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, pentru SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD;

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 588/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la Nord – terenuri curți construcții pentru instituții – construcții de învățământ preuniversitar: Colegiul Național „Vasile Goldiș”, pe teren identificat cu C.F. nr. 311988 - Arad și construcții de învățământ universitar: Facultatea de Medicină, Farmacie și Medicină Dentară, UAV - Arad, pe teren identificat cu C.F. nr. 349518 - Arad;

-la Vest – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca subzonă servicii și comerț, pe teren identificat cu C.F. nr. 358535 - Arad;

-la Sud – terenuri domeniu public, drum, Str. Andrenyi Karoly urmată de subzonă pentru locuințe individuale cu front de locuințe colective P+4E, P+10E la intersecția cu Str. Șaguna;

-la Est – terenuri domeniu public, drum, Calea Victoriei și Piața Spitalului (sens giratoriu) și subzonă pentru locuințe colective P+10E.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza 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 47.781,00 mp.

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

Unități funcționale:

- o unitate pentru realizarea de construcții cu funcțiunea de sănătate;
- o unitate drum.

-Lot 1 – curți construcții (1Cc), construcții pentru sănătate (ISs4a), inclusiv platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted)

-Lot 2 – drum (2D)

În Lot1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Destinația subzonei fiind construcții de sănătate, se admite realizarea construcțiilor cu funcțiune de sănătate (ISs) și funcțiuni complementare compatibile cu acestea:

-Unități spitalicești – Paviloane Servicii medicale spitalicești;

-Unități pentru comerț cu amănuntul, alimentație publică;

-Servicii medicale fără regim de spitalizare – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;

-Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, servicii formare continuă tineri și adulți diverse cursuri / instruiți);

-Servicii cosmetică și înfrumusețare;

-Spații administrative – inclusiv birouri specializate;

-Dotări ale incintei cu propuneri: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni de sănătate, în subzona ISs4a.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare, subordonate funcțiunii principale, compatibile cu unitatea spitalicească:

-Unități pentru comerț cu amănuntul, alimentație publică;

-Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci ș.a.);

-Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, servicii formare continuă tineri și adulți diverse cursuri / instruiți);

-Servicii cosmetică și înfrumusețare;

-Spații administrative – inclusiv birouri specializate;

-Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate ;

-Dotări ale incintei cu propuneri: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru instituții, servicii și comerț.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unității spitalicești, cu condiția ca analiza impactului să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu subzona cu funcțiuni de sănătate sau cu zona rezidențială din Piața Spitalului sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

-Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

-Funcțiunii de depozitare deșeuri;

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

-Sunt interzise toate funcțiunile descrise în Art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-P.O.T. maxim = 40,00%;

-C.U.T. maxim = 2,40;

Regimul de înălțime maxim propus:

Lot 1 – curți construcții (1Cc) construcții pentru sănătate (ISs4a), inclusiv platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted):

-Regimul de înălțime maxim propus pentru unitățile spitalicești și spații administrative conexe este **2S+P+9E+Eth-Heliport**, cu H maxim = **42,60 m**;

-Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții tehnico-edilitare este **S/Ds+P**, cu H maxim la cornișă = **8,00 m**;

-Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții pentru eventuale parcaje subterane este **2S+P** (parcaje exclusiv subteran, 2 niveluri de Subsol, accesuri pietonale, maxim Parter), cu H maxim = **4,00 m**.

Lot 2 – drum (2D), nu se va admite realizarea de construcții, astfel încât să se asigure în continuare acces liber la terenul identificat cu C.F. nr. 349518 - Arad.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16656/01.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonei edificabile de 42,60 m, respectiv cota absolută maximă de 151,20 m (108,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +42,60 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Retragerile minime pentru zona Lot 1 sunt:

-La Nord și Vest – Retragera limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limita laterală / posterioară în zona nordică a incintei cu propuneri, spre Colegiul Național „Vasile Goldiș” și limita laterală / posterioară, spre Complex Comercial Jackson, se va face având în vedere amenajarea unei circulații de incintă perimetrare. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de consultare, pe latura nordică se va admite menținerea sau realizarea de construcții anexe, alipite la calcan, acest aspect urmând a fi reglementat în acord cu administratorul Colegiului Național și cu legislația în vigoare la momentul elaborării;

-În cazul în care construcțiile nu se alipesc la calcane existente, retragera față de limitele laterală / posterioară va fi minim 6,00 metri, cu recomandarea de a nu fi mai puțin decât H/2 la limita nordică, pentru a asigura însorirea în incinta liceului;

-La Sud și Est – Se propune plantarea unui aliniament dublu de arbori rezistenți iarna și în spatele acestora, alinierea construcțiilor în frontul străzii se va face cu respectarea aliniamentului determinat de construcțiile existente, pentru cel puțin 2/3 din fațadele către stradă, fie cu retragera acestora cu respectarea prevederilor privind siguranța și stabilitatea construcțiilor față de zona plantată, minim 3 metri;

Retragerile minime pentru zona Lot 2 sunt:

-Nu se va admite realizarea de construcții, astfel încât să se asigure în continuare acces liber la terenul identificat cu C.F. nr. 349518 - Arad.

