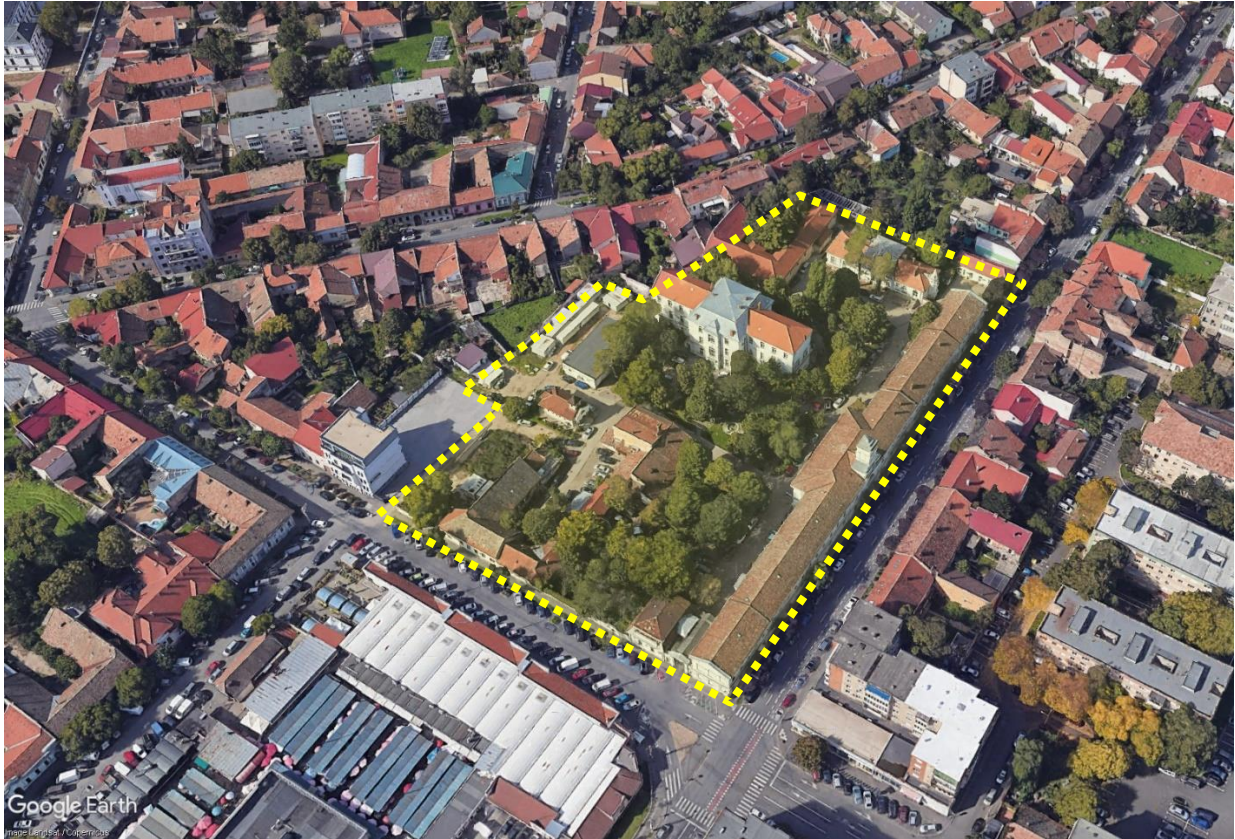




SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:	PUZ și RLU – Demolare parțială, extinderea și modernizarea unității spitalicești
Adresa:	Piața Mihai Viteazul, nr. 5-8, municipiul Arad, Județul Arad, CF 353638
Număr proiect:	2901.01.7
Faza:	Avize
Data:	August 2024
Beneficiar:	Județul Arad, prin Consiliul Județean Arad, pentru Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad
Proiectant de specialitate:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, categoria D, E, F6, G



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	3
I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1) Rolul RLU	3
2) Baza legală a elaborării	3
3) Domeniul de aplicare	4
II. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	4
4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT	6
7) Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale), a parcărilor.....	7
8) Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	9
10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuri	11
III. Zonificare funcțională propusă	11
Zonificare funcțională existentă	12
Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa U04 Reglementări urbanistice - zonificare.....	12
Coeficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 18.189 mp):	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	13
ZONĂ IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, subzonă pentru construcții de sănătate.....	13
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	20



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1) Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
- precizează caracterul definitiv al zonei și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei reglementate;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale propuse.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona reglementată, și numai cu acordul inițiatorului PUZ.

