



VOLUM II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

- 1.1.1. Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.
- 1.1.2. Acestea au fost stabilite prin planșa U.02 Reglementări urbanistice.
- 1.1.3. Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:
 - a. Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
 - b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
 - c. Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
 - d. Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.
- 1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.
- 1.1.5. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.
- 1.1.6. Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.



1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 448/2006, republicată, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 101/2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, respectiv Legea nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- HCL a Municipiului Arad nr. 588 / 2023, privind prelungire P.U.G. Arad și R.L.U. aferent;



- HCL a Municipiului Arad nr. 572/2022, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
 - HCL a Municipiului Arad nr. 187/2024, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad;
 - Avizul de Oportunitate nr. 10 / 2024, eliberat de Primăria Municipiului Arad.
- 1.2.1. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.



1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

- 1.3.1. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (predominant rezidențială) și este prezentată în planșa U.02 Reglementări urbanistice.
- 1.3.2. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul subzonei funcționale ISS4a.
- 1.3.3. Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, având destinația de curți construcții și drum.
- 1.3.4. Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată (funcțiuni mixte - zonă rezidențială și funcțiuni complementare), realizarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.
- 1.3.5. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă.
- 1.3.6. Terenul este inclus în intravilanul localității, dar nu este reglementat corespunzător prin P.U.G. Arad aplicabil, necesită adaptare la cerințele actuale de dezvoltare și modernizare a unității spitalicești, având în vedere că în incinta cu propuneri se admite un grad de ocupare cu construcții a terenului de maxim 20%.
- 1.3.7. **Zona studiată are suprafața de cca. 15,5 ha.** În urma analizei se constată faptul că în prezent se identifică spre est / sud-est subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban (blocuri cu regim de înălțime până la P+10E, cu subsol și/sau etaj tehnic), subzone pentru instituții, servicii, spații comerciale și spații financiar - bancare, subzonă agrement (Piața Spitalului – amenajată cu fântână arteziană, spații verzi și locuri de stat), spre sud alte construcții pentru servicii medicale (Centrul de Transfuzie Sanguină), spre sud-vest, vest și nord, nord-est subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip rural, spații administrative și construcții învățământ (Campus Universitar Medical, inclusiv Școala Postliceală Sanitară Arad și curtea Colegiului Național „Vasile Goldiș” Arad, clasele 1-12), subzone comerciale (Complex Comercial Jackson).
- 1.3.8. **Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de 47.478,90mp**, cca. 4,8ha, compusă din 2 parcele care se află în proprietate publică a JUDEȚULUI ARAD, în conformitate cu C.F. nr. 354486 Arad.
- 1.3.9. Prin prezenta nu se propune refuncționalizarea subzonei cu care se identifică incinta cu propuneri – ISS4a. Se va păstra destinația construcțiilor existente și se vor detalia utilizările admise fără/ cu condiții având în vedere asigurarea unui grad ridicat de compatibilitate cu funcțiunea existentă: construcții pentru sănătate – unități spitalicești. Se propune însă reducerea suprafeței Lot2, schimbarea parțială a categoriei de folosință din drum în curți construcții, într-atât încât să se asigure în continuare acces neîngrădit la terenul identificat cu CF nr. 358535 Arad.



1.3.10. De asemenea, se dorește stabilirea rezervelor suprafețelor de teren necesare amenajării unor noi accesuri, a unui drum colector perimetral în zona nordică și pe latura vestică, a construcțiilor propuse în perspectivă, gruparea funcțiilor, a zonelor verzi amenajate, modernizarea circulațiilor și a platformelor pentru staționare în incintă, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare (deviere, instituirea de zone de siguranță și protecție, desființare și reconstruire, după caz) necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a Spitalului.

1.3.11. Funcțiunea dominantă a zonei în prezent / vecinătăți:

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a unității spitalicești, specific a subzonei ISs4a, încă neutilizată la potențialul maxim.

