

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):
**Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad,
beneficiar S.C. Westfield Development S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 25643 din 19.04.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 16213 din 14.03.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 24621 din 13.04.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 6 din 12.04.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: S.C. Westfield Development S.R.L.
2. Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 109/2016;
3. Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
- D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

Art.3. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Westfield Development S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad

1. Beneficiar: S.C. Westfield Development S.R.L.
2. Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 109/2016;
3. Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.22042/04.04.2017 de către S.C. Westfield Development S.R.L.;
- raportul de specialitate nr.24621/13.04.2017 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.16213/14.03.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.6/12.04.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1288 din 27 iunie 2016, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.24621 din 13.04.2017

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Extindere cartier rezidenţial -extravilan municipiul Arad

- beneficiar: S.C. Westfield Development S.R.L.
- elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 109/2016;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, adiacent DJ 709 C Arad-Iratoşu, cartier rezidenţial Westfield.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin:

-CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel şi Bistriean Bianca Raluca;

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad incinta nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, este teren arabil în extravilan. În zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentaţia de urbanism PUZ – Realizare Cartier Rezidenţial Arad, DJ 709 C, km 1+495m-2+510m (Iratoşu) aprobată prin HCLM Arad nr.52/2010.

Incinta identificată prin CF nr. 345962 – Arad, are următoarele vecinătăţi:

- Nord: subzona S2A din cartierul rezidenţial şi strada S1 din subzona S2A;
- Est: teren arabil;
- Sud: teren arabil şi zona de protecţie LEA 400 kV;
- Vest: teren arabil, locuinţe individuale în regim de înălţime P, P+M pe parcela proprie din cadrul subzonei S1D din cartierul rezidenţial sau teren viran pe care urmează să se construiască locuinţe individuale în cadrul subzonei S1D.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei cu CF nr. 345962 – Arad, din păşune în extravilan în Zonă locuinţe individuale, cu amenajările aferente. Se vor realiza loturi distincte, cu acces şi racord la utilităţi propriu (63 locuinţe individuale).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: Zonă locuinţe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălţime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornişă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot şi min 13,07 % din incinta studiată.

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:

- retragerile stradale: min 1,50 m faţă de limita de proprietate de la frontul stradal pentru construirea locuinţelor individuale, respectiv 8,00 m de la marginea trotuarului propus şi 9,50 m de la marginea drumului de incintă propus;
- distanţa minimă, de la construcţie până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală şi posterioară este egală cu distanţa prevăzută de Codul Civil;

-distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la o distanță mai mică decât 37,50 m față de axul LEA 400 Kv existent, aflat la limita de sud a parcelei.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din viitoarea stradă S1 a cartierului Westfield (în curs de realizare, de către beneficiar), care se află în continuarea străzilor: b-dul Westfield (executat) și a girăției G7 din subzona S1D (în curs de autorizare).

Drumul de incintă va avea lățimea de 7,00 m, trotuare 2x1,50 m și zone verzi 2x6,50 m, iar la capătul dinspre sud vestul incintei se va prevedea o girăție.

Se va rezerva o parcela amplasată în prelungirea drumului median propus în vederea asigurării – în cazul dezvoltării ulterioare a cartierului – continuității drumului respectiv spre sud-est. Se vor asigura garaje pentru 1-2 de autoturisme, în interiorul fiecărui lot.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în interiorul cartierului Westfield (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1288 din 27 iunie 2016, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Consiliul Județean Arad-D.A.T.U.-Arhitect Șef	4/30.03.2017	-
2	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	171219577/09.11.2016	27.06.2018
3	E-ON Gaz Distribuție SA	962/08.11.2016	08.11.2017
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	943/26.01.2017	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	637/16/AA-AR/14.11.2016	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1061/30.10.2016	-
7	P.M. Arad – Direcția Tehnică -S.I.R.C.C.T.	70871/T4/08.11.2016	-
8	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	260372/15.11.2016	-
9	A.N.I.F.	85/08.11.2016	08.11.2017
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	20678/04.11.2016	-
11	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	252/U/24.10.2016	-
12	TRANSGAZ S.A.	50385/1681/16.11.2016	16.11.2017
13	TRANSELECTRICA S.A.	144/21.11.2016	27.06.2018
14	M.A.I.	4.278.669/26.01.2017	-
15	S.R.I.	57300/27.10.2016	27.10.2017
16	MApN	DT/6392/03.11.2016	-
17	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1682/2016	-
18	AUTORIT. AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	1553/55/15.02.2017	15.02.2018
19	AN APELE ROMÂNE	4/10.01.2017	10.01.2019
20	M.A.D.R.	123116/02.02.2017	-
21	S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNIC. S.A.	584/28.11.2016	28.11.2017
22	Declarație notarială, încheiere de autentificare	4852/09.11.2016	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.04.2017, s-a emis Avizul tehnic nr.6/12.04.2017

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Westfield Development S.R.L., cu sediul în mun. Arad, Alea Stejarului, nr.4, jud. Arad, înregistrată cu nr. 22042 din 04.04.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 6 Din 12.04.2017

**pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
Extindere cartier rezidențial -extravilan municipiul Arad**

generat de imobilul cu Suprafața aferentă parcelei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 28.123 mp, identificată prin CF nr. 345962 – Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan, proprietari Bistriean Emanuel și Bistriean Bianca Raluca;

Inițiator: S.C. Westfield Development S.R.L.

Proiectant: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 109/2016

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona reglementată este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, adiacent DJ 709 C Arad-Irațușu, Cartier Westfield, în suprafață de 28.123 mp, iar zona studiată 185.875 mp;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG al municipiului Arad incinta nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, este teren arabil în extravilan. În zona din care face parte incinta studiată a fost elaborată documentația de urbanism PUZ – Realizare Cartier Rezidențial Arad, DJ 709 C, km 1+495m-2+510m (Irațușu) aprobată prin HCLM Arad nr.52/2010.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu CF nr. 345962 – Arad, din pășune în extravilan în Zonă locuințe individuale, cu amenajările aferente. Se vor realiza loturi distincte, cu acces și racord la utilități propriu (63 locuințe individuale).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: Zonă locuințe individuale, pentru parcela identificată prin CF nr. 345962 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,2;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
- D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m;
5. Zonă verde: min 20%/lot și min 13,07 % din incinta studiată.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

-retragerile stradale: min 1,50 m față de limita de proprietate de la frontul stradal pentru construirea locuințelor individuale, respectiv 8,00 m de la marginea trotuarului propus și 9,50 m de la marginea drumului de incintă propus;

-distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală și posterioară este egală cu distanța prevăzută de Codul Civil;

-distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la o distanță mai mică decât 37,50 m față de axul LEA 400 Kv existent, aflat la limita de sud a parcelei.

Circulația:

Accesul auto și pietonal se va realiza din viitoarea stradă S1 a cartierului Westfield (în curs de realizare, de către beneficiar), care se află în continuarea străzilor: b-dul Westfield (executat) și a girației G7 din subzona S1D (în curs de autorizare).

Drumul de incintă va avea lățimea de 7,00 m, trotuare 2x1,50 m și zone verzi 2x6,50 m, iar la capătul dinspre sud vestul incintei se va prevedea o girație.

Se va rezerva o parcela amplasată în prelungirea drumului median propus în vederea asigurării – în cazul dezvoltării ulterioare a cartierului – continuității drumului respectiv spre sud-est. Se va asigura garaje pentru 1-2 de autoturisme, în interiorul fiecărui lot.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente în interiorul cartierului Westfield (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană, de către beneficiar.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1288 din 27 iunie 2016, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Extindere cartier rezidențial

Inițiatorul documentației-SC WESTFIELD DEVELOPMENT SRL

Amplasament – extravilan mun.Arad spre Iratos

Proiectant – **SC ELITE DESIGN STUDIO SRL-D**, arh. RUR Doriană Balogh, Proiect nr.109/2016

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49647/22.07.2016, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 01.08.2016.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.08.2016 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 10.08.2016 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr. 75354 din 15.11.2016, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U. Prin adresa 79591/06.12.2016, beneficiarul completează documentația cu lista cu proprietarii imobilelor din zona studiată a PUZ.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 13.12.2016

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 13.12.2016 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente până în data de 27.12.2016 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: dl.Lupas Marian, d-na Vlaicu Olga, dl.Pelea Dorin

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Consilier,
Angelica Giura