2) Baza legală a elaborării

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- PUG în vigoare aprobat prin HCL 98 din 26.05.1998 și prelungit prin HCL 588 din 14.11.2023;
- PUG în lucru;
- PUZCP – Zona monumente protejate Arad aprobat prin HCL 55 din 24.02.2015;

3) Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, având o suprafață totală de 18.189,00 mp, cu front la strada Elena Ghiba Birta și strada Aviator Ioan Sava, elaborat pe terenul:

- Curți construcții, aflat în intravilanul Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 353638, având ca proprietar pe Județul Arad prin Consiliul Județean Arad pentru Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad și cu o suprafață de 18.189 mp;

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U04 - "Reglementări urbanistice - zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



4.7 Zone construite protejate

Singura valoare de patrimoniu construit care necesită protecție sunt monumentele istorice și imobilul care este inclus în Lista monumentelor istorice – 2015 a județului Arad la poziția 208, cod LMI: AR-II-m-B-00529, în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2315/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, imobil construcție categoria I, ce nu se poate modifica.

Zona de protecție a monumentului istoric situat pe amplasamentul studiat a fost preluată conform documentației PUZCP – Zona Monumente protejate Arad, aprobat prin HCL nr. 201 din 17.07.2014.

Studiul istoric, parte a prezentei documentații, crează premisele unei propuneri urbanistice care să asigure protejarea monumentului istoric și punerea lui în valoare și determină valoarea istorico-arhitecturală a construcțiilor din incinta monumentului istoric, pe baza criteriilor prevăzute de OMCC nr. 2.260/2008.

5) Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul de expunere la riscuri tehnologice.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

Construcțiile aflate pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.

Municipiul Arad beneficiază de rețea locală de alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajer, rețea de energie electrică și de gaze naturale. Construcțiile care vor fi edificate pe terenul reglementat vor fi echipate edilitar.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 al prezentului Regulament.

Documentațiile de urbanism cu reglementări în vecinătatea PUZ-ului propus sunt:

- **Planuri urbanistice în curs de elaborare**
 - Nu este cazul.
- **Planuri urbanistice din zonă aprobate prin HCL**
 - PUD – Piața Mihai Viteazul cu inițiator Primăria Municipiului Arad, CF 57591 – construirea unui ansamblu comercial și de servicii
- **Ridicarea topografică pentru zona studiată, în sistem topografic Stereo 70.**



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



5.6 Procentul de ocupare a terenului

Specificațiile cu privire la POT sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament, conform planșei U04 – *Reglementări urbanistice - zonificare*.

5.7 Lucrări de utilitate publică

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament și planșa U07 – *Obiective de utilitate publică*.

6) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 119/2014 modificat și actualizat).

Orientarea construcțiilor noi față de punctele cardinale va respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Normativului pentru construcții spitalicești Indicativ NP 015-2022.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- accese în parcaje;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, al protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate al rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute mai sus, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR

Nu este cazul - **terenurile propuse spre reglementare nu intră sub incidența zonelor de protecție (100m) sau de siguranță (20m) a căilor ferate.**



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ, U04 – *Reglementări urbanistice*.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță indicate în planșa U04 – *Reglementări urbanistice - zonificare*.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament, limitele laterale și posterioare conform planșei U04 – *Reglementări urbanistice - zonificare* aferentă PUZ.

7) Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

7.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute/drept de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Conform articolului 4.12 din Anexa nr. 4 la RGU, referitor la accesurile carosabile, se precizează următoarele:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendii, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri dimensionate conform normelor PSI în vigoare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare. De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesurile se pot identifica în planșa U04 – *Reglementări urbanistice - zonificare*.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor din capitolul *Căi de comunicație rutieră, velo și pietonală și amenajări aferente*.

