

Nr. 120/21.02.2025
HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2025

privind respingerea plângerii prelabile formulate împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în Referatul de aprobare nr. 16119/ 21.02.2025,

Analizând Raportul de specialitate nr. 16124/ 21.02.2025 al Direcției Patrimoniu, Direcției Edilitare și Direcția Generală Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Arad,

Văzând Hotărârea nr. 10/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) „Zonă rezidențială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad,

Ținând seamă de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici;

Ținând cont de înscrierile din CF nr. 343530 Arad referitoare la renunțarea în mod definitiv, cu titlu gratuit și irevocabil la dreptul de proprietate, în conformitate cu prevederile art. 889 Cod Civil, în favoarea Municipiului Arad,

Adresa petenților Șiclovan Călin Stelian ș.a. reprezentați prin Cabinet Individual de Avocat Ardelean Teodora Ramona înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7307/30.01.2025,

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 291, alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

ART. 1 Se respinge ca neîntemeiată și nefondată solicitarea formulată de către petenții Șiclovan Călin Stelian ș.a. prin Cabinet Individual de Avocat Ardelean Teodora Ramona, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7307/30.01.2025, cu titlu de Plângere prelabilă, prin care se solicită revocarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici, cu motivația prevăzută în Raportul de specialitate elaborat de Direcția Patrimoniu nr.16124/ 21.02.2025, care constituie Anexa, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 Prezenta hotărâre se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cu aplicarea art. 37 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *privind respingerea plângerii prealabile formulate împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici*” proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Analizând solicitarea formulată de către petenții Șiclovan Călin Stelian ș.a.m.d. prin Cabinetul Individual de Avocat Ardelean Teodora Ramona, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7307/30.01.2025 cu titlu de plângere prealabilă împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici, în mod justificat, raportat la situația juridică și situația din teren (care nu a dobândit efectiv destinația stabilită prin documentația de urbanism întrucât nu au fost realizate obligațiile prevăzute în documentația PUZ-ului) acestea nu pot fi transferate în domeniul public al Municipiului Arad.

Conform art. 291 alin. (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ: *„Acceptarea donațiilor și a legatelor făcute către unitățile administrativ-teritoriale se aprobă prin: a) hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pentru donațiile și legatele de bunuri imobile;”* Așadar, oportunitatea preluării sau nu în domeniul public al UAT Arad revine exclusiv autorității deliberative a municipiului.

În considerarea explicațiilor evidențiate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 și a prezentului raport menționăm faptul că imobilul CF nr. 343530 Arad nu a intrat de drept în proprietatea unității administrativ – teritoriale, astfel în condițiile date nu pot fi efectuate demersuri pentru operațiunile de publicitate imobiliară în cartea funciară a imobilului.

Doar în situația în care propunerile din documentația de urbanism se materializează și dobândesc efectiv destinația stabilită în planul urbanistic zonal conform obligațiilor prevăzute, administrația are capacitatea de apreciere asupra oportunității de preluare a bunurilor.

Astfel, ulterior amenajării imobilelor în mod corespunzător și prin dobândirea efectiv a destinației prevăzută în PUZ, se poate înainta spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad preluarea cu titlu gratuit a acestor imobile în domeniul public al unității administrativ teritoriale la solicitarea proprietarilor tabulari a imobilelor. Corelat cu situația din PUZ, trotuarele nu au lățimea corespunzătoare, nu prezintă continuitate, iar drumul actual nu are alternanța prevăzută în documentații (spațiu verde – trotuar – spațiu verde carosabil – spațiu verde – trotuar – spațiu verde).

Contrar susținerii petenților, recepția nu a avut loc decât pentru amenajarea lucrării de continuare a străzii Arh. Milan Tabacovici și nu a incintei zonei, care așa cum am evidențiat nu respectă cerințele conform PUZ și RLU.

Având în vedere cele de mai sus, consider oportun adoptarea, de către Consiliul Local Municipal Arad a unei hotărâri, prin care să se respingă plângerea prealabilă formulată împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici.

