

**LEGENDA P.U.Z.:**

**LIMITE**

- LIMITA INCINTA STUDIATA - CU PROPUNERI
- CIRCULAȚII
- CIRCULATII AUTO, CAROSABIL CATEGORIA II / III
- PARCARE AUTO DOMENIUL PUBLIC
- CIRCULAȚII PIETONALE DOMENIUL PUBLIC
- ACCES/IESIRE AUTO/PIETONAL EXISTENT

**ZONIFICARE - situația existentă**

- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE - 100M. DE LA CONTURUL CLĂDIRII, CONFORM LEGII 422/2001
- CLĂDIRE MONUMENT ISTORIC, construcții valoroase de importanță locală, a căror destinație poate fi schimbată printr-un P.U.Z., având în vedere valorificarea acestora prin reabilitare / refuncționalizare și pentru care se interzice desființarea
- CLĂDIRE ISTORICĂ, construcții cu valoare ambientală, a căror destinație poate fi schimbată printr-un P.U.Z., și care pot fi modificate pentru ameliorare prin lucrări de extindere / reconstruire și pentru care se admite desființarea parțială
- CLĂDIRE ISTORICĂ, construcții fără valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare prin lucrări de extindere / reconstruire și pentru care se admite desființarea în totalitate
- CONȘTRUCȚII identificate în teren atât cele evidențiate în Cartea Funciară cât și cele neevidențiate
- CONȘTRUCȚII în perspectivă - Secția boli infecțioase adulți, cnf. Autorizației de Construire Nr. 320 / 20.04.2022