7.2 Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau de incintă, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute/drept de trecere, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Specificațiile cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

8) Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Rețele de apă-canal

Conform avizului tehnic de amplasament de la Compania de Apă S.A. Arad, nr. 8808/02.04.2024, în vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad are în exploatare în zonă

- rețele publice de apă potabilă pe strada Elena Ghiba Birta și pe Strada Aviator Ioan Sava
- rețele publice de canalizare menajeră pe strada Elena Ghiba Birta și în interiorul incintei ansamblului

Rețele de energie electrică

În prezent, conform avizului de amplasament favorabil de la Rețele Electrice Banat S.A. nr. 19748514/30.04.2024, există următoarele rețele electrice stradale în vecinătatea ansamblului:

rețea LEA 0,4 kV – izolat, pe strada Elena Ghiba Birta, pe latura cu spitalul, care continuă pe strada Crișan și pe strada Aviator Ioan Sava

rețea LES 0,4 kV – pe strada Elena Ghiba Birta pe latura cu spitalul și pe strada Aviator Ioan Sava pe latura pieței Mihai Viteazul

rețea LES 20 kV – pe strada Elena Ghiba Birta pe latura cu spitalul și pe strada Aviator Ioan Sava pe latura cu spitalul

rețea LES 0,4 kV – terț – ce nu aparține UT Arad, în cadrul incintei amplasamentului, pornind de la postul de transformare existent și până în dreptul clădirii C10



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Telefonie și telecomunicații

Conform avizului condiționat nr. 95 din 11.04.2024, Orange România Communications SA are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare, atât pe strada Elena Ghiba Birta cât și pe strada Aviator Ioan Sava.

Rețea de gaze naturale

Conform avizului de principiu nr. 214593920 din 03.04.2024 de la Delgaz Grid SA, în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

- rețea de presiune redusă pe strada Aviator Ioan Sava
- rețea de presiune medie pe strada Elena Ghiba Birta

Rețea de termoficare

Conform avizului de amplasament nr. 958 din 14.03.2024, Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi SA are bransament la energia termică asigurată de la rețeaua de termoficare a orașului pe terenul studiat, în cadrul clădirii C7.

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru proiectul reglementat prin PUZ și bransările vor fi suportate de către investitor.

Toate rețelele stradale, în ce privesc extinderile (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.

9) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Parcelarea

Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea construirii proiectului reglementat conform planșelor parte din PUZ, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parcări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, în vederea asigurării funcțiunilor.

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv al înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor nou propuse cu funcțiunea de sănătate (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă *U04 – Reglementări urbanistice - zonificare*.

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament etc) se recomandă să fie amplasate subteran, iar dacă acest lucru nu este posibil, acestea trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Se va acorda atenție parcelelor de colț, în vederea obținerii unei imagini urbane coerente. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

- Construcțiile noi se vor realiza într-o manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează.
- Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează. Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Se interzice utilizarea improprie a materialelor (placaje strălucitoare sau suprafețe metalice strălucitoare) precum și utilizarea culorilor stridente.
- Cromatica va fi una temperată, subordonată și secundară față de cromatică utilizată în restaurarea construcțiilor cu valoare de patrimoniu.
- Pentru soluțiile cu acoperiș tip șarpantă, acestea vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante.
- Este permisă realizarea teraselor și pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
- Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.
- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri).



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
- Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- Amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe acoperișuri șarpantă este permisă cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă.
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic).
- Intervențiile pe clădirile existente se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studiul istoric și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

De asemenea, se vor aplica prevederile din Studiul Istoric anexat la prezenta documentație.

10) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

10.1 Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și în conformitate cu Avizul Comisiei de sistematizare a Circulației.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U04 – *Reglementări urbanistice - zonificare*.

10.2 Spații verzi și plantate

Procentul de 25% de spații verzi, se va calcula la suprafața întregii zone reglementate, urmând a fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.

Specificațiile detaliate cu privire la acest subiect sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale în prezentul regulament precum și pe planșa aferentă U04 – *Reglementări urbanistice - zonificare*.

10.3 Împrejurii

În condițiile prezentului regulament, sunt permise împrejurii astfel încât să se respecte prevederile planșei anexă U07 *Obiective de utilitate publică*.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

III. Zonificare funcțională propusă

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa “U04 *Reglementări urbanistice - zonificare*”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.



SUBCONTROL S.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Zonificare funcțională existentă

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare destinația zonei studiate se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință nr. 4, în zonă IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, subzonă pentru construcții de sănătate. Folosița actuală a amplasamentului este a Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad.

Conform PUZCP - Zonă monumente protejate Arad, amplasamentul este situat în Z.I.R. (zonă istorică de referință) nr. 3, S.I.R. nr. 9.

Conform prevederilor PUG-ului în lucru, destinația zonei studiate se încadrează în ZCPA_ISP – zonă de activități și servicii publice și de interes public suprapusă peste ansamblu construit protejat.

Tipuri de zone funcționale propuse pe întreaga suprafață reglementată, marcate pe planșa U04 Reglementări urbanistice - zonificare

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

Coeficienți generali (pe întreaga suprafață reglementată, respectiv pe suprafața de 18.189 mp):

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI TEREN STUDIAT ÎN P.U.Z. (CF 353638)		
ZONE FUNCȚIONALE	MAXIM	
	POT	CUT
Zonă IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, subzonă pentru construcții de sănătate	45%	1,2
Zone verzi amenajate	MIN 25%	
Regim de înălțime la front stradal (str. I. Sava)	(S)+P+2E H maxim cornișă = H cornișă corp C7	
Regim de înălțime la front stradal (str. Elena Ghiba Birta)	(S)+P+1E+M/Er H maxim cornișă = H cornișă corp C7	
Regim de înălțime în incintă	(S)+P+2E+Er/M H maxim = H cornișă corp C10	

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 18.189 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

Cap. 1 – Generalități

Art.1 Zone și subzone funcționale

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

Art. 2 Caracterul zonei

Zona este caracterizată de un țesut construit neomogen, cu o densitate medie a frontului stradal și cu o combinație de diferite scări de construcții, amplasate în mare parte liber pe parcelă. Imobilul din amplasamentul studiat este inclus în lista monumentelor istorice – 2015 al județului Arad la poziția 208, cod LMI: AR-II-m-B-00529 în conformitate cu Anexa la Ordinul nr. 2315/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Municipiului Arad în proprietatea publică a Județului Arad.

Cap.2 - Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul unităților și subunităților

Art.4 Utilizări permise

- 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).



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- Se pot realiza adiiții 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).

Art. 5 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.

Art. 6 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

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației (Ordinul nr. 119/2014 modificat și actualizat).

Orientarea construcțiilor noi față de punctele cardinale va respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Normativului pentru construcții spitalicești Indicativ NP 015-2022.

Art. 8 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea avizului Comisiei de sistematizare a circulației.

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul, nu există cursuri de apă în proximitatea terenului reglementat.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR

Nu este cazul, nu există căi ferate din administrarea SNCFR în proximitatea terenului reglementat.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Art. 13 Amplasarea față de aliniament

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

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerile față de limitele de proprietate se vor face în conformitate cu planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice*. Distanța dintre fațadele corpurilor de clădire situate pe terenul reglementat va fi de minim 10 metri între clădirile nou realizate, cu excepția corpului nou propus care se va realiza pe amprenta actualei spălătorii (corp C2 conform CF).
- Toate construcțiile vor respecta limita de implantare a construcțiilor specificată în planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice*.
 - Distanțele minime între 2 corpuri de clădire aflate pe aceeași parcelă să nu fie mai mică de 10 m, pentru asigurarea însoirii și intervenției în caz de incendiu, cu excepția corpului nou propus care se va realiza pe amprenta actualei spălătorii (corp C2 conform CF).
- 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.

Art. 15 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- 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 m conform planșei anexă *U04 Reglementări urbanistice*.

Cap.4 – Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 16 Accesuri carosabile

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora și conform avizului Comisiei de Circulație și în conformitate cu planșa anexă la acesta.
- Soluția de accesuri, drumuri și parcări se poate modifica numai în baza unui nou aviz eliberat de administratorul drumurilor publice, la faze ulterioare de avizare ale investiției.
- Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- Se va asigura în condiții de siguranță traversarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Art.17 Accesuri pietonale

- Se va asigura un grad mare de permeabilitate și accesibilitate în spațiile verzi amenajate și pe aleile pietonale, astfel încât zona reglementată să poată fi accesată cu ușurință de către pacienții, vizitatorii și angajații spitalului.
- Se va asigura în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă și de persoane cu dizabilități și se vor minimiza riscurile de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, borduri joase/ inexistente, rampe pietonale în pante de max. 5% etc.).

Cap. 5 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate racordurile la rețelele edilitare care se vor edifica în zona reglementată se vor face în subteran. Se interzic racordurile pe fațade, împrejmuiți etc.

- Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea de noi utilități necesare, la rețelele edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare publice care vor deservi investiția, în măsura în care vor fi necesare, vor fi realizate conform Planului de Acțiuni.
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu producă prejudicii aspectului arhitectural al construcției, construcțiilor vecine sau al zonei înconjurătoare.
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Art.19 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Toate costurile extinderii rețelelor locale necesare pentru realizarea proiectului reglementat prin prezentul PUZ și branșările vor fi realizate conform Planului de Acțiuni.
- Toate rețelele stradale, în ceea ce privește extinderile necesare pentru realizarea prezentului proiect reglementat prin PUZ (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza obligatoriu subteran.
- Racordurile se vor realiza de principiu, până la obținerea avizelor specifice în faze ulterioare ale proiectului, conform planșei *U06 Reglementări- echiparea edilitară*. Astfel, soluțiile prezentate în această planșă vor putea varia în funcție de varianta finală de mobilare și de modificările din etapele ulterioare de avizare/autorizare ale proiectului.
- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară (posturi de transformare, S.R.M.S., grup electrogen, instalații gaze medicale, etc.) care servesc investiția propusă se pot realiza și în afara zonei de implantare, 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 îngreudească circulația liberă a acestora.
- Deșeurile rezultate vor fi depozitate în zona desemnată acestora, conform planșei anexă *U04 – Reglementări urbanistice*. Acestea vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc. pe fațadele imobilului sau în locuri vizibile dinspre domeniul public dacă nu sunt mascate. Aceste echipamente vor fi disimulate (camuflate, mascate).

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- Conform planșei anexă U07 – *Obiective de utilitate publică și Planului de acțiuni*

Cap.6 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21 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, circulației 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 prezentului Regulament Local de Urbanism, prin raportare la planșa U04 *Reglementări urbanistice*. 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.

Art.22 Înălțimea construcțiilor

- Pe strada Aviator Ioan Sava: regimul maxim de înălțime permis este de (S)+P+2E, H maxim cornișă = H cornișă corp C7;
- Pe strada Elena Ghiba Birta: regim maxim de înălțime permis este de (S)+P+1E+M/Er, H maxim cornișă = H cornișă corp C7;
- În interiorul incintei: regimul maxim de înălțime permis este de (S)+P+2E+M/Er, H maxim cornișă = H cornișă corp C10.
- Se va respecta regimul maxim de înălțime pe zone, conform schemei de mai jos.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Keyplan Regim maxim de înălțime

Excepție la înălțimea maximă specificată mai sus fac elementele constructive ce adăpostesc sistemele tehnico-edilitare sau alte tipuri de instalații ale clădirilor, care pot depăși înălțimea maximă admisă.

Etajele retrase nou propuse vor avea o retragere de minim 3m față de clădirile cu valoare istorică.

Se interzice realizarea de noi niveluri la corpurile C7, C6, C10, C11 și C12, însă se permite transformarea podului în mansardă.