Prin urmare, obligația de dezvoltare a zonei rezidențiale str. Arh. Milan Tabacovici prin utilizarea și dotarea în mod corespunzător a zonei de locuit aparține exclusiv investitorului privat care, prin întocmirea și înaintarea documentației de urbanism și-a asumat suportarea tuturor costurilor privind asigurarea acceselor obligatorii în zonă și respectiv echiparea edilitară a zonei.

p. P R I M A R
Călin BIBARȚ
VICEPRIMAR
Lazăr FAUR

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 16119/ 21.02.2025 al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, ce are ca obiect: *privind respingerea plângerii prealabile formulate împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici*

Conform Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent: „Zonă rezidențială” str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad, beneficiari: Marandiuc Liviu Ioan Tiberiu și Marandiuc Elena, Moț Ginel, elaborator: S.C. “3D PLANNING” S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dinulescu S. Sandra, proiect nr. 06/2014 anexe la Hotărârea nr. 10/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) „Zonă rezidențială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad, se prevăd următoarele:

În cadrul Memoriului tehnic de prezentare:

➤ Pag. 17: ”Totalul loturilor proiectate va fi de 55, plus un lot destinat funcțiunii de dotare – comerț / prestări servicii, un lot destinat unui loc de joacă pentru copii și un lot destinat zonei verzi necesare ansamblului rezidențial, cu rol de protecție față de canalul Tiganca, aflat în partea de sud a amplasamentului.”

➤ Pag. 18: ”De asemenea în incintă se vor realiza pentru accesul pietonal, trotuare și alei pietonale în suprafață de cca. 5.200,00mp.”

➤ Pag. 25: ”Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în pubele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.”

➤ Continuarea străzii Arh. Milan Tabacovici va avea un prospect stradal de 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită pe partea cu amplasamentul studiat în prezentul proiect de 2 x 1,20 zone verzi, 1 x 1,20 m trotuare. Străzile propuse a fi amenajate în interiorul parcelei vor avea un prospect stradal de 14,80 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 2,20 zone verzi/parcaje și 2 x 1,20 trotuare și 2 x 1,00 zone verzi.”

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. U.T.R. NR. : 32 / a:

➤ Pag. 14: ” Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice .”

➤ Pag. 28: ”Gestionarea deșeurilor: ... Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în pubele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.”

În urma deplasărilor în teren pentru identificarea obiectivelor ce fac subiectul preluării în domeniul public (obiective de interes public), s-a constatat că nu au fost respectate toate cerințele din Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și din Regulamentul Local de Urbanism aferent (RLU) „Zonă rezidențială” Str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad, respectiv: locul de joacă nu este amenajat corespunzător, lotul de teren destinat pentru realizarea unei platforme pentru colectare deșeuri reciclabile este parțial ocupat printr-o îngrădire, circulația în incintă nu este semnalizată, nu există trotuare realizate cu continuitate de-a lungul carosabilului destinate circulației pietonale

și cu acces facil pentru persoanele cu dizabilități, carosabilul nu are dimensiunile minime stabilite prin documentațiile anexe la Hotărârea nr. 10/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Cerințe conform PUZ și RLU	Situația existentă în teren
Loc de joacă pentru copii	Loc de joacă pentru copii neamenajat
Platformă colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului	Platformă colectare deșeuri reciclabile neamenajată; teren parțial ocupat printr-o îngrădire
Continuarea străzii Arh. Milan Tabacovici va avea un prospect stradal de 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită pe partea cu amplasamentul studiat în prezentul proiect de 2 x 1,20 zone verzi, 1 x 1,20 m trotuare. Străzile propuse a fi amenajate în interiorul parcelei vor avea un prospect stradal de 14,80 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2 x 2,20 zone verzi/parcaje și 2 x 1,20 trotuare și 2 x 1,00 zone verzi	Carosabilele nu au lățimea corespunzătoare, trotuare cu discontinuitate (obligând pietonii și persoanele cu handicap să utilizeze carosabilul) și cu lățime necorespunzătoare, drumul nu are alternanța prevăzută în documentații (spațiu verde – trotuar – spațiu verde carosabil – spațiu verde – trotuar – spațiu verde)
Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice	Nu există semne de circulație, nu sunt delimitate sensurile de circulație

În situația în care imobilul cu destinația de drum (*în prezent str. Nobel și str. Oscar, ambele străzi private în acest moment*) trece în proprietatea publică a municipiului Arad, potrivit art. 19 alin. (2) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare: Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Potrivit legii:

- art. 553 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

Proprietatea privată

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Moștenirile vacante se constată prin certificat de vacanță succesorală și intră în domeniul privat al comunei, orașului sau municipiului, după caz, fără înscriere în cartea funciară. Imobilele cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. (2) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu, după caz, și intră în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local.