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

Din punct de vedere al echipării edilitare, subzona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, și construcțiile existente dispun de racorduri și bransamente la acestea.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

1.3.12. Prevederile altor documentații de urbanism aprobate în vecinătate sunt:

- Funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 4, conform P.U.G. aprobat cu HCLM Arad nr. 588 / 2023;
- Destinația stabilită prin P.U.G.: ISs4a – subzonă construcții de sănătate;
- Folosință actuală: Incinta Spitalului Clinic Județean Arad, în suprafață de 47781mp, compusă din două loturi; Lot1 – curți construcții, Lot2 – drum, proprietate publică a JUDEȚULUI ARAD, intravilan;
- Funcțiune propusă: funcțiunea de sănătate.

1.3.13. Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – terenuri curți construcții pentru instituții – construcții de învățământ: Colegiul Național „Vasile Goldiș”, pe teren identificat cu CF nr. 311988 Arad;
- la V – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca subzonă servicii și comerț, pe teren identificat cu CF nr. 358535 Arad;
- la S – 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 E – terenuri domeniu public, drum, Calea Victoriei și Piața Spitalului (sens giratoriu) și subzonă pentru locuințe colective P+10E;

1.3.14. Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitate de racordare a construcțiilor noi propuse la acestea. Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

2.1.1. Se vor respecta condițiile de construire descrise în planșa U.02 Reglementări Urbanistice.

2.1.2. În incinta se află imobile incluse în Lista monumentelor istorice la pozițiile 155, 154:

- Nr. 155: AR-II-m-B-00582 Clinica de pediatrie, municipiul Arad Str. Andrenyi Karoly 2-4, cca. 1905;

- Nr. 154: AR-II-m-B-00482 Biserica de lemn „Cuvioasa Paraschiva” municipiul Arad Str. Andrenyi Karoly 2-4, anul 1725, reconstruită și restaurată în incinta cu propuneri a Spitalului Clinic Județean de Urgență în anul 2000.

2.1.3. În zonă nu există alte valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

2.2.1. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele ce urmează să fie obținute, conform Certificatului de Urbanism nr. 1020 din 27.06.2023 și Avizului de Oportunitate nr. 10 din 29.04.2024 eliberate de Primăria Municipiului Arad.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor respecta următoarele principii privind :

2.3.1. **Orientarea față de punctele cardinale** : Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (asigurarea însoririi, inclusiv aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea confortului psihologic, specific asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise).

2.3.2. **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 ;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalațiilor ori construcții de acest gen.



a. Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

b. Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

c. Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

- 2.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile : Nu este cazul.
- 2.3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R. : Nu este cazul.
- 2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi : Nu este cazul.
- 2.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat : Nu este cazul.
- 2.3.7. Amplasarea față de aliniament :

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc.)

Conform planșa U.02 Reglementări urbanistice, se constituie următoarele :

- a.) 2 unități funcționale, din care 1 unitate pentru realizarea de construcții cu funcțiunea de sănătate, 1 unitate drum, după cum urmează:

Lot1 – curți construcții (1Cc) construcții pentru sănătate (ISs4a), inclusiv platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted)

Lot2 – drum (2D), identificat conform Planșei U.02. Reglementări urbanistice

2.3.8. 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, retragerea 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 fie cu respectarea aliniamentului determinat de construcțiile existente, pentru cel puțin 2/3 din fațadele către stradă, fie cu retragerea acestora cu respectarea prevederilor privind siguranța și stabilitatea construcțiilor față de zona plantată, minim 3 metri;

2.3.9. Retragerile minime pentru zona Lot2 sunt:

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

2.3.10. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse vor fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare : Lot1 – H maxim 45,00metri;

2.3.11. Retragerile obligatorii ale clădirilor față de aliniamentul stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare, a acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

2.4.1. Deservirea rutieră a subzonei dezvoltate este asigurată prin racorduri directe la Calea Victoriei, str. Andrenyi Karoly și str. Henri Coandă.

2.4.2. Mobilarea și amenajarea finală a celor două loturi se va realiza, în faze ulterioare de proiectare, fază SF / DTAC, conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de Autorizație de construire și Proiect tehnic.

