

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 83799 /A5/ 04.10.2024

## **RAPORT**

privind demararea procedurii de transparență decizională documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA UNITĂȚII  
SPITALICEȘTI”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Andrenyi KAROLY, Nr. 2-4, Județul Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354486 – Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD,  
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: JUDEȚUL ARAD prin CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 588/2024.

### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 354486 – Arad, Strada Andrenyi Karoly, Nr. 2-4.

### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 354486 – Arad, măsoară o suprafață totală de 47.781,00 mp, categoria de folosință curți construcții (43.927 mp) și drum (3.854 mp) în intravilan, drept de proprietate publică JUDEȚUL ARAD, drept de administrate SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD, drept de proprietate și folosință ARHIEPISCOPIA ORTODOXĂ ARAD (imobilul clădire C21 și 355 mp de teren).

### **Situația existentă**

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții și drum în intravilan, drept de proprietate publică JUDEȚUL ARAD, drept de administrate SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENȚĂ ARAD, drept de proprietate și folosință ARHIEPISCOPIA ORTODOXĂ ARAD (imobilul clădire C21 și 355 mp de teren), se găsește amplasată în UTR nr. 4, conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023.

- Destinația stabilită prin P.U.G.: ISs4a – subzonă construcții de sănătate;
- Folosința actuală: Incinta Spitalului Clinic Județean Arad, în suprafață de 47.781,00 mp, compusă din două loturi; Lot1 – curți construcții, Lot2 – drum, proprietate publică a JUDEȚULUI ARAD, intravilan;
- Funcțiune propusă: funcțiunea de sănătate;
- Conform Hotărârii nr. 290 din 30 mai 2024 privind modificarea Hotărârii nr. 669 din 15 decembrie 2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad (Actualizare PUG Arad): P.O.T. maxim admis ...75% (parcelă de colț); C.U.T. maxim admis ... 3 (parcelă de colț); regim de înălțime maxim (3S)+P+8+R; spații verzi: minim 25%.

În incintă 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, corp C18;

-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, corp C21.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDEREA ȘI MODERNIZAREA UNITĂȚII SPITALICEȘTI”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Andrenyi KAROLY, Nr. 2-4, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354486 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de sănătate, măsurând o suprafață totală de 47.781,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

-la Nord – terenuri curți construcții pentru instituții – construcții de învățământ preuniversitar: Colegiul Național „Vasile Goldiș”, pe teren identificat cu C.F. nr. 311988 - Arad și construcții de învățământ universitar: Facultatea de Medicină, Farmacie și Medicină Dentară, UAV - Arad, pe teren identificat cu C.F. nr. 349518 - Arad;

-la Vest – terenuri proprietate privată, terenuri curți construcții, reglementate ca subzonă servicii și comerț, pe teren identificat cu C.F. nr. 358535 - Arad;

-la Sud – 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 Est – terenuri domeniu public, drum, Calea Victoriei și Piața Spitalului (sens giratoriu) și subzonă pentru locuințe colective P+10E.

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea de sănătate, măsurând o suprafață totală de 47.781,00 mp.

#### **Zonă funcțională principală (dominantă): zonă cu funcțiunea de sănătate**

##### **Unități funcționale:**

- o unitate pentru realizarea de construcții cu funcțiunea de sănătate;
- o unitate drum.

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

**-Lot 2 – drum (2D)**

**În Lot1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:**

#### **Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

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

-Unități spitalicești – Paviloane Servicii medicale spitalicești;

-Unități pentru comerț cu amănuntul, alimentație publică;

-Servicii medicale fără regim de spitalizare – cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii;

-Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, servicii formare continuă tineri și adulți diverse cursuri / instruirii);

-Servicii cosmetică și înfrumusețare ;

-Spații administrative – inclusiv birouri specializate;

-Dotări ale incintei cu propuneri: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri,

construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor cu funcțiuni de sănătate, în subzona ISs4a.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

-Construcții configurate exclusiv cu funcțiuni complementare, subordonate funcțiunii principale, compatibile cu unitatea spitalicească:

- Unități pentru comerț cu amănuntul, alimentație publică;
- Servicii financiar – bancare (sucursale și puncte de lucru bănci ș.a.);
- Instituții și servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, servicii formare continua tineri și adulți diverse cursuri / instruirii);
- Servicii cosmetică și înfrumusețare ;
- Spații administrative – inclusiv birouri specializate;
- Construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate ;
- Dotări ale incintei cu propuneri: spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare bunei funcționări a construcțiilor pentru instituții, servicii și comerț.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a unității spitalicești, cu condiția ca analiza impactului să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu subzona cu funcțiuni de sănătate sau cu zona rezidențială din Piața Spitalului sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

#### **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**

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

#### **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în Art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

#### **Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

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

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

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

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

- Regimul de înălțime maxim propus pentru unitățile spitalicești și spații administrative conexe

este **2S+P+9E+Eth-Heliport**, cu H maxim = **42,60 m**;

-Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții tehnico-edilitare este **S/Ds+P**, cu H maxim = **8,00 m**;

-Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții pentru eventuale parcaje subterane este **2S+P** (parcaje exclusiv subteran, 2 niveluri de Subsolv, accesuri pietonale, maxim Parter), cu H maxim = **4,00 m**.

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

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16656/01.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonei edificabile de 42,60 m, respectiv cota absolută maximă de 151,20 m (108,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +42,60 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

#### **Retragerile minime pentru zona Lot 1 sunt:**

-La Nord și Vest – Retragera limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limita laterală / posterioară în zona nordică a incintei cu propuneri, spre Colegiul Național „Vasile Goldiș” și limita laterală / posterioară, spre Complex Comercial Jackson, se va face având în vedere amenajarea unei circulații de incintă perimetrare. După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de consultare, pe latura nordică se va admite menținerea sau realizarea de construcții anexe, alipite la calcan, acest aspect urmând a fi reglementat în acord cu administratorul Colegiului Național și cu legislația în vigoare la momentul elaborării;

-În cazul în care construcțiile nu se alipesc la calcane existente, 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;

#### **Retragerile minime pentru zona Lot 2 sunt:**

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

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

**Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în ISs4a va fi minim 25,79%, din care minim 15%**, dar nu mai puțin de 20mp/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-Pediatrie”) se va amenaja la sol **și, suplimentar, minim 10,79%** se admite a se amenaja la sol sau prin măsuri compensatoare, cu respectarea prevederilor HCLMA Nr. 572 / 2022; pentru a nu diminua suprafața zonei verzi inventariată în Fișa spațiului verde Nr. 654.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad 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.

În conformitate cu prevederile Regulament de parcări 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 elaborării documentației de urbanism, Certificate de Urbanism în vederea obținerii Autorizațiilor de Construire.

În vederea asigurării numărului locurilor de parcare conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad 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 se va admite construirea de clădiri parcaje subterane în zona sudică înspre Piața Spitalului, însă având în vedere conservarea suprafețelor de spații verzi cu arbori maturi, relaționarea cu monumentele istorice în imediata vecinătate și fără afectarea porțiunii întubate a canalului Mureșelul.

În eventualitatea mutării Heliportului pe acoperișul noului „Matern-Pediatrie”, în locul acestuia se va putea prevedea construirea unei clădiri pentru parcaje supraetajate (în regim exclusiv subteran) a Spitalului, și la nivelul solului se va putea reamenaja 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.

### **Circulații și accesuri:**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Subzona aferentă investițiilor propuse este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere. 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.

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

În incinta cu propuneri există două accesuri carosabile și 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 C.F. nr. 354486 – C2 (înspre Str. Andrenyi Karoly), și 2 accesuri pietonale acoperite cu copertine în imobilul construcție identificată cu C.F. 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 LOT 2, 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. 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 figurează în registrul de spații verzi publice la nivelul municipiului și a căror suprafață, deși poate fi reconfigurată, nu poate fi redusă.

#### **Parcelarea:**

Nu este cazul.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea de sănătate predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiunea de sănătate, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea de sănătate, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate

deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1020 din 27.06.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef,  
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,  
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier,  
Ing. Laurențiu Florescu