Reglementările privind înălțimea specificată mai sus se regăsesc pe planșa anexă *U04 Reglementări urbanistice propuse*.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Proiectarea clădirilor nou propuse în cadrul parcelei va urmări ca materialitatea, forma, detaliile etc. ale fațadelor propuse să creeze o **imagine urbană coerentă, care să urmărească integrarea armonioasă a clădirilor propuse în contextul clădirilor monument.**

Se vor respecta prevederile prezentului RLU și prevederile Studiului Istoric anexat la prezenta documentație.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Pentru eliberarea autorizației de construcție pentru clădirile propuse în incintă, adiacente clădirilor monument, se recomandă realizarea și prezentarea unui studiu în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, care în faza preliminară de concept să conțină:

- Studii și moodboard de materialitate, parament, finisaje exterioare
 - Studii de integrare în context, raportate mereu la clădirile monument, cu desfășurate stradale și cu minim 2 vedere aeriene și vederi de la nivelul ochiului dinspre strada Elena Ghiba Birta, strada Aviator Ion Sava și din incinta ansamblului
-
- Aspectul exterior al construcțiilor propuse nu va contraveni funcțiunii acestora sau a caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
 - Construcțiile care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise. (HG 525/1996, Art. 32);
 - Mobilierul urban, reclamele, semnalele publicitare se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal;
 - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
 - În cazul în care se realizează extinderi pentru realizarea de circulații noi (adiții tehnologice/utilitare/funcționale) între clădirile existente, acestea se vor face într-un limbaj arhitectural diferit (însă care să se integreze armonios în contextul dat) de cel al clădirilor existente, în așa fel încât intervențiile să poată fi ulterior identificate ca adiții.
 - Se permit intervenții caracteristice conservării/restaurării pentru clădirile încadrate în categoriile I și II conform studiului istoric.
 - Pentru categoria a III-a de construcții conform studiului istoric, se permit intervenții caracteristice renovării (pot fi modificate pentru ameliorare).
 - Este interzisă extinderea cu construcții permanente a volumelor cu valoare istorico-arhitecturală, cu excepția realizării de corpuri destinate circulației (casă de scară/lift/tunel,etc..).

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. conform Avizului de Oportunitate se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 18.189 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare.

Conform Avizului de Oportunitate, coeficienții generali sunt:

P.O.T. = maxim 45%

C.U.T. = maxim 1.2

Cap. 7 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 25 Parcaje

- Calculul locurilor de parcare se va face conform prevederilor din RGU (HG 525 din 27.06.1996).
- 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;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- 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.).

Art. 26 Spații verzi

- 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*).

Art. 27 Împrejmuiri

- Este interzisă desființarea integrală a împrejmuirilor dintre corpurile: C6 și C7, C7 și C14, C7 și C12 și C6 și C8.
- Se interzice desființarea totală a împrejmuirilor la fronturile stradale, ce are ca rezultat pierderea continuității acestora.
- Sunt permise intervenții punctuale pentru realizarea de penetrații în împrejmuirile existente la front, pentru crearea de accesuri noi sau potențarea celor existente, cu condiția conservării unor porțiuni, cu rol de martori.
- Este permisă realizarea de noi împrejmuiri.

Cap.8 – Reguli pentru spațiul public, spațiile verzi de aliniament stradal, spații verzi aferente circulațiilor carosabile și mobilier urban

Art. 28 Reglementări pentru spațiul public

- Spațiul accesibil publicului va integra trasee pietonale și trasee verzi existente sau propuse la nivel de oraș.
- În cadrul spațiilor verzi se pot amenaja spații de odihnă.
- Spațiile de tip piațetă sau parc vor putea fi accesibile pacienților și angajaților nelimitat, iar vizitatorilor doar intervalul orar de vizitare al spitalului.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru întreg ansamblul.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul accesibil public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona reglementată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Municipiul Arad odată cu actualizarea acestuia.

Întocmit:

Specialist RUR:

Arh. Radu D. Radoslav

Arh. Munteanu Andreea

Arh. Diana Lucaciu