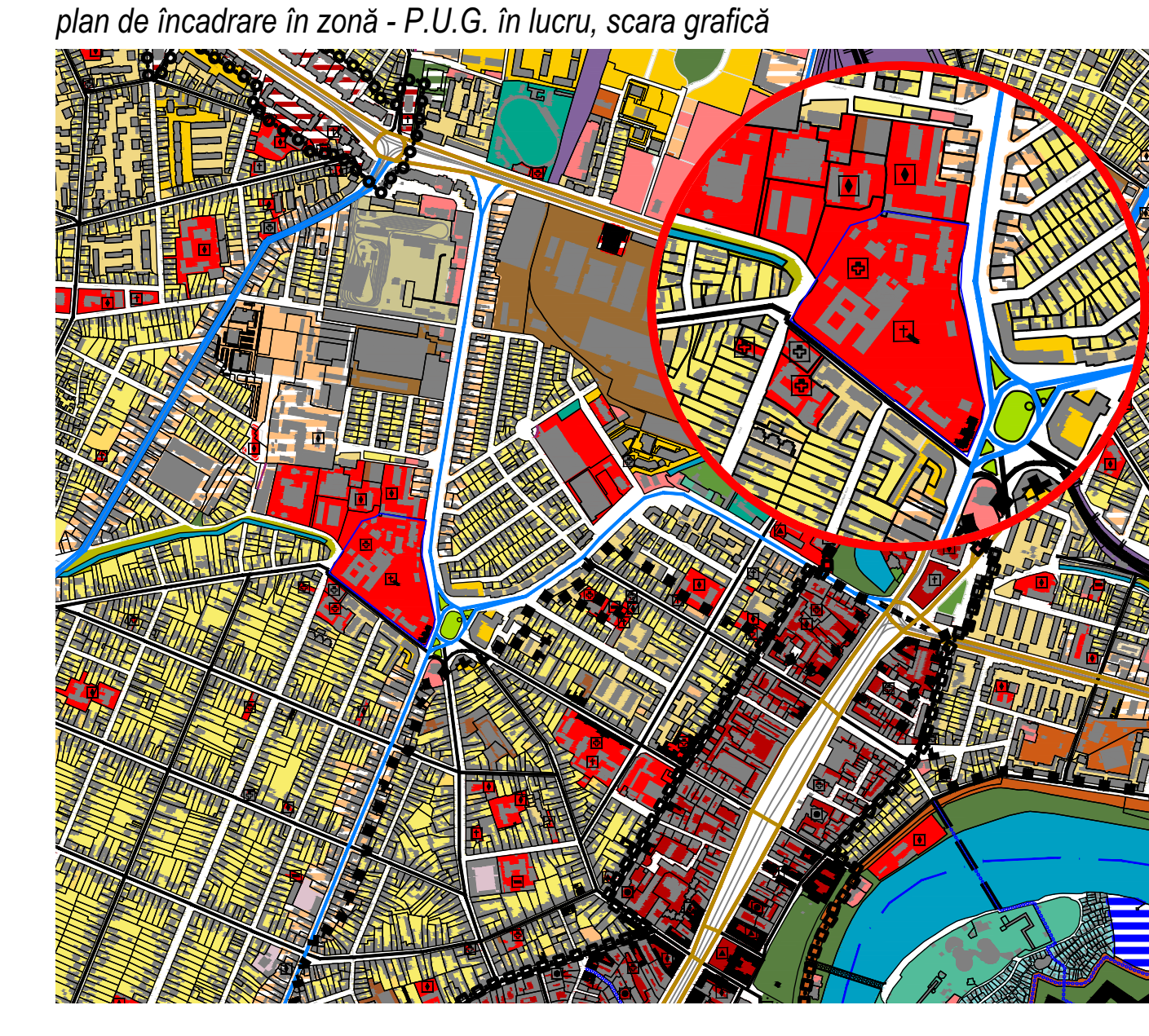
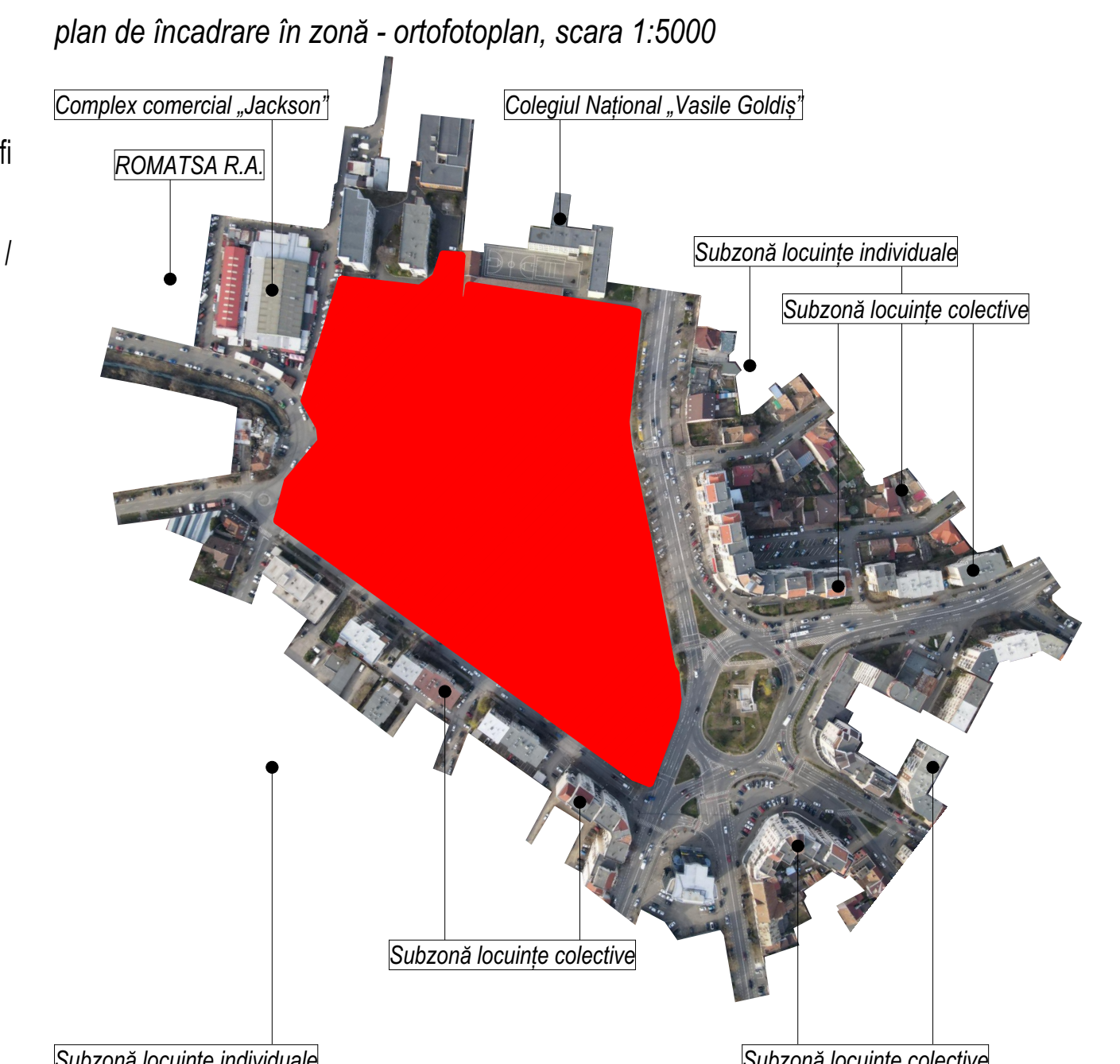
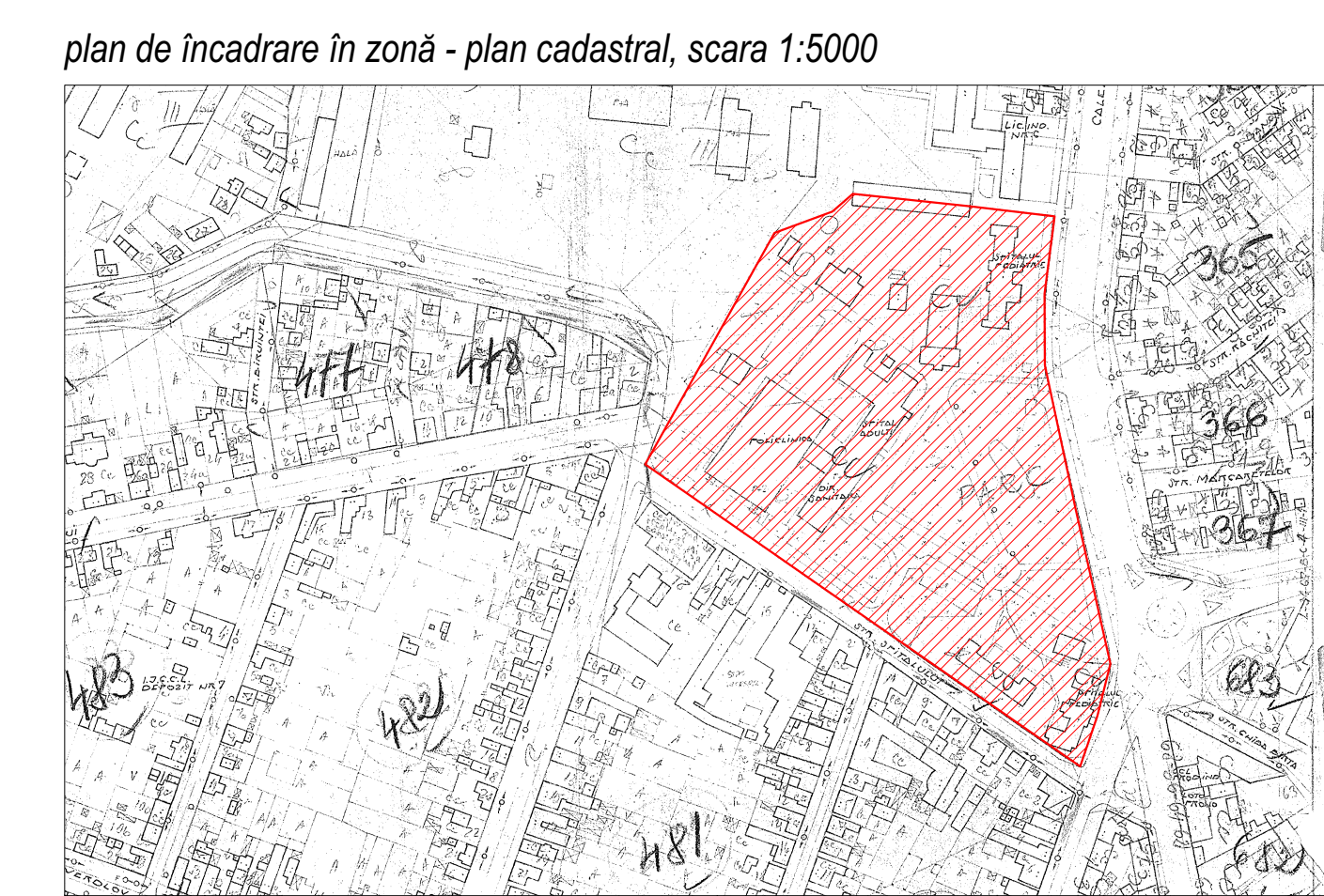
- Subzonă INSTITUTII - construcții de învățământ
- Subzonă INSTITUTII - construcții servicii și comerț
- Subzonă INSTITUTII - construcții de sănătate
- Unități funcționale drum - 2D - în incinta Spitalului
- Subzonă REZIDENȚIALĂ - locuire individuală unifamilială și anexe gospodărești
- Subzonă REZIDENȚIALĂ - locuire colectivă
- Unități funcționale spații verzi - domeniu public
- Unități funcționale spații verzi - domeniu public incinta Spitalului

**ZONIFICARE - situația propusă**

- ZONĂ EDIFICABILĂ PROPUȘĂ
- Unități spitalicești - H maxim S+P+10E
- Unități căi de comunicație în incinta spitalului
- Unități spații verzi publice în incinta spitalului
- Unități parcuri / parcaje în incinta spitalului (se va admite realizarea de spații verzi - măsuri compensatorii - pe acoperșurile și fațadele clădirilor pentru parcaje supralaterale)
- Unități echipare tehnico-edilitară în incinta spitalului
- Acces intrare/ieșire autopietonal propus

- LEGENDA:**
- stălp curent/iluminat
  - stălp iluminat
  - stălp lemn
  - linia proprietate
  - trotuar/bordura/drum
  - pista biciclete
  - ax drum
  - trecere pietoni
  - contur construcție etera
  - contur construcție măsurată
  - gard beton
  - gard metal
  - bariera acces
  - senzor gaz
  - cutie gaz
  - gura vizitare canal
  - gura vizitare apa
  - punct stație
  - indicator
  - semafor
  - rigola
  - copac
  - bust
  - hidrant
  - brota
  - zona verde
  - asfalt
  - platforma pavij
  - platforma beton

**P.U.Z. și R.L.U. aferent** „Demolarea parțială, extinderea și modernizarea unității spitalicești”



**INDICATORI URBANISTICI și CONDIȚII DE CONSTRUIRE**

**SITUAȚIA EXISTENTĂ** cnf. P.U.G. aprobat în vigoare:  
P.O.T. maxim admis - 20%  
C.U.T. maxim admis - fără reglementări  
regim de înălțime existent S+P+4E  
spații verzi conform Regulamentul local aprobat cu Hotărârea Nr. 572 / 2022: minim 15%  
Ină nu mai puțin de 10-15mp / pacient, conform R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996, anexa 5

**SITUAȚIA PROPUȘĂ** cnf. P.U.G. în lucru, soluția preliminară:  
P.O.T. maxim propus - 75% (garanția de colț)  
C.U.T. maxim admis - 3 (garanția de colț)  
regim de înălțime maxim (S)+P+4-R  
spații verzi: minim 25%

**SITUAȚIA PROPUȘĂ** prin prezentul Studiu de Oportunitate, incinta cu propuneri:  
P.O.T. maxim propus - 40%  
C.U.T. maxim propus - 2,4  
regim de înălțime maxim S / Ds+P+10  
spații verzi: minim 10 mp / pacient & măsurii suplimentare pe structuri verticale vegetale (pereți înierbați), însă și terase orizontale înierbate, recomandat 5mp / pacient

**Date referitoare la teren și construcții**

Nr. cadastral	354485	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	47781	Adresa imobilului	Intorlan Avad, av. Andrei M. Kandy, Nr.2-4
Nr. Cartea Funciară	354485	Unitatea Administrativă Teritorială	Arad		

A. Date referitoare la teren					
Nr. parțiale	Categoriile de folosință	Suprafața măsurată (mp)	Mentouri	Adresa imobilului	Destinație
1	CC	43927			parc
2	D	3854			parc
Total		47781			

B. Date referitoare la construcții							
Cod	Destinație	Suprafața construită / construită efectivă (mp)	Mentouri	Cod	Destinație	Suprafața construită / construită efectivă (mp)	Mentouri
C11	CEI	2173	...	C18	CEI	500	...
C12	CEI	158	...	C19	CEI	418	...
C13	CEI	317	...	C20	CEI	577	...
C14	CEI	213	...	C21	CEI	83	...
C15	CEI	213	...	C22	CEI	83	...
C16	CEI	213	...	C23	CEI	83	...
C17	CEI	213	...	C24	CEI	83	...
C18	CEI	213	...	C25	CEI	83	...
C19	CEI	213	...	C26	CEI	83	...
C20	CEI	213	...	C27	CEI	83	...
C21	CEI	213	...	C28	CEI	83	...
C22	CEI	213	...	C29	CEI	83	...
C23	CEI	213	...	C30	CEI	83	...
C24	CEI	213	...	C31	CEI	83	...
C25	CEI	213	...	C32	CEI	83	...
C26	CEI	213	...	C33	CEI	83	...
C27	CEI	213	...	C34	CEI	83	...
C28	CEI	213	...	C35	CEI	83	...
C29	CEI	213	...	C36	CEI	83	...
C30	CEI	213	...	C37	CEI	83	...
C31	CEI	213	...	C38	CEI	83	...
C32	CEI	213	...	C39	CEI	83	...
C33	CEI	213	...	C40	CEI	83	...
C34	CEI	213	...	C41	CEI	83	...
C35	CEI	213	...	C42	CEI	83	...
C36	CEI	213	...	C43	CEI	83	...
C37	CEI	213	...	C44	CEI	83	...
C38	CEI	213	...	C45	CEI	83	...
C39	CEI	213	...	C46	CEI	83	...
C40	CEI	213	...	C47	CEI	83	...
C41	CEI	213	...	C48	CEI	83	...
C42	CEI	213	...	C49	CEI	83	...
C43	CEI	213	...	C50	CEI	83	...
C44	CEI	213	...	C51	CEI	83	...
C45	CEI	213	...	C52	CEI	83	...
C46	CEI	213	...	C53	CEI	83	...
C47	CEI	213	...	C54	CEI	83	...
C48	CEI	213	...	C55	CEI	83	...
C49	CEI	213	...	C56	CEI	83	...
C50	CEI	213	...	C57	CEI	83	...
C51	CEI	213	...	C58	CEI	83	...
C52	CEI	213	...	C59	CEI	83	...
C53	CEI	213	...	C60	CEI	83	...
C54	CEI	213	...	C61	CEI	83	...
C55	CEI	213	...	C62	CEI	83	...
C56	CEI	213	...	C63	CEI	83	...
C57	CEI	213	...	C64	CEI	83	...
C58	CEI	213	...	C65	CEI	83	...
C59	CEI	213	...	C66	CEI	83	...
C60	CEI	213	...	C67	CEI	83	...
C61	CEI	213	...	C68	CEI	83	...
C62	CEI	213	...	C69	CEI	83	...
C63	CEI	213	...	C70	CEI	83	...
C64	CEI	213	...	C71	CEI	83	...
C65	CEI	213	...	C72	CEI	83	...
C66	CEI	213	...	C73	CEI	83	...
C67	CEI	213	...	C74	CEI	83	...
C68	CEI	213	...	C75	CEI	83	...
C69	CEI	213	...	C76	CEI	83	...
C70	CEI	213	...	C77	CEI	83	...
C71	CEI	213	...	C78	CEI	83	...
C72	CEI	213	...	C79	CEI	83	...
C73	CEI	213	...	C80	CEI	83	...
C74	CEI	213	...	C81	CEI	83	...
C75	CEI	213	...	C82	CEI	83	...
C76	CEI	213	...	C83	CEI	83	...
C77	CEI	213	...	C84	CEI	83	...
C78	CEI	213	...	C85	CEI	83	...
C79	CEI	213	...	C86	CEI	83	...
C80	CEI	213	...	C87	CEI	83	...
C81	CEI	213	...	C88	CEI	83	...
C82	CEI	213	...	C89	CEI	83	...
C83	CEI	213	...	C90	CEI	83	...
C84	CEI	213	...	C91	CEI	83	...
C85	CEI	213	...	C92	CEI	83	...
C86	CEI	213	...	C93	CEI	83	...
C87	CEI	213	...	C94	CEI	83	...
C88	CEI	213	...	C95	CEI	83	...
C89	CEI	213	...	C96	CEI	83	...
C90	CEI	213	...	C97	CEI	83	...
C91	CEI	213	...	C98	CEI	83	...
C92	CEI	213	...	C99	CEI	83	...
C93	CEI	213	...	C100	CEI	83	...

**Disfuncționalități - dezavantaje în zona amplasamentului Varianta 2**

1. Prezența hoteiului provizoriu fără autorizație de funcționare și noaptea, se impune relocarea la altă locație în cazul organizării unui șantier în imediați proximitate. Relocarea difiică în incinta cu propuneri.
2. Prezența porții închise a canalului Mureșului, precum și prezența altor rețele de alimentare cu apă și canalizare menajere și pluviale, trasee identificate cu precizie, se impune lucrări de reabilitare și de eliberare amplasament, deviere pe domeniul public.
3. Prezența construcțiilor istorice fără valoare ambientală. Se impune lucrări de eliberare amplasament, desființarea și mutarea secțiilor în alte corpuri de clădire din incinta cu propuneri sau la alte adrese.
4. Prezența spațiilor verzi parțiale cu număr mare de arbori mari. Se impune lucrări de eliberare amplasament, defrișare și, conform Regulamentului local de spații verzi, plantarea în locația și arborii din aceeași specie pentru fiecare arbore propus pentru defrișare.
5. Lipsa spațiilor verzi de aliniament plantate cu arbori și arbuști rezistenți iarnă, care să crească barieră la zgomot și praf între circulațiile carosabile, străzi locale și incinta spitalului.
6. Prezența accesului existent către zona medicală, se impune utilizarea unui alt acces. În cazul organizării unui șantier în imediați proximitate, soluția de păstrare a accesului se poate face doar cu subtrăgerea pe său un eventual corp de clădire propus.

**în zona amplasamentului Varianta 1**

7. Prezența construcției de termoficare supralaterale, se impune lucrări de eliberare amplasament, deviere și îngropare la limita de proprietate nordică, nord-vestică.
8. Prezența clădirilor de echipare tehnico-edilitară disparate, ocupând ineficient un areal foarte mare din suprafața incintei spitalului (aproximativ 14), necesită refuncționalizare, relocare și grupare, astfel încât să se reducă traversările incintei cu diverse rețele.
9. Prezența Lot 2 - drum, având suprafață prea mare, necesită refuncționalizare, astfel reducerea suprafeței Lot 2 și mășurarea suprafeței Lot 1 - curți construite.

**în zona studiată**

10. Prezența porții deosebite a canalului Mureșului. În starea avansată de degradare a cazișii apei, factor de poluare efectivă și vizuală necesită ecologizare, se prezintă cu potențial de amenajare cu spații verzi și mobilier urban.
11. În imediați vecinătate a incintei spitalului se regăsește terenul concesionat către JACKSON, ne-exploatat la adekvatul potențial în favoarea spitalului, ce poate să revină însoțit cu Arad în cea. 10-20 ani și poate fi propus a amenajării în funcție de noi nevoi.
12. Prezența unui șăp de iluminat stradal / LEA 20W, având drumul de tip linie-concentric și spații verzi publice de aliniament în dreptul accesului nou propus în dreapta și stânga Calea Victoriei.