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 nr. 525/1996, Anexa Nr. 6, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii nr. 24/2007 privind

reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aplicabile la momentul execuției:

-În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, precum și având în vedere respectarea prevederilor Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 572/2022, și respectarea prevederilor art. 62, art. 70 lit. f), art. 71 alin. (1)-(2), art. 72 alin. (1), art. 96 alin. (1) pct. 6, pct. 12-14 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare, se va asigura, prin documentația de urbanism, minim 26 mp/locuitor (atât spații verzi private cât și publice), prin asigurarea a minim 15% spații verzi semi-publice / nu mai puțin de 20 mp/pacient (atât spații verzi de aliniament cât și parcuri) amenajate la sol și, suplimentar, minim 10,79% spații verzi amenajate la sol sau prin măsuri compensatoare, după caz, pentru a nu diminua suprafața de spații verzi inventariată în Fișa Spațiului Verde Nr. 654, în total minim 25,97%;

-În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;

-De asemenea se admite, ca măsură compensatoare, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu acoperișuri plane, sau, după caz, realizarea de fațade cu structuri vegetale verticale.

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.

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, Anexa Nr. 5, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aplicabile la momentul execuției

- În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

- În conformitate cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 187/2024, pentru construcțiile de sănătate se va putea opta pentru 2 locuri de parcare / 100 mp Suprafață construită desfășurată (care determină C.U.T) + un spor de 10%, cu excepția obiectivelor pentru care s-au emis anterior elaborării prezentei documentații de urbanism, Certificate de Urbanism în vederea obținerii Autorizațiilor de Construire. (la momentul majorării suprafețelor unităților spitalicești, estimând în perspectivă Scd pentru complexul Matern – Pediatrie: cca. 26000mp,

respectiv pentru celelalte investiții preconizate, Scd pentru extinderea U.P.U., a blocului operator, a secției Boli infecțioase adulți și Spitalul de Hematologie cca. 4000mp, prin proiectele în incinta cu propuneri se vor asigura **cca. 660 locuri de parcare**; însă se va avea în vedere că acest număr se va suplimenta etapizat, proporțional cu structura organizatorică propusă pentru implementarea diferitelor proiecte);

- În vederea sprijinirii serviciului medical de calitate, se va admite amenajarea / reamenajarea de locuri de parcare, care să deservească SCJU Arad și pe imobile terenuri adiacente incintei cu propuneri, în imediata vecinătate a curții spitalului – de exemplu, în lungul străzilor, Calea Victoriei, str. Andrenyi Karoly, sau pe terenul pe care se regăsește Complexul Comercial Jackson.

În vederea asigurării numărului locurilor de parcare conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se va admite construirea de clădiri parcaje subterane în zona sudică înspre Piața Spitalului, însă având în vedere conservarea suprafețelor de spații verzi cu arbori maturi, relaționarea cu monumentele istorice în imediata vecinătate și fără afectarea porțiunii întubate a canalului Mureșului.

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.

Accesurile auto noi propuse, între parcelă și drumul public, vor avea lățimea părții carosabile minim 6,00.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități.

Traficul pietonal va respecta normativele în vigoare și va avea prioritate în fața celui auto.

Subzona aferentă investițiilor propuse este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere. Întreaga zonă este deservită de străzi de categoria II – străzi de legătură Calea Victoriei, Str. Banu Mărăcine și Str. Andrei Șaguna, care se prezintă cu trafic moderat spre ridicat, străzi de categoria III – străzi colectoare și de categoria IV - străzi și alei urbane de folosință locală, cu trafic redus, amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică sau dale din beton.

Accesibilitatea incintei cu propuneri este asigurată prin racordare directă la Calea Victoriei, str. Andrenyi Karoly, str. Henri Coandă.

În incinta cu propuneri există două accesuri carosabile și pietonale principale, controlate cu barieră de acces automatizată și cameră de supraveghere:

- un acces intrare dreapta-stânga (dinspre Calea Victoriei);
- un acces ieșire dreapta-stânga (înspre Str. Andrenyi Karoly),

Precum și următoarele accesuri carosabile și pietonale secundare, controlate cu poartă de acces și închidere manuală:

- un acces intrare-ieșire (înspre Str. Andrenyi Karoly) – în apropiere de intersecția cu str. Andrei Șaguna, în vecinătatea accesului ieșire principal;

- un acces intrare-ieșire, strict pietonal (din Str. Andrenyi Karoly) – acces imobil construcție identificată cu CF nr. 354486-C19;
- un acces intrare-ieșire (înspre Str. Andrenyi Karoly) – în imediata vecinătate a accesului ieșire principal;
- 2 accesuri înspre curtea determinată de retragerea corpului de legătură; identificat cu C.F. nr. 354486 – C2 (înspre Str. Andrenyi Karoly), și 2 accesuri pietonale acoperite cu copertine în imobilul construcție identificată cu C.F. nr. 354486 – C3 – dinspre parcare amenajată la limita sudică a amplasamentului, în care accesul este limitat cu bariere automatizate;
- două accesuri intrare-ieșire (în zona intersecției sens giratoriu între străzile Andrenyi Karoly – Henry Coandă – Abatorului – Oituz);
- un acces intrare-ieșire din strada Henry Coandă înspre curte LOT 2, care are destinație drum și asigură accesul în curtea Campusului Universitar Medical – c-ții ce aparțin de Facultatea de Medicină, Farmacie și Medicină Dentară - Arad.

În partea nordică, deși există o poartă în cadrul împrejuririi, accesul carosabil nu a fost încă amenajat. S-a luat în considerare propunerea amenajării acolo a unui acces nou, însă se va avea în vedere că drumul public este marcat în axă cu linie dublă continuă. Pe de altă parte, în dreptul porții se află un stâlp pentru linia electrică aeriană (LEA), rețea de iluminat stradal și zone verzi de aliniament, care figurează în registrul de spații verzi publice la nivelul municipiului și a căror suprafață, deși poate fi reconfigurată, nu poate fi redusă.

Parcelarea:

Nu este cazul.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.10.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

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.

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. 1020 din 27.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14