- Art. 562 prevede că:

(2) Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

- Art. 887 prevede că:

(1) Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.

(3) În cazurile prevăzute la alin. (1), titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea.

- Art. 889 prevede că:

(1) Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.

(2) În acest caz, comuna, orașul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.

(3) În situația bunurilor grevate de sarcini reale, unitatea administrativ-teritorială care a preluat bunul este ținută în limita valorii bunului.

Ținând seama de cele mai sus arătate, considerăm că nu au fost respectate în totalitate obligațiile asumate prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă rezidențială” str. Arh. Milan Tabacovici f.n., Municipiul Arad, astfel încât nu se justifică preluarea imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad.

În mod justificat, raportat la situația juridică și situația din teren (care nu a dobândit efectiv destinația stabilită prin documentația de urbanism întrucât nu au fost realizate obligațiile prevăzute în documentația PUZ-ului) acestea nu pot fi transferate în domeniul public al Municipiului Arad.

Conform art. 291 alin. (3) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ: „*Acceptarea donațiilor și a legatelor făcute către unitățile administrativ-teritoriale se aprobă prin: a) hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pentru donațiile și legatele de bunuri imobile;*” Așadar, oportunitatea preluării sau nu în domeniul public al UAT Arad revine exclusiv autorității deliberative a municipiului.

În considerarea explicațiilor evidențiate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 și a prezentului raport menționăm faptul că imobilul CF nr. 343530 Arad nu a intrat de drept în proprietatea unității administrativ – teritoriale, astfel în condițiile date nu pot fi efectuate demersuri pentru operațiunile de publicitate imobiliară în cartea funciară a imobilului.

Doar în situația în care propunerile din documentația de urbanism se materializează și dobândesc efectiv destinația stabilită în planul urbanistic zonal conform obligațiilor prevăzute, administrația are capacitatea de apreciere asupra oportunității de preluare a bunurilor.

Astfel, ulterior amenajării imobilelor în mod corespunzător și prin dobândirea efectiv a destinației prevăzută în PUZ, se poate înainta spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad preluarea cu titlu gratuit a acestor imobile în domeniul public al unității administrativ teritoriale la solicitarea proprietarilor tabulari a imobilelor. Corelat cu situația din PUZ, trotuarele nu au lățimea corespunzătoare, nu prezintă continuitate, iar drumul actual nu are alternanța prevăzută în documentații (spațiu verde – trotuar – spațiu verde carosabil – spațiu verde – trotuar – spațiu verde).

Contrar susținerii petenților, recepția nu a avut loc decât pentru amenajarea lucrării de continuare a străzii Arh. Milan Tabacovici și nu a incintei zonei, care așa cum am evidențiat nu respectă cerințele conform PUZ și RLU.

Prin urmare, obligația de dezvoltare a zonei rezidențiale str. Arh. Milan Tabacovici prin utilizarea și dotarea în mod corespunzător a zonei de locuit aparține exclusiv investitorului privat care, prin întocmirea și înaintarea documentației de urbanism și-a asumat suportarea tuturor costurilor privind asigurarea acceselor obligatorii în zonă și respectiv echiparea edilitară a zonei.

P R O P U N E M:

Promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se respingă plângerea prealabilă formulată de către petenții Șiclovan Călin Stelian ș.a. prin Cabinet Individual de Avocat Ardelean Teodora Ramona, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7307/30.01.2025, împotriva Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 854/2024 de respingere a preluării în patrimoniul Municipiului Arad a imobilului identificat în CF nr. 343530 Arad – zona str. Arh. Milan Tabacovici ca neîntemeiată și nefondată.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ștefan SZUCHANSZKI

DIRECTOR EXECUTIV,
Liliana FLOREA

ARHITECT ȘEF
Sorin Emilian CIURARIU

ŞEF SERVICIU,
Mihaea BALAŞ

ŞEF SERVICIU
Ioana BĂRBĂTEI

Vizat juridic