2.4.3. Propunerile de mobilare a parcelelor studiate vor respecta distanțele legale față de drumurile existente, neafectându-se zona de siguranță a traseelor existente și propuse având în vedere următoarele :

a. Utilizări permise :

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

b. Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.



c. Utilizări interzise :

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului ;
- Platforme pentru staționare și accesuri mașini de utilaje / ambulanțe separat de alei carosabile destinate utilizatorilor.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

2.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare va ține cont de următoarele principii :

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

2.5.2. Reguli privind alimentarea cu apă potabilă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca subzona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea stațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii – comerț cât și din zona rezidențială după caz, va fi asigurată individuală pentru fiecare parcelă în parte prin foraje de mica adancime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Ca sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat subzona studiată este racordată la artera de distribuție existentă actualmente în zona Piața Spitalului.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în domeniul public asigurând caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robinete de aerisire) care se



vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte.

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii-comerț, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

2.5.3. Reguli privind stingerea incendiilor :

Stingerea incendiului din subzona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă existentă, care este echipată cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm. Se va verifica ca aceștia să asigure un debit de incendiu de cel puțin $Q_{ie} = 5,00-10$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă existentă, prin bransamentul aferent parcelei.

2.5.4. Reguli privind canalizarea menajeră:

Pentru subzona studiată nu se propune o rețea de canalizare menajeră stradală nouă cu nivel. Există în incintă rețea care va prelua apele uzate de la fiecare construcție în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă în Piața Spitalului și în lungul străzilor.

Orice rețele de canalizare ape menajere propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se vor echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448 - 73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 - 81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

2.5.5. Reguli privind canalizarea pluvială:

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.



Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe străzi (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din curte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi ecavacuate în canalizarea de ape pluviale stradală existentă.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incinte cât și cele stradale după caz se vor monta subteran. Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

2.5.6. Reguli privind alimentarea cu gaze naturale / energie termică:

pentru construcțiile propuse - se va putea asigura prin branșarea individuală la rețeaua de gaze naturale;

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul fazei D.T.A.C.

2.5.7. Reguli privind alimentarea cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea cel puțin a unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestora din linia de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV. Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV. În acest fel se dă posibilitatea consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

De menționat că dezvoltarea edilitară a incintei cu propuneri se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

2.5.8. Reguli privind alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor :

Alimentarea se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirilor propuse, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și



trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

2.5.9. Reguli privind proprietatea asupra rețelelor :

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea. Se propune diminuarea Lot 2 și majorarea Lot1.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire ;

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor studiate în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

2.6.1. Înălțimea construcțiilor :

În Lot1 – curți construcții (1Cc) construcții pentru sănătate (ISs4a), inclusiv platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted):

- Regimul de înălțime maxim existent în incinta cu propuneri este S+P+6E, însă prin prezenta documentație se dorește stabilirea regimului de înălțime maxim la S / Ds+P+10E, cu înălțimea maximă la cornișă (H) de 45 metri pentru unitățile spitalicești și spații administrative conexe;
- Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții tehnico-edilitare este S / Ds+P, cu înălțimea maximă la cornișă (H) de 8,00m.



În Lot2 – drum (2D), identificat conform Planșei U.02. Reglementări urbanistice, nu se va admite realizarea de construcții, astfel încât să se asigure în continuare acces liber la terenul identificat cu CF nr. 349518 Arad.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce urmează a fi obținut în etapa de avizare.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

2.6.2. 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. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală : compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate ;

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural;

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade principale. Ele pot, de altfel, fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.



Mobilierul urban, reclamele, semnalele 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 va stânjeni traficul auto și pietonal.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Sunt interzise pastișele după stiluri arhitecturale nespecifice zonei, imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

Acoperișul poate să fie în panta sau de tip terasă în cazul tuturor zonelor.

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda. Învelitoarea poate fi ceramică, panouri din tablă sau membranată.

Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, maro) sau monocrome (alb, gri, negru).

Se va acorda, în deosebi, o atenție sporită construcției pentru parcare supraterană, care se va prezenta ca o siluetă arhitecturală care să se integreze corespunzător în peisajul urban, recomandarea principală fiind proiectarea elementelor de fațadă în mod estetic, scenografic.

2.7. Reguli privind Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul P.U.Z.

2.7.1. Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa U.02 Reglementări urbanistice / Regulament local de urbanism, limite de implantare care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. și R.L.U. aferent, după cum urmează :

În Lot 1:

- P.O.T. maxim aferent ISs4a 40,00%;
- C.U.T. maxim aferent ISs4a 2,40;

În Lot2 – drum (2D), identificat conform Planșei U.02. Reglementări urbanistice, nu se va admite realizarea de construcții, astfel încât să se asigure în continuare acces liber la terenul identificat cu CF nr. 349518 Arad.

La nivelul parterului se recomandă acomodarea de spații de primire și pentru servicii medicale de zi și /sau spații administrative.

Se recomandă introducerea parcarilor în demisolul / subsolul clădirilor noi propuse, însă aceasta nu reprezintă o condiție obligatorie pentru autorizarea lucrărilor de construire. Se va avea în vedere realizarea de construcții pentru parcaje supraterane pentru a asigura numărul minim de locuri de parcare impuse de normele naționale și regulamentele locale aplicabile.



Se vor asigura condițiile pentru construirea de adăposturi de apărare civilă în demisolul / subsolul clădirilor noi propuse, după caz.

2.8. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejuriri

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Se vor asigura spații verzi plantate, parc și spații agrement: respectând prevederile HG 525/1996, 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 aflate în vigoare la momentul execuției:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%): 15, dar nu mai puțin de 10,00 – 15,00 mp/bolnav; (în cazul în care nu se majorează structura organizatorică a spitalului de la 811 paturi la 985, prin proiectele în incinta cu propuneri se vor asigura minim 8110mp spații verzi; însă se va avea în vedere că această suprafață se va majora proporțional cu structura organizatorică propusă pentru implementarea proiectului „Matern”);
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp): 1 / 30; (se vor identifica arborii existenți propuși pentru menținere și se vor planta suplimentar până la atingerea numărului minim de arbori);
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%): 15;
- Suprafața minim înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%): 15;
- Arbori plantați în spațiile destinate parcarii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc/locuri de parcare): 1/5.
- În interiorul spațiilor verzi publice se vor putea construi spații pentru agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere;
- În curțile private se instituie obligativitatea plantării de arbori și arbuști înalți, 1 la fiecare 50 mp de teren liber neconstruit;
- De asemenea, se recomandă amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu acoperiș tip terasă necirculabilă.

2.8.1. Amenajarea peisagistică a suprafețelor de spații verzi minime va urmări respectarea următoarelor criterii obligatorii:

a) Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)

- formulă de calcul: $S_v = S_t \times P\%$



Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (St) x 30%(P%) = 300 mp (Sv)

- Suprafața minimă de spațiu verde va respecta componența vegetală impusă prin alineatele care urmează de la lit. b) – lit. e)

b) Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)

- formulă de calcul: $N_{arbori} = Sv : S_{mp}$

Unde,

Narbori = Număr arbori plantați la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

Smp = Suprafață exprimată în metri pătrați

Exemplu: 2000mp (Sv): 50mp (Smp) = 40 buc (Narbori)

c) Măsurii compensatorii pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi

- prin măsurii compensatorii (mc) se înțeleg structurile verticale vegetale (pereți înierbați) dar și terase orizontale înierbate ;

- aceste măsurii compensatorii nu pot depăși un cunatum de 50% din suprafața necesară

- formulă de calcul: $Sv = St \times P\%$

Unde,

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

St = Suprafața terenului



P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Mc= măsuri compensatorii

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv)

Calcul măsuri compensatorii (mc)

Exemplu: 1000 mp (St) x 30% (P%) = 300 mp (Sv) x 50% = 150mp (mc)

d) Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde(%)

- formulă de calcul: $Sp = Sv \times P\%$

Unde,

Sp = Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament

Exemplu: 1000 mp (Sv) x 30%(P%) = 300 mp (Sp)

