

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. 89080 din 23.10.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 91997/01.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 51 din 12.11.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul 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.

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

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. SUBCONTROL S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. RADOSLAV Radu, pr. nr. 2901.01.7/2024.

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.

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 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*.
- Retragerea față de limita nordică și estică va fi de 0 m, clădirile noi realizate fiind obligatoriu de amplasat în aliniamentul stradal.
- Retragerea față de limita vestică va fi între 0-15,00 m, conform planșei anexă *U04 Reglementări urbanistice*.
- Retragerea 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.

Suprafața de teren alocată spațiilor 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 branșamente 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 branșamente 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/branșarea 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 24.10.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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 (1[^]3), 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. 2148 din 19.12.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu