



FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și RLU aferent „Demolarea parțială,
extinderea și modernizarea unității spitalicești”
ISs4a - SUBZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

FAZA:

ETAPA 1 – 2024
STUDIU DE OPORTUNITATE



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

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

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI, R.U.R. – D E

Arhitectură: arh. Ana-Maria SÎRBU
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu tehnic explicativ

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------------|
| 2.1. Ridicare Plan topografic – situația existentă și Încadrare în zonă | planșa nr.1 |
| 2.2. Analiza Situației existente | planșa U01 |
| 2.3. Conceptul propus | planșa U02 |
| 2.4. Posibilități de mobilare | planșa U03 |
| 2.5. Studiu volumetrie. Ilustrație urbanistică | planșa U04 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat Înregistrare Fiscală (CIF) Inițiator
- 3.2. Extras de Carte Funciară
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU
- 3.4. CD – cuprinzând piese scrise și desenate, faza Studiu de Oportunitate

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z. și R.L.U.) „Demolarea parțială, extinderea și modernizarea unității spitalicești” - ISs4a - SUBZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE
AMPLASAMENT:	Mun. Arad, Str. Andrenyi Karoly nr. 2-4, Jud. Arad
ORDONATOR:	JUDEȚUL ARAD, prin Consiliul Județean Arad
BENEFICIAR:	Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT:	588 / 2024
DATA ELABORĂRII:	Aprilie 2024
FAZA PROIECTARE:	ETAPA 1 – STUDIU DE OPORTUNITATE

Preambul: Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad este o unitate sanitară cu paturi de utilitate publică, care asigură asistență medicală de urgență, de specialitate, curativă și de recuperare pentru pacienții internați sau care apelează la servicii de spitalizare de zi ori în regim de ambulatoriu. Acesta a fost înființat în anul 1981 ca unitate medicală care să deservească populația județului Arad, în municipiu, la acea vreme existând, încă un spital public – Spitalul Clinic Municipal Arad – destinat populației municipiului.

În incinta cu propuneri se regăsesc următoarele secții:

- Secții și compartimente medicale și chirurgicale pentru adulți (Farmacie, Cardiologie, Chirurgie Generală I, Chirurgie Plastică și Microchirurgie Reconstructivă, Diabet Zaharat, Nutriție și Boli Metabolice, Gastroenterologie, Hematologie, Medicină Internă I, Neurologie);
- Secțiile Clinice Anestezie și Terapie Intensivă I;
- Secțiile pediatrie (Boli Infecțioase Copii, Chirurgie și Ortopedie Pedriatică, Pediatrie I și Pediatrie II, Neurologie și Psihiatrie Infantilă).

Conform informațiilor culese din Caietul de sarcini se evidențiază că acesta funcționează pe principiile prevăzute de Legea nr. 95/2006, cu modificările și completările ulterioare, participând la asigurarea stării de sănătate a populației.

Se dorește suplimentar acomodarea în incintă, prin construirea de corpuri noi de clădiri, a secțiilor Boli Infecțioase Adulți și cea pentru Obstetrică-Ginecologie și Neonatologie, denumită generic „Matern”, care astăzi funcționează la adresele Piața Mihai Viteazul Nr. 7-8, respectiv Strada Stephan



Ludwig Roth Nr. 2, și Strada Episcopiei Nr. 5, cu prejudicierea fluxurilor medicale și creșterea timpilor de intervenție și tratament, după caz.

Realizarea corpului nou „Matern” – regim de înălțime propus S+P+7E+Eth+Er – Heliport este foarte oportună pentru Județul Arad și va permite înglobarea în incintă, în aceeași clădire, de servicii medicale de calitate ridicată pentru secțiile Obstetrică-Ginecologie și Neonatologie, Chirurgie Infantilă și Pediatrie.

În 2011, ca urmare a Hotărârii de Guvern nr. 359/2011 din 06.04.2011 a avut loc reorganizarea unităților medicale publice, cu paturi, de pe raza județului Arad, iar Spitalul Clinic Municipal Arad împreună cu Spitalul Clinic de Obstetrică-Ginecologie „Dr. Salvator Vuia” au devenit structuri ale Spitalului Clinic Județean de urgență Arad, cu un total de 54 de secții și compartimente și 1.322 de paturi.

Unitatea de Primire Urgențe (U.P.U.) /SMURD asigură urgențele medico-chirurgicale și acordă asistență medicală de specialitate pentru cazurile grave din județ, care nu pot fi rezolvate la nivelul spitalelor publice locale sau private.

Din totalul de 54 de secții administrate de SCJUA, în prezent în secțiile din incinta cu propuneri sunt autorizate 606 paturi. După caz, numărul de paturi, după mutarea în incintă a secțiilor de pe strada Episcopiei nr. 5 și străzile Ludwig Roth + Piața Mihai Viteazu se va majora la cel puțin 811 paturi. Conform SF aprobat, obiectivul de investiții „Construire Secții Obstetrică Ginecologie și Neonatologie, Secție Chirurgie Infantilă, Secție Pediatrie din incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad” va cuprinde un total de 335 de paturi:

- 312 paturi (286 de paturi spitalizare continuă și 26 paturi ATI) și
- 23 paturi spitalizare de zi.

Rezultând cca. 985 paturi viitoare pentru spitalizare continuă, de zi și ATI în incinta SCJUA.

Prezenta documentație a fost întocmită, la solicitarea beneficiarului, în temeiul Contractului de achiziții publice Nr. 9 / 21.02.2024, încheiat în urma procedurii de atribuire, Nr. anunț de participare: CN1059087/01.09.2023, între Autoritatea Contractantă JUDEȚUL Arad, prin Consiliul Județean Arad și Ofertantul PRO ARHITECTURA S.R.L., numit în cele ce urmează Proiectant general -Contractantul sau Elaboratorul documentației de urbanism, în vederea obținerii avizului de oportunitate.

După obținerea Avizului de Oportunitate se va proceda la elaborarea propriu-zisă a documentației de urbanism la faza P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G. aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de cca. 4,8 ha, compusă din 2 parcele care se află în proprietate publică a JUDEȚULUI ARAD, în conformitate cu C.F. nr. 354486 Arad.

În incintă se regăsesc întabulate 21 de imobile construcții, conform Tabel 1. Date referitoare la construcții reprezentat mai jos, având Sc total (conform CF) = 8942 mp (fără a lua în calcul suprafețele construite ale construcțiilor neevidențiate), actualizare a Sc total descrisă prin documentația de atribuire (8564 mp), în urma întabulării extinderii C1 din 2023.



Tabel 1. Date referitoare la construcții, extrase din Cartea Funciară nr. 354486 Arad

Nr. crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	354486-C1	construcții administrative și social culturale	2.173	Cu acte	Nr. niveluri:7; S. construita la sol:2173 mp; S. construita desfasurata:10781 mp; Clădire Spitalul Clinic Județean Arad, P+5E, cu extindere P+1E parțial, extinsa in anul 2015, cu extindere S+P, (S.c.=379 mp, S.c.d.= 501mp), extinsa in anul 2023
A1.2	354486-C2	construcții administrative și social culturale	183	Cu acte	Nr. niveluri:8; S. construita la sol:183 mp; Corp legătura P+6E
A1.3	354486-C3	construcții administrative și social culturale	1.968	Cu acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1968 mp; Clădire ambulatoriu pediatrie și adulți
A1.4	354486-C4	construcții administrative și social culturale	38	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; Poarta nr. 1
A1.5	354486-C5	construcții administrative și social culturale	377	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:377 mp; Clădire magazie centrala
A1.6	354486-C6	construcții administrative și social culturale	33	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; Clădire stație pompe ape menajere
A1.7	354486-C7	construcții administrative și social culturale	433	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:433 mp; Clădire spălătorie
A1.8	354486-C8	construcții administrative și social culturale	227	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:227 mp; Clădire bucătărie
A1.9	354486-C9	construcții administrative și social culturale	238	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:238 mp; Clădire serviciu tehnic
A1.10	354486-C10	construcții administrative și social culturale	68	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:68 mp; Poarta nr. 2
A1.11	354486-C11	construcții administrative și social culturale	27	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; Clădire stație S.R.M.
A1.12	354486-C12	construcții administrative și social culturale	101	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:101 mp; Rezervor apă 300 m3
A1.13	354486-C13	construcții administrative și social culturale	93	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:93 mp; Stație de oxigen



A1.14	354486-C14	construcții administrative și social culturale	332	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:332 mp; Atelier mecanic de întreținere și reparații + centrala termica
A1.15	354486-C15	construcții administrative și social culturale	146	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:146 mp; Stație trafo
A1.16	354486-C16	construcții administrative și social culturale	165	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:165 mp; Clădire neuro psihiatrie infantila
A1.17	354486-C17	construcții administrative și social culturale	759	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:759 mp; Clădire pediatrie I
A1.18	354486-C18	construcții administrative și social culturale	503	Cu acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:503 mp; Clădire pediatrie II
A1.19	354486-C19	construcții administrative și social culturale	418	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:418 mp; Clădire cabinete de sănătate mintala
A1.20	354486-C20	construcții administrative și social culturale	577	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:577 mp; Clădire secție hematologie
A1.21	354486-C21	construcții administrative și social culturale	83	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83 mp; S. construita desfasurata:83 mp; Biserica Ortodoxa Romana din lemn, "Cuvioasa Paraschiva", Sdesf = 83 mp, An 2000

Cele două parcele (Lot1 și Lot2 – conform Tabel 2. Date referitoare la teren, având destinația curți construcții și drum, fac parte din intravilanul municipiului. Amplasamentul este localizat în zona centrală a intravilanul Municipiului Arad, pe Str. Andrenyi Karoly, nr. 2-4, în U.T.R. 4, zonă IS, subzonă ISs4a - construcții de sănătate.

Tabel 2. Date referitoare la teren:

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații /Referințe
1	curți construcții	DA	43.927	-	Lot 1	-	
2	drum	DA	3.854	-	Lot2	-	

Imobilele teren și construcțiile existente sunt grevate de sarcini.

Se arată prin extrasul de carte funciară, întabulare, următoarele:

- dreptul de PROPRIETATE PUBLICĂ, a imobilului teren identificat cu CF nr. 354486 Arad și imobilelor construcții C1 – C20, în favoarea JUDEȚULUI ARAD, CIF: 3519941;
- dreptul de ADMINISTRARE a celor menționate anterior, în favoarea SPITALULUI CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD, CIF: 3519879;



- dreptul de PROPRIETATE asupra imobilului clădire C21, în favoarea ARHIEPISCOPIEI ORTODOXE ARAD, CIF: 4573205;
- dreptul de FOLOSINȚĂ gratuită asupra 355mp de teren pe perioada existenței construcției Bisericii Ortodoxe Română din lemn „Cuvioasa Paraschiva”, în favoarea ARHIEPISCOPIEI ORTODOXE ARAD, CIF: 4573205;

Accesul cu mașina și piciorul la Str. Henry Coandă – CF nr. 358535 Arad; dinspre imobilul teren identificat cu CF nr. 341598 Arad – Campusul Universitar Medical, se face cu traversarea Lot2, destinație drum, fără a fi necesar a institui servitutea de trecere pe terenul PROPRIETATE PUBLICĂ a JUDEȚULUI ARAD.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – terenuri curți construcții pentru instituții – construcții de învățământ: Colegiul Național „Vasile Goldiș”, pe teren identificat cu CF nr. ...;
- la V – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca subzonă servicii și comerț, pe teren identificat cu CF nr. ...;
- 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;

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.

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 funcțiunilor, 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.

Se va proceda astfel la modificarea indicatorilor urbanistici (prin majorarea acestora, adaptat la nevoile actuale ale beneficiarului și în acord cu strategia de dezvoltare a municipiului și a județului), precum și a celorlalte condiții pentru construire (utilizări admise, regim de aliniere, regim de retragere, regim de înălțime și înălțime maximă, ș.a.m.d.) și nu în ultimul rând, a bilanțului teritorial, (cu respectarea prevederilor R.G.U. aprobat prin HG 525/1996 și totalitatea normelor aplicabile, precum și cu respectarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad și a Regulamentului privind asigurarea



numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad).

La momentul elaborării prezentei documentații de urbanism, la faza P.U.Z. și R.L.U., se va avea în vedere faptul că pentru **obiectivele privind construcții existente, precum și cele în curs de dezvoltare, pentru care s-au emis anterior Certificatele de Urbanism**, în conformitate cu prevederile Art. 24 din Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, **condițiile prevăzute prin acesta pentru eliberarea Autorizațiilor de Construire**, respectiv pentru realizarea Lucrărilor de Construire, **nu se aplică retroactiv**. Modernizarea celor existente și dezvoltarea acestora se vor supune respectării Anexei 5, HG 525 / 1996, aplicabilă la momentul obținerii anterioare a Certificatului de Urbanism.

Obiectivul general al proiectului constă în aprobarea planului de dezvoltare a zonei și subzonei, pentru amplasamentul studiat localizat pe Str. Andrenyi Karoly nr. 2-4, din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad, în consens cu Strategia de dezvoltare a municipiului și cu P.U.G. al Municipiului în lucru.

Acesta va fi realizat prin atingerea de obiective specifice:

- Reglementarea permisiunilor și restricțiilor amplasamentului, precum și măsurile care trebuiesc luate pentru protecția mediului construit și natural existent;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. maxim admiși, majorarea acestora față de P.U.G. aprobat, în vigoare, aplicabil;
- Creșterea numărului de persoane care au acces la tehnologii moderne și aparatură medicală performantă;
- Creșterea numărului locurilor de muncă;
- Dezvoltarea infrastructurii de interes public la nivel local și, inclusiv, regional.

Aprobarea documentației de urbanism faza P.U.Z. are în vedere creșterea calității actului medical, cu efecte pozitive finale prin investițiile care se doresc a fi realizate pe amplasament.

Prezenta documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1020 din 27.06.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Anterior demarării prezentei documentații, inițiatorul și beneficiarul au mai obținut Certificatul de Urbanism nr. 1611 din 25.10.2023 în scopul Demolare corpuri de clădire: C5, C9, C10, C13, C16, C17, C19, C20 – Sediul central, respectiv Certificatul de Urbanism nr. 1908 din 07.11.2022 în scopul Construire Secției Obstetrică – Ginecologie și Neonatologie, Secție Chirurgie Infantilă, Secție Pediatrie din incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad – fazele SF, DTAC; DTOE, PTh, DDE și obținerea Autorizației de Construire.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea Avizului de Oportunitate prealabil inițierii documentației de urbanism PUZ - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

A. PREZENTAREA INVESTITIEI SI OPERATIUNILOR PROPUSE

Zona studiată prin prezentul Studiu de Oportunitate are suprafața de cca. 15,5 ha. În urma analizei se constată faptul că în prezent se identifică spre est / sud-est subzone predominant

9 / 32



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).

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

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul Studiu de Oportunitate reprezintă un procent de aproape 30% din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a centrului orașului, și în strategia de dezvoltare și modernizare a unităților spitalicești la nivel național, lansate de Ministerul Sănătății pentru crearea de Infrastructură spitalicească publică nouă.

Investiția „Infrastructură spitalicească publică nouă” are în vedere finanțarea parțială a construirii a minim 25 de spitale sau unități sanitare noi.

Analiza critică a situației existente

Se vor studia următoarele variante de amplasamente pentru realizarea noului Matern și a amenajărilor aferente:

Varianta 1, conform SF aprobat: reconfigurarea zonei nordice, împânzită de construcții pentru spații tehnice și echipare tehnico-edilitară (conductă termoficare, LES și gaze naturale), și care se prezintă cu amenajări exterioare spații verzi și platforme pentru circulații și staționare, terenuri de sport împrejmuite aflate în stare de conservare deficitară;

și

Varianta 2, conform SPF aprobat: reconfigurarea zonei sudice, în imediata apropiere a Clădirii secției Pediatrie II – monument istoric, având în vedere desființarea C10, C9, C19, C16, și care se prezintă cu amenajări exterioare, rețele de incintă pentru alimentare cu apă și canalizare, porțiunea întubată a canalului Mureșelul, platformă heliport, spații verzi cu vegetație matură, și platforme pentru circulații și staționare aflate în stare de conservare bună.

Disfuncționalități, dezavantaje și consecințe probabile, la momentul reconfigurării zonei nordice a incintei cu propuneri Varianta 1:

- Prezența conductei de termoficare supraterană, se impun lucrări de eliberare amplasament, deviere și îngropare la limita de proprietate nordică, nord-vestică;
- Prezența clădirilor de echipare tehnico-edilitară disperate, ocupând ineficient un areal foarte mare din suprafața incintei spitalului (aproximativ 1/4), necesită refuncționalizare, relocare și grupare, astfel încât să se reducă traversările incintei cu diverse rețele;
- Prezența Lot2 - drum, având suprafață prea mare, necesită refuncționalizarea, astfel reducerea suprafeței Lot2 și majoarea suprafeței Lot1 - curți construcții.



Disfuncționalități, dezavantaje și consecințe probabile, la momentul reconfigurării zonei sudice a incintei cu propuneri Varianta 2:

- Prezența heliportului provizoriu fără autorizație de funcționare zi-noapte, se impune relocarea la altă locație în cazul organizării unui șantier în imediata proximitate. Relocare dificilă în incinta cu propuneri;
- Prezența porțiunii întubate a canalului Mureșelul, precum și prezența altor rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială, trasee identificate cu aproximație, se impun lucrări de prospectare și de eliberare amplasament, deviere pe domeniul public;
- Prezența construcțiilor istorice fără valoare ambientală. Se impun lucrări de eliberare amplasament, desființarea și mutarea secțiilor în alte corpuri de clădire din incinta cu propuneri sau la alte adrese;
- Prezența spațiilor verzi plantate cu număr mare de arbori maturi. Se impun lucrări de eliberare amplasament, defrișare și, conform Regulamentului local de spații verzi, plantarea la locație a 5 arbori din aceeași specie pentru fiecare arbore propus pentru tăiere;
- Lipsa spațiilor verzi de aliniament plantate cu arbori și arbuști rezistenți iarna, care să creeze barieră la zgomot și praf între circulațiile carosabile, străzi locale, și incinta Spitalului;
- Prezența accesului existent ieșire în zona mediană, se impune utilizarea unui alt acces, în cazul organizării unui șantier în imediata proximitate. Soluția de păstrare a accesului se poate face doar cu subtraversare pe sub un eventual corp de clădire propus.

Disfuncționalități reperate în zona studiată:

- Prezența porțiunii descoperite a canalului Mureșelul, în stare avansată de degradare a calității apei, factor de poluare olfactivă și vizuală, care necesită ecologizare, se prezintă cu potențial de amenajare cu spații verzi și mobilier urban;
- În imediata vecinătate a incintei spitalului se regăsește terenul concesionat către „JACKSON”, ne-exploatat la adevăratul potențial în favoarea Spitalului, ce poate să revină înapoi CJ Arad în cca. 15-20 ani și poate fi propus a fi amenajat în funcție de noi nevoi;
- Prezența unui stâlp de iluminat stradal / LEA 20kV, axa drumului de tip linie-continuă și spații verzi publice de aliniament în dreptul accesului nou propus înspre și dinspre Calea Victoriei.

Prin Planul urbanistic Zonal, conform **Temei Program (Tema de proiectare** aprobată conform HG 907/2016) se propune dezvoltarea și modernizarea subzonei pentru construcții de sănătate, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor unități.

Pe teren nu se identifică edificată Clădirea stației S.R.M. (nr. cad. 354486-C11), însă se regăsesc următoarele construcții, echipamente și obiective de tip containere care nu sunt evidențiate în Cartea Funciară: Copertină acces C1 (Sc=cca. 142mp) și Structuri panouri solare (1 - Sc=cca. 882mp; 2 – Sc=cca. 753mp), Farmacia Sensiblu în curtea C3 (Sc=cca. 80mp, conform Autorizației de Construire Nr. 624 / 18.07.2013), Anexă deșeuri infecțioase, în proximitatea C15 (Sc=cca. 68mp), Stație nouă de oxigen (Sc=cca. 100mp), Sediul central administrativ (Sc=cca. 190mp, conform Autorizației de



Construire Nr. 718 / 02.03.1997 și extinderii și modernizării acestuia în baza Autorizațiilor de Construire Nr. 255 / 11.04.2013 și 78 / 05.01.2014), rezervoare metalice, containere metalice, generatoare mobile, cort și magazine / șoproane ș.a.m.d.

Având în vedere și construcțiile neevidențiate, Sc totală – situația existentă; este cca. 10937mp, din care Sc construcții, care se iau în calculul indicatorilor urbanistici, cca. 9305 mp, rezultând astfel P.O.T. actual = cca. 19,47%.

Noul „Matern” reprezintă unul dintre obiectivele de investiții aprobate pentru finanțare prin PNRR_C12 MS I2.1 Infrastructură spitalicească publică nouă, „Construcția de secții de obstetrică și ginecologie, neonatologie, chirurgie pediatrică și pediatrie, Arad – unități noi” conform #377.

Prin această investiție se va asigura inclusiv dotarea spitalelor sau a unităților sanitare nou construite cu echipamente medicale (cum ar fi echipamente pentru departamente specifice și generale pentru salonul de chirurgie, cameră de tratament, camere de izolare, inclusiv pentru boli infecțioase și unități de arși, camere pentru pacienți, centre de îngrijire, unități pentru personalul medical, camere de medicație, camere de pregătire curate, camere de terapie intensivă, camere de izolare pentru terapie intensivă, spații de reabilitare, spații de gestionare a deșeurilor și de depozitare, echipamente de urgență și de resuscitare) și aparatură medicală (cum ar fi: paturi, unități de decontaminare, echipamente IT, cărucioare de urgență, defibrilatoare, pompe de perfuzie, sisteme de monitorizare fiziologică, inclusiv consolă centrală, sisteme de monitorizare fiziologică pentru îngrijiri acute, ventilatoare pentru unități de terapie intensivă, sisteme de scanare de uz general).

Se va avea în vedere modificarea indicatorilor urbanistici cu integrarea AC Nr. 320 / 20.04.2022, Sc propusă a secției de boli infecțioase adulți 818mp și SF nr. 238/2021 elaborat de S.C. Expert Project Team S.R.L. pentru noul „Matern”, Sc propusă fiind 3045mp.

Sc totală în perspectivă (în următorii 2-4 ani) = cca. 15000mp; rezultând un P.O.T. în perspectivă, însumând totalitatea construcțiilor existente și a celor ce se intenționează a fi realizate în viitorul apropiat, de cel puțin=30,00%.

În conformitate cu prevederile R.L.U. aferent U.T.R. 4 în care se regăsește imobilul teren – incinta cu propuneri, pentru zona IS, subzona ISs4a – subzonă construcții de sănătate amintim:

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.
- Se va autoriza construcția clădirilor de locuit
- Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit, (spații comerciale și prestări servicii).
- Subzonele: LMu4a,b,c,d și LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; **ISs4a,b,c.**

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural



construit, de interes național, se face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- *Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.*
(...)

Art. 7 Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare.

Nu se va autoriza extinderea zonei industriale existente în afara incintei.

Nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu, numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

- *Subzona: Ip4.*

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

(...)

Art. 9 - 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;*
- *parcaje, garaje;*
- *conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.*

(...)

- *Utilizări admise 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.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste



construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra buneii desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- **Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c.**

Art. 10 Amplasarea față de căi navigabile există și cursuri de apă potențial navigabile
Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.
Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi
Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat
Nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

- construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

- **Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; ISs4a,b,c.**

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;

- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m, pentru a permite accesul carosabil.

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:



- *accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.*
- *în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).*

- *Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; **ISs4a**,b,c; Ip4.*

(...)

Art. 16 Accese carosabile

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

- *se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;*
- *se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru accesul forțe (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;*

(...)

- *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 construcției vor fi prevăzute:

- *alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;*
- *platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.*

(...)

Art. 17 Accese pietonale

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

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

(...)

- *Utilizări permise*

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- *Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; **ISs4a**,b,c; Ip4.*

(...)

Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 18 Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.



(...)

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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.

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; **ISs4a**,b,c; Ip4.

Art.20 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, 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 astfel.

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 administrației publice specializate.

- Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; **ISs4a**,b,c; Ip4.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 Parcelare

(...)

În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

(...)

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(...)

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: pe fronturile străzii Andrei Șaguna.

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 a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

(...)

Art. 23 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.

Se vor folosi:

- *materiale de construcție durabile;*
- *învelitori țigle;*
- *finisajele exterioare adecvate funcțiunii;*
- *culorile în concordanță cu ansamblul urban;*
- *fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.*

- *Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c; **ISs4a**,b,c.*

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

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

Zone rezidențiale:

- *zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) ... 40%*

(Subzona LMu4a,b,c,d)

- *zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri ... 20%*

Zone pentru instituții publice și servicii de interes general:

- *zonă construcții de sănătate ... 20%*

*(Subzona **ISs4a**,b,c)*

- *zonă construcții de învățământ*
 - *teren ocupat de construcții ... 25%*
 - *teren amenajat ... 75%*

(Subzona ISi4a,b,c)

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

Art. 25 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- *trebuie asigurat accesul carosabil;*
- *se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;*
- *necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.*

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

(...)



Construcțiile de sănătate - parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal și pacienți, vor fi amplasate adiacent drumului public. (în cazul extinderii construcțiilor de sănătate)

Art. 26 Spații verzi și plantate

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

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

(...)

Art. 27 Împrejmuiri

- *Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.*
- *Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h mediu este de 2 m.*
- *Se recomandă ca împrejmuirile 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 împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Se vor respecta împrejmuirile prevăzute în P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.

- *Subzonele: LMu4a,b,c,d; LI4a,b,c,d,e,f; ISco4a,b; ISi4a,b,c și **ISs4a,b,c.***

NOTĂ:

În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D.-uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Având în vedere că în vecinătate există clădiri care au un regim de înălțime S / Ds+P+10E și conform R.L.U. 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 a ansamblului urban; respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare; considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri, respectând retrageri care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere.

Se propune astfel reglementarea unui regim de înălțime de maxim 2S+P+10E, cu condiția avizării înălțimii maxime, 45 metri, de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

În Caietul de Sarcini din documentația de atribuire, la capitolul 2. Contextul realizării acestei achiziții de servicii, specific 2.2. Informații despre contextul care a determinat achiziționarea serviciilor, ni se prezintă că „se ia în considerare demolarea anumitor clădiri (...) care vor fi identificate în cadrul unei Expertize Tehnice realizate de către Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad.” Având aceste aspecte în vedere, beneficiarul SCJU Arad a solicitat eliberarea Certificatului de Urbanism (CU) în scopul demolării corpurilor de clădire C5 (magazie), C9(serviciu tehnic), C10(cabina poarta), C13(stație de oxigen), C16(Clădire neuro psihiatrie infantilă), C17(Clădire pediatrie I), C19(Clădire sănătate mintală), C20(Clădire Secție Hematologie) – Sediul central și a obținut CU nr. 1611 din 25.10.2023, cu



precizarea că lucrările de desființare a construcțiilor și documentația tehnică în vederea obținerii autorizațiilor de desființare necesare nu fac obiectul prezentei documentații.

Din Rapoartele sintetice – Sintezele Rapoartelor de Expertiză Tehnică puse la dispoziție de beneficiar, începând cu 28.02.2024, evidențiem următoarele:

Din punct de vedere structural, specific al conformării seismice, Corpul principal C1 – S+P+5E, Corpul de legătură C2 – S+P+6E, C7 – Spălătorie și C8 – Bucătărie, cele din urmă având regimul de înălțime Parter și demisol comun cu C1, Corpul 3 – Clădire ambulatoriu pediatrie și adulți - S+P+2E, edificate în anul 1982, se află în clasa de risc seismic R_{sIII} și, în urma evaluărilor, se poate concluziona că acestea respectă cerințele de calitate conform normativelor în vigoare, având rezistența și stabilitatea asigurată. Din punct de vedere al durabilității, acestea prezintă o serie de degradări datorate procesului de uzură, agenților chimici și biologici și datorate modului de exploatare a clădirii, constând în: degradări la nivelul tencuielilor și finisajelor interioare de la ultimul nivel datorate infiltrațiilor de apă de la acoperișul tip terasă, degradări ale elementelor din subsol din cauza infiltrațiilor și din cauza modului de întreținere a subsolului, tencuieli parțial căzute sau cu urme de igrasie; și pentru care se instituie urmărirea comportării în timp și eventuale intervenții de reparații locale ale elementelor de finisaj și protecție, precum și intervenții de igienizare și întreținere.

Din punct de vedere structural, specific al conformării seismice, Corpul C14 – Atelier mecanic de întreținere și reparații și Centrala termică, Corpul C15 – Stație Trafo, ambele având regimul de înălțime Parter, se află în clasa de risc seismic R_{sIII} și, în urma evaluărilor, se poate concluziona că acestea respectă cerințele de calitate conform normativelor în vigoare, având rezistența și stabilitatea asigurată. Din punct de vedere al durabilității, acestea prezintă o serie de degradări datorate procesului de uzură, agenților chimici și biologici și datorate modului de exploatare a clădirii, constând în: degradări la nivelul tencuielilor și finisajelor interioare de la ultimul nivel datorate infiltrațiilor de apă, tencuieli parțial căzute sau cu urme de igrasie, învelitoare din membrana bituminoasă parțial deteriorată, fiind necesară înlocuirea acesteia, distrugerea stratului de acoperire cu beton a structurii în anumite zone, exfolierea și carbonatarea parțială a betonului, jgheburile și burlanele sunt parțial deteriorate; și pentru care se instituie urmărirea comportării în timp și eventuale intervenții de reparații locale ale elementelor de finisaj și protecție, precum și intervenții de igienizare și întreținere.

Din punct de vedere structural, specific al conformării seismice, Corpul C17 – Clădire Pediatrie I – D+P+1E, respectiv Corpul C18 – Clădire Pediatrie II – D+P+1E, edificate în anul 1910 (cca. 1905 pentru C18 – conform Listei monumentelor istorice) și Corpul C20 – Clădire Secție Hematologie – D+P+1E+M, edificat în 1912, se află în clasa de risc seismic R_{sIII} și, în urma evaluărilor, se poate concluziona că acestea respectă cerințele de calitate conform normativelor în vigoare, având rezistența și stabilitatea asigurată. Din punct de vedere al durabilității, acestea prezintă o serie de degradări datorate procesului de uzură, agenților chimici și biologici și datorate modului de exploatare a clădirii, constând în: degradări la nivelul tencuielilor și finisajelor interioare de la ultimul nivel datorate infiltrațiilor de apă de la acoperiș, degradări ale elementelor din subsol din cauza infiltrațiilor și din cauza modului de întreținere a subsolului, tencuieli parțial căzute sau cu urme de igrasie, fisuri la nivel de tavane, învelitoarea din pânza bitumată a C17 prezintă discontinuități, învelitoarea de tablă a C20 este corodată și prezintă discontinuități, învelitorile din țiglă sunt deteriorate și nu prezintă siguranța, sau pe alocuri sunt lipsă/sparte, rampele și scările de acces au betonul exfoliat sau elemente



de susținere deteriorate, mâinile curente fiind corodate, jgheburile și burlanele sunt parțial deteriorate; și pentru care se instituie urmărirea comportării în timp și eventuale intervenții de reparații locale ale elementelor de finisaj și protecție, precum și intervenții de igienizare și întreținere.

Deși nu sunt se identifică cu monumente istorice, la prima vedere, nu se consideră oportună demolarea clădirilor istorice C17 și C20. După caz, se va proceda la desființarea celorlalte construcții propuse pentru demolare, sau a celor care se regăsesc pe amplasamentul vizat în CTE propus pentru noul „Matern”, propus prin SF nr. 238/2021 elaborat de S.C. Expert Project Team S.R.L..

Realizarea lucrărilor de desființare poate veni în sprijinul corectării indicatorilor urbanistici, în cazul în care nu se poate ajunge la consens cu autoritatea locală privind oportunitatea majorării acestora, însă acestea nu reprezintă o prioritate pentru aprobarea documentației de urbanism, elaboratorul P.U.Z. nu urmărește astfel să se demoleze construcții a căror utilitate este imperios necesară pentru buna funcționare a întregului ansamblu de unități spitalicești. După caz, se vor sugera noi amplasamente pentru construirea de noi clădiri cu spații tehnice și magazine.

La regimul tehnic din CU nr. 1611 din 25.10.2023, eliberat de Primăria Municipiului Arad în vederea întocmirii D.T.A.D. – documentației tehnice pentru emiterea Autorizației de Desființare, se evidențiază că 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.

De asemenea, se prezintă că lucrările de desființare și intervențiile în zona de protecție a construcțiilor monument și la construcțiile cu valoare istorică / arhitecturală, se vor realiza cu avizul / acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al Județului Arad, conf. prevederilor Legii Nr. 422 / 2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice.

Prin P.U.G. nu au fost stabilite zone de protecție specifice celor două monumente istorice, prin urmare se impune, conform prevederilor Art. 59 din Legea 422/ 2001, rep., ca până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane (...) măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

Din Studiul istorico-arhitectural pus la dispoziție de beneficiar în timpul elaborării temei de proiectare, întocmit în cadrul D.T.A.D., în temeiul Certificatului de Urbanism menționat anterior, pentru autorizarea lucrărilor de demolare, se prezintă Criteriul valorii memorial-simbolice și Concluziile.

Clădirile studiate împreună cu clădirea monument AR-II-m-B-00582, și anume, Clinica de pediatrie II; și Clădirea Cabinetelor De Sănătate Mintală s-au dezvoltat începând din 1909, formând împreună Spitalul de copii. Construcția corpului de clădire clasat ca monument istoric (Clinica de pediatrie II) a fost actul declanșator pentru dezvoltările ulterioare în domeniul sănătății în zonă și reprezintă punctul de plecare al dezvoltării Spitalului Județean de Urgență Arad existent astăzi. Clădirile



au fost ridicate din donația industriașilor Adolf Neumann senior și junior (personalități influente ale perioadei) din 1912 (250,000 coroane ungare). Edificiile au fost construite pe un teren cu suprafață de 2500 stânjeni pătrați, pus la dispoziție de către primărie, în continuarea terenului pe care s-a construit spitalul edificat de Andrenyi. În datele analizate nu se menționează și nici nu au fost identificate pe hărțile istorice anexe dispărute în proximitatea clădirilor. Totodată, construcțiile nu par a fi bine întipărite în memoria comunității locale, astfel că fotografiile istorice cu acestea nu au fost identificate până la momentul actual.

Calificativul acordat acestor clădiri, în baza criteriului valorii memorial-simbolice, este de valoare mare prin conexiunile pe care clădirile studiate și istoria lor și a parcelarului din care fac parte se leagă strâns de personalități istorice arădene.

(...)

Având în vedere cele enunțate în prezentul studiu și importanța funcțiunii spitalicești în municipiu, se propune păstrarea clădirilor studiate (C17 și C20); eventual și corpul C19 care nu face obiectul studiului, dar despre care se știe că este contemporană cu C17 și C20 studiate, deși, într-adevăr, asupra clădirii au avut loc multiple intervenții în timp; din rațiuni în primul rând funcționale și de sănătate publică, întrucât cele două corpuri de clădire adăpostesc saloane destinate tratamentului pacienților. Mai mult, secția Pediatrie I a fost recent renovată la interior din fonduri publice și mai ales private (donații), oferind condiții foarte bune de spitalizare. Desființarea unităților de tratament fără a avea la dispoziție spații imediat disponibile și cel puțin tot atât de bine dotate pentru continuarea activității medicale este un pericol la adresa sănătății publice.

(...)

De asemenea, din punct de vedere istoric, dar și estetic în cazul corpului 20 - Secției de Hematologie, edificiile dispun de o valoare deosebită fiind martori ai arhitecturii vremii și a dezvoltărilor în domeniul sănătății în Arad și sunt contribuții admirabile ale unor personalități locale.

Un alt aspect important este zona clădirilor din sudul parcelelor (aproape de corpul monument - C 18), o zonă foarte inverzită cu mulți arbori maturi. Adesea, în cazul demolărilor, spațiile verzi sunt ireversibil compromise, ceea ce reprezintă un risc și în situația de față. Fiind zonă de protecție a monumentului, legat de altfel de vecinătățile sale (care prin vârsta arborilor capătă valențe istorice), demolările ar trebui făcute cu grijă pentru peisaj și mai ales pentru arbori, chiar dacă în anumite situații se apelează la metode nemecanizate de demolare și/sau transport.

Întrucât se presupune că demolările propuse au ca fundament dezvoltări ulterioare în interiorul parcelei Spitalului Județean de Urgență Arad, propunem ca alternativă și posibilitate de studiat în vederea dezvoltărilor viitoare, reconfigurarea zonei de nord a incintei spitalului, unde actualmente se află parcul fotovoltaic și parcarea, în vecinătatea construcțiilor studiate – o zonă de altfel ușor accesibilă, dar inestetică și neexploatăată la adevăratul său potențial.

Din punctul de vedere al elaboratorului prezentului Studiu de Oportunitate, corpul C19 - CSM (Centrul Sănătate mintală), deși istorică datorită contemporaneității cu clădirile edificate la începutul sec. XX, C17, C18, C20, i se acordă un calificativ de valoare mică din cauza multiplelor intervenții care au dus la pierderea materialului istoric cu valoare estetică, istorico-arhitecturală.



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:

a. 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 împrejmuri 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. Sistemizarea 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 – Retragera limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limita laterală / posterioară în zona nordică a incintei cu propuneri, spre Colegiul Național „Vasile Goldiș” și limita laterală / posterioară, spre Complex Comercial Jackson, se va face având în vedere amenajarea unei circulații de incintă perimetrare. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de consultare, pe latura nordică se va admite menținerea sau realizarea de construcții anexe, alipite la calcan, acest aspect urmând a fi reglementat în acord cu administratorul Colegiului Național și cu legislația în vigoare la momentul elaborării;
- În cazul în care construcțiile nu se alipesc la calcane existente, retragera față de limitele laterală / posterioară va fi minim 6,00 metri, cu recomandarea de a nu fi mai puțin decât H/2 la limita nordică, pentru a asigura însorirea în incinta liceului;
- La Sud și Est – Se propune plantarea unui aliniament dublu de arbori rezistenți iarna și în spatele acestora, alinierea construcțiilor în frontul străzii se va face fie cu respectarea aliniamentului determinat de construcțiile existente, pentru cel puțin 2/3 din fațadele către stradă, fie cu retragera acestora cu respectarea prevederilor privind siguranța și stabilitatea construcțiilor față de zona plantată, minim 3 metri;

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

Având în vedere că pe terenurile direct învecinate nu există locuințe, în cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor propuse se va admite derogarea de la respectarea retragerii minim H/2; astfel se va realiza studiul de însorire care va fundamenta propunerile de reglementat prin prezenta documentație de urbanism.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi în conformitate cu Avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în perioada de elaborare a propunerilor preliminare.

Retragerile obligatorii ale construcțiilor față de aliniamentul stradal stabilit pentru o anumită zonă, determină că interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția plantațiilor, stâlpilor de iluminat, împrejmuirilor de orice fel, accesurilor și accesorii aferente (baluștri, bariere, camere de supraveghere, case de tichete ș.a. asemenea), platformelor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament, rețelelor și echipamentelor tehnico – edilitare și, nu în ultimul rând a mijloacelor de signalistică și direcționare.

Se va permite dezmembrarea, reparcelarea, modificarea suprafețelor loturilor identificate în cadrul acestei documentații cu condiția respectării regimului retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare și aliniament), a indicatorilor P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.



În cazul alipirii parcelelor, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe fiecare lot în parte și a numărului minim de locuri de parcare reglementat în conformitate cu destinația acomodate.

Urmărind tendința de creștere a indicelui de motorizare a municipiului Arad, parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare actual la nivel local și național (Anexa 5 la R.G.U. aprobat prin HG nr. 525 / 1996, respectiv cu respectarea Hotărârii nr. 187 din 28 martie 2024 – privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), **2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se va ține cont de suplimentarea acestora cu un spor de 10%**. Acestea vor putea fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului, la demisolul sau subsolul construcțiilor de sănătate sau în construcții parcaje suprateerane propuse în perspectivă .

Cele de mai sus nu se aplică pentru obiectivele pentru care s-au emis anterior Certificatele de Urbanism, inclusiv pentru cele descrise prin C.U. nr. 1908 / 07.11.2022, având valabilitate 24 luni până la 06.11.2024.

De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative.

În subzona identificată pentru construcții de sănătate, proprietatea publică a județului, se vor asigura prin proiect accesuri pietonale pentru trecători, vizitatori și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență.