- Se înțelege prin suprafață acoperită cu plante perene, o zonă formată din plante perene și arbuști, care la maturitate vor forma o compoziție vegetală compactă și complexă;

- Solul poate fi acoperit în acest caz cu materiale precum mulci, scoarță sau pietriș;

e) Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)

- formulă de calcul: $Sî = Sv \times P\%$

Unde,

Sî = Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde

Sv = Suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului

P% = Procentul de suprafață minimă impus prin prezentul regulament



Exemplu: $1000 \text{ mp (St)} \times 30\%(\text{P}\%) = 300 \text{ mp (Sv)}$

- Se înțelege prin suprafață înierbată, o suprafață acoperită cu specii ierbacee (amestec de gazon, trifoi pitic sau pajiște din amestecuri de plante perene);

f) Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite (buc / locuri de parcare)

- formulă de calcul: $A_p = N_p : L_p$

Unde,

A_p = Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate la sol, neacoperite ;

N_p = Numărul total de locuri de parcare amenajate

L_p = Locuri parcare

Exemplu: $100 (N_p) : 6 (L_p) = 16,7 (A_p)$

- Alveolele de plantare pentru arborii propuși în zona de parcare vor avea dimensiunea interioară de minim 1,50 m x 1,50 m;

- Se va avea în vedere ca arborii plantați, la maturitate să asigure umbrirea locurilor de parcare amenajate;

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în ISs4a va fi minim 15%, dar nu mai puțin de 10,00 – 15,00 mp/bolnav; (în cazul în care nu se majorează structura organizatorică a spitalului de la 811 paturi la 985, prin proiectele în incinta cu propuneri se vor asigura minim 8110mp spații verzi; însă se va avea în vedere că această suprafață se va majora proporțional cu structura organizatorică propusă pentru implementarea proiectului „Matern”);

2.8.2. Împrejmuiri :

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime recomandată de 2,00m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 2,00m ;



- Parcelele de locuire colectivă nu se vor împrejmui, se permit doar amenajări peisagistice cu sugerarea limitei din material vegetal;
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte ;
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

2.9. Reguli cu privire la parcaje

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020 precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare 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 vehiculele 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 confirmare cu prevederile noului Regulament de parcare aprobat la nivelul Municipiului Arad, pentru construcțiile de sănătate se vor prevedea 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 Certificate de Urbanism în vederea obținerii Autorizațiilor de Construire.



3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

3.1. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL:

ISs4a – Subzonă construcții de sănătate:

Subunități	P.O.T. existent		P.O.T. propus		C.U.T. max propus
	(mp)	(%)	(mp)	(%)	
Construcții sănătate și amenajări aferente, clădiri administrative și construcții echipare edilitară	8942 (conform CF) 9356 (conform ridicării topografice)	18,71 cca. 19,60	19112,36	max. 40	2.40
Spații verzi, care să fie amenajate conform prevederilor HCLM 572 / 2022	11257	cca. 23,50	7167,14	min.15 / nu mai puțin de 10mp / pacient	
Căi de comunicație / Parcări / Platforme și echipamente Tehnico-edilitare	23314	cca. 48,90	16723,31	cca. 35	
Rezervă de teren liber de construcții pentru dezvoltări ulterioare, inclusiv drumuri de acces perimetrare / laterale	3854 (lot2 - drum)	cca. 8	4778,09 din care lot 2 – drum cca. 2000mp	cca. 10	
TOTAL	47781	100	47780,90	100	

3.2. Zonificarea funcțională

Se vor respecta destinațiile următoarelor Unități și subunități funcționale conform U.02 – Reglementări urbanistice – zonificare / R.L.U. :

Lot1 și Lot2 care compun incinta se identifică în continuare cu subzona ISs4a – construcții pentru sănătate; astfel că se propune schimbarea, în parte, a categoriei de folosință pentru Lot2 din drum în curți construcții.

Se propune reglementarea Lot1 & Lot2 având în vedere următoarele:

- Reorganizarea spațial – funcțională a incintei SCJUA:



- Majorarea suprafeței Lot1 și reducerea suprafeței Lot2;
 - Propunere construcții, structuri și echipamente tehnico-edilitare existente pentru desființare, precum și
 - Lucrări de reabilitare (inclusiv cu schimbarea de destinație) a Construcțiilor existente, având în vedere stabilirea condițiilor pentru relocarea Secției Neuropsihiatrie Infantilă în altă clădire din incintă / la altă adresă; și stabilirea condițiilor pentru relocarea Centrului de sănătate mintală în altă clădire din incintă / la altă adresă.
 - Construcții noi:
 - **unități spitalicești și funcțiuni complementare (parcaje, funcțiuni administrative, alimentație publică, spații tehnice și platforme / structuri echipamente tehnico-edilitare):** - regim de înălțime maxim 2S + P + 10E;
 - **spații tehnice și platforme / structuri echipamente tehnico-edilitare:** regim de înălțime maxim S / Ds + P;
 - P.O.T. maxim aferent ISs4a – Lot1: 40,00%;
 - C.U.T. maxim aferent ISs4a – Lot1: 2,40 (astfel încât să se admită supraetajarea și reconstruirea corpurilor existente, după caz);
1. La nivelul parterului se recomandă acomodarea de spații de primire și pentru servicii medicale de zi și /sau spații administrative.
 2. Se recomandă introducerea parcarilor în demisolul / subsolul clădirilor noi propuse, însă aceasta nu reprezintă o condiție obligatorie pentru autorizarea lucrărilor de construire. Se va avea în vedere realizarea de construcții pentru parcaje supraterane pentru a asigura numărul minim de locuri de parcare impuse de normele naționale și regulamentele locale aplicabile.
 3. Se vor asigura condițiile pentru construirea de adăposturi de apărare civilă în demisolul / subsolul clădirilor noi propuse, după caz.
- b. Refacerea împrejmuirilor perimetrare și împrejmuiri incintă;
 - c. Mijloace de signalistică iluminate și neiluminate;
 - d. Iluminat arhitectural al aleilor de circulație pietonală în incintă și a clădirilor monumente istorice;
 - e. Respectarea cerințelor prevăzute în Regulamentul General de Urbanism și în Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, având în vedere rezervarea de zone cu spații verzi amenajate și spații pentru recreere, amenajat cu terenuri de sport și locuri de joacă pentru copii;
 - f. Sistematizarea verticală a terenului neamenajat și modernizarea platformelor carosabile, pietonale și pentru staționare, având în vedere modernizarea locurilor de parcare, cu asigurarea de locuri de parcare pentru vehiculele electrice / hibride plug-in cu puncte de încărcare, cel puțin 20% din numărul total al locurilor de parcare amenajate; precum și identificarea și actualizarea locurilor de parcare pentru persoanele cu handicap locomotor;



- și cu drumuri de incintă, cu lățimea părții carosabile amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică, cel puțin 6metri, și accesul autospecialelor de intervenți, având lățimea cel puțin 3,5metri;
- g. Reglementarea unui nou acces la Calea Victoriei, colțul nord-estic, și după caz relocarea accesului în zona Lot2;
 - h. Racorduri și bransamente noi la rețelele tehnico-edilitare și reglementarea rețelelor de incintă, având în vedere traseul canalului Mureșelul și devierea / instituirea zonei de siguranță și protecție, după caz; identificarea traseelor conductelor de utilități apă, canal, gaze și termoficare în interiorul perimetrului incintei cu propuneri și devierea / instituirea zonei de protecție, după caz; construirea de noi platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
 - i. Identificarea și instituirea zonelor de protecție ale monumentelor istorice, precum și eventuale lucrări de conservare / reabilitare ale acestora.

Construcțiile noi vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător, sau să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

În jurul clădirilor – la sol, la demisolul sau subsolul construcțiilor propuse, în incintă, vor fi putea fi amplasate parcaje.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația pe străzile Calea Victoriei, Andrenyi Karoly / Henry Conadă, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

În jurul clădirilor vor fi amenajate la sol spații verzi, alei pietonale și carosabile.

În eventualitatea mutării Heliportului pe acoperișul noului „Matern”, în locul acestuia, se va putea prevedea construirea unei clădiri pentru parcaje supraetajate a Spitalului, și în imediata apropiere a acesteia se va putea amenaja de jur împrejur un parc, identificat în incintă ca unitate pentru spații verzi semipublice, având suprafața de zonă verde plantată mai generoasă, în care va putea fi amplasat un loc de joacă pentru copii.

De asemenea, se recomandă amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu acoperiș tip terasă necirculabilă, cu respectarea prevederilor HCL Mun. Arad 572 / 2022.

În Lot1 – curți construcții (1Cc) construcții pentru sănătate (ISs4a), inclusiv platforme parcare și echipamente tehnico-edilitare (P+Ted) sunt propuse următoarele retrageri:

- Regimul de înălțime maxim existent în incinta cu propuneri este S+P+6E, însă prin prezenta documentație se dorește stabilirea regimului de înălțime maxim la S / Ds+P+10E, cu înălțimea maximă la cornișă (H) de 45 metri pentru unitățile spitalicești și spații administrative conexe;
- Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții tehnico-edilitare este S / Ds+P, cu înălțimea maximă la cornișă (H) de 8,00m.
- La Nord și Vest – Retragerea 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 perimetrale. 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, retragerea 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 fie cu respectarea aliniamentului determinat de construcțiile existente, pentru cel puțin 2/3 din fațadele către stradă, fie cu retragerea acestora cu respectarea prevederilor privind siguranța și stabilitatea construcțiilor față de zona plantată, minim 3 metri;

În Lot2 – drum (2D), identificat conform Planșei U.02. Reglementări urbanistice, nu se va admite realizarea de construcții, astfel încât să se asigure în continuare acces liber la terenul identificat cu CF nr. 349518 Arad.

3.2.1. În Lot1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

a.) Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

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

- Unități spitalicești –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, diverse cursuri / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare ;
- Spații administrative - birouri specializate;
- Dotări ale incintelor propuse: 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 sănătae, în subzona ISs4a .

b.) 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, diverse cursuri / instruiri);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare ;
- Spații administrative - birouri specializate;
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate ;
- Dotări ale incintelor propuse: 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.

c.) 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.

d.) Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:

Orice construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație, pentru subzona ISs4a.

e.) 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.

f.) Interdicții temporare de construire:

Nu este cazul.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

Lot1 și Lot2 care compun incinta se identifică în continuare cu subzona ISs4a – construcții pentru sănătate – U.T.R. 4; pentru care se propune schimbarea, în parte, a categoriei de folosință pentru Lot2 din drum în curți construcții.

Prin prezenta documentație de urbanism nu se definește o altă U.T.R.



- 4.1.1. La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui atât la modernizarea unității spitalicești existente cu asigurarea de servicii medicale de calitate, cât și diversificarea acestora în subzona ISs4a prin deschiderea și funcționarea de noi secții; Reconfigurarea zonei nordice a incintei cu propuneri va determina amenajarea spațiilor exterioare care vor rămâne libere de construcții și vor constitui bune premise pentru crearea unui ambient plăcut atât pentru beneficiarii direcți ai funcțiunilor din subzona existentă (pacienți, personal medical și aparținători), cât și pentru locuitorii din vecinătate.
- 4.1.2. Din considerente funcționale propunerea este oportună, ameliorând calitatea spațiului urban prin sistematizarea unei suprafețe actuale cu aspect de teren neîngrijit, neutilizată încă la potențialul maxim, și crearea unui ansamblu medical cu unități și subunități extinse de spații verzi amenajate.
- 4.1.3. Se va respecta OMS 119/2014, respectiv articolul 5 și articolul 11 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, atât față de zonele rezidențiale existente, cât și față de incinta cu propuneri
- 4.1.4. Se observă că unitățile cu alte funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea subzonei cu funcțiuni de sănătate existentă, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.
- 4.1.5. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea unității spitalicești.

Verificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DEÎntocmit,
Arh. Ana-Maria SÎRBU