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

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public adiacent.

În zona, în lungul străzilor Calea Victoriei și str. Andrenyi Karoly, se identifică, utilizând platforma GIS a Primăriei Arad, rețele edilitare de: apă, canalizare menajeră și pluvială, hidranți, electricitate, telefonie, termoficare și gaze naturale.

Construcțiile noi propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități în regim centralizat, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente se vor realiza mărimi de capacitate sau extinderi pe baza studiilor de soluție tehnică elaborate de furnizori.

În zona studiată se regăsește întubat canalul Mureșelul, care continuă cu porțiuni descoperită în lungul străzii Henry Coandă, pe latura sudică a acesteia, și se află, din păcate, într-o stare avansată de degradare a calității apei, prezentând un nivel de poluare ridicat. Acesta este administrat de ANIF



(Administrația Națională de Îmbunătățiri Funciare), strict pe porțiunile deschise. Cu toate acestea, Mureșul este la ora actuală cel mai poluat „afluent” al Râului Mureș, fiind o apă curgătoare care preia din Mureș apă de categoria a II de calitate și o varsă din nou în Mureș după ce apele sale ajung în categoria IV de calitate.

Conform extrasului din proiectul tehnic la execuția corpurilor de clădire C1, C2, C3, C15 a SCJUA, „Spital Județean 700 paturi” – elaborat în 1980, primit de la Beneficiar în timpul elaborării temei de proiectare, se identifică cu aproximație traseul canalului Mureșul prezent în sudul incintei cu propuneri și cu subtraversarea laturii nordice a străzii Andrenyi Karoly.

Din păcate, la această dată nu se cunoaște cu exactitate traseul canalului Mureșul întubat și nu se cunoaște nici administratorul porțiunii întubate, **acest aspect reprezentând una dintre disfuncționalitățile majore identificate în zonă și la amplasament.**

Se identifică, de asemenea, traversări ale incintei cu rețelele de apă, canalizare (în zona sudică), gaze naturale, electricitate și termoficare (la limita nordică). Traseele și capacitățile acestora se vor confirma după obținerea Avizelor și Acordurilor specifice deținătorilor de utilități și a celor care administrează infrastructura edilitară în zona studiată.

Privitor la eventuale infrastructuri și rețele edilitare existente în amplasament, se va admite prin documentația de urbanism atât relocarea / deființare (în condițiile prevăzute de deținătorii / administratorii acestora) cât și instituirea zonelor de protecție și siguranță, având în vedere interdicția realizării lucrărilor de construcții în zonele de siguranță (cu respectarea normelor specifice fiecărui tip de infrastructură / rețea).

În lipsa unor documentații de actualitate care să indice poziția exactă a canalului Mureșul, pentru identificarea traseului acestuia se vor efectua, după caz, sondaje.

B. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Lot1 – curți construcții 1Cc - ISs4a

- **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; H maxim 45 metri;**
 - **spații tehnice și platforme / structuri echipamente tehnico-edilitare: regim de înălțime maxim S /Ds + P – H maxim 8 metri;**
- P.O.T. maxim aferent ISs4a 40,00%;
- C.U.T. maxim aferent ISs4a 2,40;

Lot2 – drum 2D - C - **nu se va admite realizarea de construcții**, astfel încât să se asigure în continuare acces liber la terenul identificat cu CF nr. 349518 Arad.



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 parcării 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.

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 vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;
- În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin.



antementionate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

- În confirmare cu prevederile noului Regulament de parcuri 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 vedere obținerii Autorizațiilor de Construire.

C. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Imobilul identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 354486 Arad, teren cu construcții – proprietate publică a Județului Arad, este localizat în zona centrală a intravilanului Municipiului Arad, pe Str. Andrenyi Karoly, nr. 2-4, în U.T.R. 4, zonă IS, subzonă ISs4a - construcții de sănătate.

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Zona Aradului aparține la partea sudică a Câmpiei de Vest, în zonă preponderent plană, fără declivități accentuate ale terenurilor.

Câmpia de Vest este partea românească a câmpiei Tisei, ea însăși parte din câmpia Dunării mijlocii, denumită „Marea Câmpie Ungară”. Se întinde pe o lungime de peste 375 km și pe o lățime medie de 45 km.

Relieful este specific Câmpiei Aradului, subdiviziune de câmpie înaltă (peste 100m, mai veche – din Pleistocen și în general situată spre dealuri) a Câmpiei Crișurilor (între Câmpia Someșului, Dealurile de Vest, Mureș). Aceasta este situată în cadrul bazinului interior al celor trei Crișuri (Repede, Negru, Alb).

Terenul vizat se regăsește în zona Arad, în țesut urban construit, fiind sistematizat și acoperit de construcții, incinta fiind puternic afectată de intervenții antropice.

Terenul are formă în plan neregulată, se poate înscrie într-un trapez având dimensiuni maxime baza mare cca. 300metri, spre Calea Victoriei – latura estică, baza mică cca. 140metri – latura vestică, latura nordică cca. 200metri, cca. 290metri, spre Str. Andrenyi Karoly – latura sudică.

În zona studiată învecinată 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 – amenjată 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).



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

Astfel principala sursă de poluare în această zonă, specifică mediului urban, este poluarea aerului. Aceasta este cauzată în principal de praf și emisiile provenite de la traficul rutier, accentuat de prezența numeroaselor platforme minerale, cum ar fi străzile și trotuarele largi, acoperite cu asfalt sau beton, precum și depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor din construcții, atât în incinta cu propuneri cât și pe terenurile învecinate.

În curtea spitalului zonele de teren liber sunt adesea amenajate cu materiale precum spărtură, macadam sau pământ compactat, în detrimentul spațiilor verzi mature - bine întreținute, în care ar trebui să fie plantate plante perene, arbuști și arbori rezistenți iarna. În plus, lipsa aliniamentelor duble de arbori maturi de-a lungul străzilor cu trafic intens nu favorizează această situație.

Posibile surse de poluare a apei și solului se datorează activităților antropice din zonă, care au degradat calitatea apei de suprafață prezentă în canalul Mureșelul identificat în zonă în lungul străzii Henry Coandă, precum și a apelor subterane, prin aport direct la deversarea de ape neepurate sau considerate convențional contaminate în canalul menționat anterior. Se datorează și depozitării necorespunzătoare a deșeurilor pe sol sau prin aport difuz, din cauza poluanților eliberați în aer (emisii în urma arderilor de combustibili fosili, eliberarea de insecticide în atmosferă, nesemnificativ pesticide utilizate în activitățile agricole ș.a.), care cad înapoi pe pământ cu apa de ploaie.

Canalul Mureșel prezintă, de asemenea, o sursă de poluare olfactivă și vizuală.

Nu se identifică alte surse de poluare fonică, decât cele generate de traficul rutier, ocazional traficul aerian, realizarea lucrărilor de construcții în vecinătate.

Nu se identifică surse de poluare prin radiație.

Se observă că unitățile existente: construcții sănătate, construcții învățământ, locuire, servicii și comerț în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea subzonei – construcții pentru sănătate existente și propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona imediat învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea amplasamentului.

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

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

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

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



- un acces intrare-ieșire, strict pietonal (din Str. Andrenyi Karoly) – acces imobil construcție identificată cu CF nr. 354486-C19;
- un acces intrare-ieșire (înspre Str. Andrenyi Karoly) – în imediata vecinătate a accesului ieșire principal;
- 2 accesuri înspre curtea determinată de retragerea corpului de legătură; identificat cu CF nr. 354486 – C2 (înspre Str. Andrenyi Karoly), și 2 accesuri pietonale acoperite cu copertine în imobilul construcție identificată cu CF nr. 354486 – C3 – dinspre parcare amenajată la limita sudică a amplasamentului, în care accesul este limitat cu bariere automatizate;
- două accesuri intrare-ieșire (în zona intersecției sens giratoriu între străzile Andrenyi Karoly – Henry Coandă – Abatorului – Oituz);
- un acces intrare-ieșire din strada Henry Coandă înspre curte LOT2, care are destinație drum și asigură accesul în curtea Campusului Universitar Medical – c-ții ce aparțin de Facultatea de Medicină, Farmacie și Medicină Dentară - Arad.

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

Pentru amenajarea de accesuri noi se va proceda la obținerea avizelor și tuturor autorizațiilor necesare și se va consulta Comisia de Sistematizare a Circulației Municipiului Arad, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” și Inspectorii din cadrul Serviciului Circulație ai IPJ Arad încă de la faza P.U.Z.

D. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

Având în vedere faptul că o asemenea investiție determină asigurarea de servicii medicale de calitate superioară celor existente în secțiile vechi (în special Maternul de pe strada Episcopiei), generând totodată locuri de muncă, preponderent pe perioada construcției, însă și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

În incinta cu propuneri se determină, din structura organizatorică avizată de Ministerul Sănătății, Situația SCJUA SECTII Andrenyi Karoly Nr. 2-4, primită de la ordonator în timpul elaborării temei de proiectare, următoarele:

Nr. paturi – situația existentă: 606 paturi

Nr. paturi – situația propusă (după mutarea în incintă a secțiilor de pe strada Episcopiei nr. 5 și străzile Ludwig Roth + Piața Mihai Viteazu): 811 paturi



Conform SF aprobat, obiectivul de investiții „Construire Secției Obstetrică Ginecologie și Neonatologie, Secție Chirurgie Infantilă, Secție Pediatrie din incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad” va cuprinde un total de 335 de paturi:

- 312 paturi (286 de paturi spitalizare continuă și 26 paturi ATI) și
- 23 paturi spitalizare de zi.

Rezultând cca. 985 paturi viitoare pentru spitalizare continuă, de zi și ATI în incinta SCJUA.

Nr. personal medical, administrativ și mentenanță – situația existentă: 1482

Nr. personal medical, administrativ și mentenanță – situația propusă (după mutarea în incintă a secțiilor de pe strada Episcopiei nr. 5 și străzile Ludwig Roth + Piața Mihai Viteazu): 1851

Se are în vedere și realizarea obiectivului de investiții „Matern” estimând astfel Nr. personalului la cca. 2230 (medical, administrativ și mentenanță).

Nr. aparținători estimat după implementarea reglementărilor propuse, durata vizitei fiind limitată la 30 de minute, cu excepția celor internați la Anestezie și Terapie Intensivă, unde durata vizitei este de cel mult 10 minute, cu posibilitate de prelungire, cu acordul medicului curant (cca. 0,5 aparținători / pacient): cca. 490.

Nr. total utilizatori estimat după aprobarea reglementărilor propuse: cca. 3700.

Anual, aproximativ 70.000 de pacienți trec pragul Unității Primiri Urgențe din cadrul SCJU Arad.

De asemenea, având în vedere că perioada minimă de funcționare este de lungă durată, sau permanentă, specific pentru construcțiile social-culturale, de sănătate, se ia în considerare o perioadă de funcționare de 40-60 de ani, conform Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe; prin prezentul proiect se are în vedere stabilirea planului de dezvoltare subzonei și a zonei studiate, pentru amplasamentul localizat pe Str. Andrenyi Karoly nr. 2-4, din cadrul Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad.

Realizarea anterioară de infrastructură și de rețele care traversează curtea pe traseul cel mai scurt, precum și montajul echipamentelor tehnico-edilitare în interiorul incintei cu propuneri, în lipsa unor reglementări și zonări specifice se prezintă de asemenea ca o disfuncționalitate, coeficientul actual de utilizare al terenului fiind deficitar. În planul propus este necesar a se ține cont de nevoile de dezvoltare a serviciilor medicale prin edificarea de clădiri noi pentru secțiile care nu se regăsesc la adresă.

E. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție constând în dezvoltarea incintei (proiectarea și execuția lucrărilor de construcții: desființarea de construcții, reabilitarea, consolidarea și / sau conservarea celor existente, extinderea celor existente sau realizarea de construcții noi propuse în perspectivă și asigurarea utilităților necesare pentru buna funcționare a acestora, realizarea de noi accesuri, modernizarea platformelor existente, amenajarea de platforme noi pentru circulație și staționare, amenajarea și întreținerea spațiilor verzi, precum și plantarea aliniamentelor de arbori care să protejeze curtea Spitalului ș.a.m.d.) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, Municipiul Arad, prin Consiliul



Local, ci investițiile vor fi suportate integral de proprietarii terenurilor beneficiare prin aplicarea la programe de finanțare, de preferat nerambursabile, și / sau împrumuturi bancare.

F. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000.

În timpul elaborării propunerilor se prezintă modul de utilizare și echipare a incintei studiate și ilustrații urbanistice (simulări volumetrice). Sugestiile de mobilare și ilustrațiile vor fi redactate în planșe ajutătoare, **U.03 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE** și **U.04 STUDIU VOLUMETRIC. ILUSTRAȚIE URBANISTICĂ**, în conformitate cu prevederile GM-010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și care nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.

Mobilarea incintei, reglementată ca subzonă pentru construcții de sănătate, precum și spații administrative, parcaje și echiparea tehnico-edilatară, specific propunerea construcțiilor pentru desființare, proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platormelor pentru staționarea auto-vehiculelor și pentru circulație și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor definitiva în etapele întocmirii D.T.A.D. și D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate - regimul de aliniere și regimul de retragere), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, Reglementări Urbanistice.

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației, constând din:

- afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului;
- participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

În etape următoare obținerii Avizului de Oportunitate, în Etapa elaborării propunerilor preliminare se vor putea întocmi Studii de fundamentare sau cercetări prealabile, așa cum vor fi stabilite de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism și Planul de acțiune conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh. Ana-Maria SÎRBU

Coordonator urbanism,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE