

HOTĂRÂREA nr. 234
din 21.09. 1999

cu privire la aprobarea unui schimb de imobile în vederea realizării unui acces auto
la terminalul CARGO Aeroport Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad,
- referatul Serviciul agricol din cadrul Primăriei Municipiului Arad,
- adresa nr. 2825/6.05.1999 a Consiliului Județean Arad, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.15.805/1998, prin care se solicită analizarea de către Consiliul Local Arad a situației terenurilor din zona Aeroportului Arad, în vederea realizării unui acces auto între Calea Bodrogului și incinta Aeroportului Arad.
- acordul dnei Vanciu Aurelia și al dlui Vanciu Pascu Dorel, din Arad, str. Dragalina nr.4, ap.2 A, înregistrat la Primăria Municipiului Arad, cu nr. 20.945 /1999, pentru schimbul de imobile necesar în vederea realizării accesului auto,
- prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000, beneficiar Consiliul Local Arad,
- referatul tehnic privind Aeroportul Arad și influența lui asupra dezvoltării orașului Arad, proiect nr. 817/1994, beneficiar Consiliul Local Arad,
- studiul de fezabilitate-Zona Liberă Curtici- Arad, proiect nr.29.090, inițiat de Prefectura Județului Arad, Primăria Curtici și Consiliul Județean Arad,
- adresa Direcției tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Arad, prin care se propune însusirea expertizei realizate în vederea schimbului de imobile,
- raportul Comisiei pentru studii, prognoze economice, sociale, buget, finanțe, administrație publică locală,
- raportul Comisiei pentru organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, amenajarea teritoriului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, protecția mediului înconjurător,
- raportul Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț,
- raportul Comisiei pentru ordine publică, juridică, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, culte, relații externe și parteneriat,
- prevederile art. 1405 și urm. din Codul Civil,
- prevederile Legii nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- prevederile art. nr. 20 lit. "g", "v" și ale art.84 (3) din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală, republicată,

În temeiul art. 28 (1) din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește expertiza nr.182 din 20.09.1999 privind terenul arabil în suprafață de 4000 mp, proprietate a Statului român, situat în intravilanul municipiului Arad, Calea Bodrogului, delimitat la sud de Calea Bodrogului, la est, de drumul de intrare la Aeroportul Arad, la vest, de locuință particulară, la nord, de grădini intravilane și terenul arabil, înscris în CF Arad 58.116 nr.top 6817/a-1/7/4, 6817/a-1/7/5, în suprafață de 4000 mp, proprietate a sotilor Vanciu Aurelia și Vanciu Pascu Dorel.

Art.2. În vederea realizării unui acces auto la terminalul Cargo-Aeroport Arad se aprobă schimbul, fără sultă, a imobilelor la care se face referire în articolul 1.

Art.3. Cheltuielile privind dezmembrarea, parcelarea și publicitatea imobiliară aferente schimbului aprobat prin prezenta hotărâre, cad în sarcina Consiliului Local.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Direcția tehnică și Direcția conomică din cadrul Primăriei Municipiului Arad și se va comunica tuturor celor interesați de către Biroul Secretariat Tehnic.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

Corneliu Matică





**E
T A**

ARAD, STR. CALEA VICTORIEI 35-37 - TELEFON: 05 7/234202

Nr. înreg. 182 / 20.09.1999

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

*evaluare și schimb de proprietăți
terenuri Calea Bodrogului, Arad*

A. Teren proprietate privată

B. Teren proprietatea Statului Român

BENEFICIAR

*Primăria municipiului
ARAD*

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

I. GENERALITĂȚI

Expert tehnic: ing. Grecu Gheorghe, Arad, Calea Romanilor, nr. 21-23, ap. 3

Beneficiar: Primăria municipiului Arad

Obiectul expertizei: Evaluarea a două terenuri situate în Arad, Calea Bodrogului FN proprietate a doamnei Vanciu Aurelia, căsătorită Pascu și a Statului Român, în vederea unui schimb de proprietăți.

Locul și perioada desfășurării expertizei: Culegerea datelor respectiv efectuarea operațiilor de verificări s-au desfășurat în perioada 16-17 septembrie 1999, iar prelucrarea datelor și redactarea raportului de expertiză s-au efectuat în perioada 18-19 septembrie 1999.

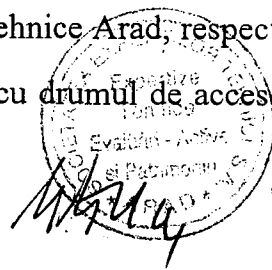
Material documentar utilizat la efectuarea expertizei:

- Îndrumar pentru expertiză tehnică imobiliară, Editura tehnică, 1988
- H.G.R. nr. 834/1991
- Criteriile nr. 2665/1C/311/28.02.1992 de evaluare a terenurilor emise de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Buletine documentare editate de Corpul experților tehnici din România
- Documente (hărți cadastrale, parcelări, etc.) puse la dispoziție de beneficiar.

II. CONSTATĂRI

Pe baza rezultatelor obținute cu ocazia efectuării operațiilor de verificări asupra terenurilor cefac obiectul schimbului de proprietăți și din informațiile culese de la compartimentele de specialitate ale Primăriei municipiului Arad au rezultat următoarele:

Ca urmare a aprobării programului de dezvoltare a Aeroportului Internațional Arad se impune realizarea unui nou drum de acces la aeroport din Calea Bodrogului, în zona cuprinsă între sediul Ocolului Silvic Ceala și Cantonul Exploatarea Lucrărilor Hidrotehnice Arad, respectiv în porțiunea cuprinsă între actuala alee de acces la aeroport și intersecția cu drumul de acces la Insula a III-a.



Drumul de acces prevăzut în documentația de dezvoltare a aeroportului, aflată în curs de elaborare la S.C. „PROIECT ARAD” S.A. traversează o parcelă de teren identificată în C.F. nr. 15.917-Arad cu nr. top. 6817/a-1/7/4, 6817/a-1/7/5, proprietatea doamnei Vanciu Aurelia, căsătorită Pascu.

În baza elementelor puse la dispoziție de proiectant rezultă că pentru realizarea drumului de acces proiectat este afectată o suprafață de teren de 4.000 mp aferentă unei fâșii cu lățimea de 15,00 m.

Din documentele existente la Primăria municipiului Arad rezultă că proprietara terenului ce urmează să fie afectat de drumul de acces proiectat a fost contactată de reprezentanții Primăriei și și-a dat acceptul realizării obiectivului propus pe terenul său în condițiile compensării cu alt teren cu aceeași suprafață (4.000 mp) situat în aceeași zonă cu terenul respectiv și clarificat din punct de vedere juridic (parcelă distinctă, nr. C.F. și număr topografic).

Analizându-se situația, s-a ajuns la concluzia că Primăria municipiului Arad, poate pune la dispoziția doamnei Vanciu Aurelia o suprafață de 4.000 mp teren proprietate de stat situat tot pe Calea Bodroglui, după aleea de acces la aeroport. Pentru acest teren Primăria municipiului Arad nu dispune până în prezent de datele specifice ca extras de Carte funciară și numere topografice de C.F. și de cadastru, operații ce trebuie efectuate cu prioritate.

Pentru finalizarea documentațiilor tehnice este necesară rezolvarea juridică, respectiv trecerea în proprietatea Statului a fâșiei de teren afectată de drumul de acces propus în programul de dezvoltare a aeroportului.

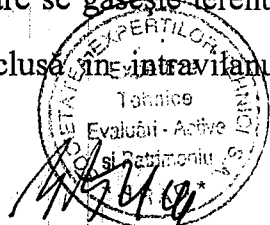
În acest scop se impune efectuarea unui schimb de proprietăți de terenuri între Statul Român și doamna Vanciu Aurelia.

Amplasarea celor două terenuri care fac obiectul schimbului sunt prezentate în Planul de încadrare în zonă din Anexa nr. 2 la prezentul Raport de expertiză tehnică, notate astfel:

A-teren proprietate privată

B-teren proprietate de stat

Evaluarea acestor terenuri se efectuează ținând cont de situația lor actuală în raport cu Planul urbanistic general al municipiului aprobat, în care parcele în care se găsește terenul B, proprietate de stat, este inclusă în intravilanul municipiului iar parcela în care se găsește terenul A, proprietate privată, este inclusă în zona limitrofă propusă a fi inclusă în intravilanul municipiului.



Distanța dintre cele două terenuri care fac obiectul schimbului este de aproximativ 500 m, diferența între ele constând practic în nivelul dotărilor tehnico-edilitare.

III. VALORI TEHNICE

Stabilirea valorilor tehnice a acestor terenuri, ținând cont de situația specifică a lor, s-a făcut în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 834/1991, respectiv pe baza Criteriilor nr. 2665/1C/311/28.02.1992, elaborate de M.F. și M.L.P.A.T., avându-se în vedere că ambele terenuri vor face parte din intravilanul municipiului și practic prezintă același interes redus în situația actuală și interes deosebit după dezvoltarea aeroportului.

Valorile tehnice rezultate din FIȘA DE CALCUL din Anexa nr. 1 a Raportului de expertiză tehnică sunt:

-Teren proprietatea doamnei Vanciu Aurelia:

$$V_{TA} = 306.539.640 \text{ lei}$$

-Teren proprietatea Statului Român:

$$V_{TB} = 383.176.000 \text{ lei.}$$

Diferența dintre valorile tehnice ale celor două terenuri:

$$V_{TB} - V_{TA} = 76.636.360 \text{ lei.}$$

IV. VALORI DE CIRCULAȚIE

În ceea ce privește valorile de circulație ale celor două terenuri, în afara criteriilor luate în considerare la stabilirea valorilor tehnice, se are în vedere situația concretă a lor după cum însumează:

-ambele sunt terenuri aflate la periferia municipiului fiind utilizate exclusiv în scop agricol;

-ambele terenuri sunt izolate și cu dotări tehnico-edilitare reduse, neprezentând interes de achiziționare;

-dezvoltarea aeroportului va crea condiții identice în privința creșterii interesului pentru ambele terenuri având în vedere dezvoltarea de noi activități;



-ambele terenuri sunt amplasate în apropierea principalei zone de agrement a municipiului-Pădurea Ceala și Insula a III-a.

Ținând cont de criteriile de mai sus și de diferența mică dintre distanțele acestor terenuri față de mijloacele de transport în comun și față de zona centrală a municipiului, se apreciază că valorile de circulație pot fi cuprinse în limitele:

-Teren proprietatea doamnei Vanciu Aurelia:

$$V_{CA} = 395-400 \text{ milioane lei}$$

-Teren proprietatea Statului Român:

$$V_{CB} = 395-400 \text{ milioane lei,}$$

propunându-se luarea în considerare a limitelor superioare.

V. CONCLUZII

În baza celor prezentate în capitolele anterioare, se stabilesc următoarele concluzii:

a) Pentru realizarea drumului de acces prevăzut în programul de dezvoltare a Aeroportului Internațional Arad este necesară trecerea în proprietatea Statului Român a unei suprafețe de 4000 mp teren situat pe Calea Bodrogului, proprietatea doamnei Vanciu Aurelia, căsătorită Pascu.

b) Trecerea în proprietatea Statului Român a suprafeței de 4000 mp se poate face prin efectuarea schimbului de proprietăți, de terenuri de câte 4000 mp, situate pe Calea Bodrogului, între Statul Român și doamna Vanciu Aurelia căsătorită Pascu.

c) Valorile de circulație corespunzătoare suprafețelor de câte 4000 mp teren care fac obiectul schimbului sunt:

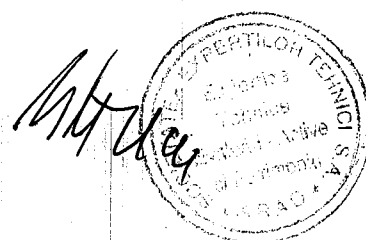
-Teren proprietatea doamnei Vanciu Aurelia:

$$V_{CA} = 400 \text{ milioane lei}$$

-Teren proprietatea Statului Român:

$$V_{CB} = 400 \text{ milioane lei.}$$

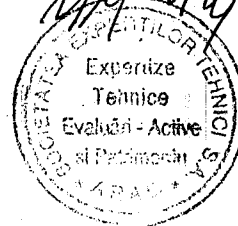
d) Întrucât valorile de circulație ale celor două terenuri sunt egale nu este necesară intervenția de sultă de către nici una din părți.



e) Proprietarii celor două terenuri care fac obiectul schimbului vor pune la dispoziție reciproc terenuri libere de sarcini în parcele individuale de câte 4000 mp fiecare, evidențiate corespunzător în cărțile funciare.

Arad, 19 septembrie 1999

Expert tehnic:
ing. Gheorghe



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

pentru terenurile Ași B din Arad,
Calea Bodroglui FN

Suprafețe teren:

–teren A: 4000 mp

–teren B: 4000 mp

Relația de calcul: $V_t = V_b \times (1+N) \times K$, în care:

V_t = valoare tehnică unitară a terenului (lei/mp)

V_b = valoare de bază a terenului conform H.G: nr. 834/1991 (lei/mp)

$(1+ N)$ = coeficient de corecție a valorii de bază a terenului

K = raportul actual (18.09.1999) de schimb (dolar /leu).

Criteriile de stabilire a coeficientului de corecție

	<u>Terenul A</u>	<u>Terenul B</u>
<u>Categoria localității:</u>		
municipiu reședință de județ:	+1,0	+1,0
<u>Amplasarea terenului:</u>		
zona în afara municipiului:	–	–
zonă periferică a municipiului:	–	+0,5
<u>Funcțiile economice și caracteristicile sociale:</u>		
municipiu cu funcții economice complexe:	+1,0	+1,0
<u>Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:</u>		
transport rutier:	+0,2	+0,2
transport feroviar:	+0,3	+0,3
transport aerian:	+0,5	+0,5
<u>Încălzirea tehnico-edilitară a zonei:</u>		
rețele de apă-canal:	+0,5	+0,5
rețele de energie electrică:	+0,5	+0,5



- rețele de energie termică:
- rețele de gaze naturale:
- rețele de telefonie:
- rețele de transport urban:

b) Caracteristicile geotehnice ale terenului:

- teren normal:

+1,0

+1,0

g) Restricții de folosire a terenului conform planului

urbanistic general și regulamentelor aferente:

- funcție compatibilă cu planul urbanistic:

+0,5

+0,5

h) Terenuri poluate cu reziduri:

- gazoase:

-

-

- lichide:

-

-

- solide:

-

-

Total:

+5,0

+6,5

$$K = 16385/635 = 25,803$$

Valoari tehnice unitare:

a) Teren proprietatea doamnei Vanciu Aurelia, căsătorită Pascu

$$V_{TA} = 495 \times 6,0 \times 25,803 = 76.635 \text{ lei/mp}$$

b) Teren proprietatea Statului Român

$$V_{TB} = 495 \times 7,5 \times 25,803 = 95.794 \text{ lei/mp}$$

Valori tehnice totale:

A) Teren proprietatea doamnei Vanciu Aurelia, căsătorită Pascu

$$V_{TA} = 76.635 \text{ lei/mp} \times 4000 \text{ mp} = 306.539.640 \text{ lei}$$

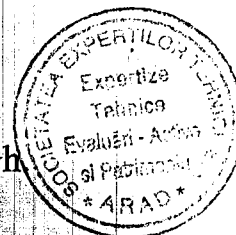
B) Teren proprietatea Statului Român

$$V_{TB} = 95.794 \text{ lei/mp} \times 4000 \text{ mp} = 383.176.000 \text{ lei}$$

Arad, 19 septembrie 1999

Expert tehnic

ing. Gheorghe Gh.

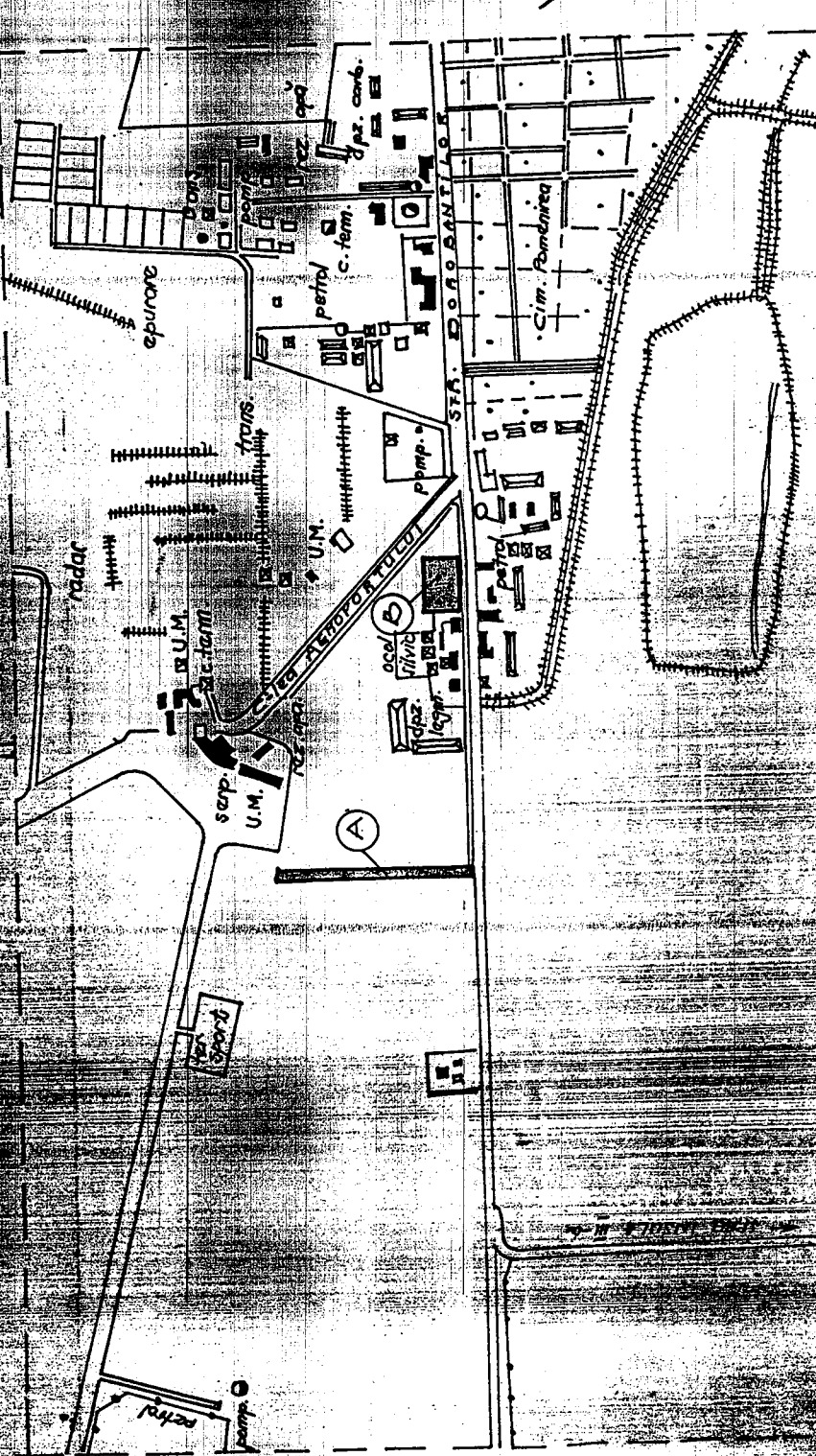


PLAN INNOVATIVE IN ZONA
Jcra 1:10,000

INTOC MIT:

ing 12/28/2000 GNE.

21.7.21



Legendai:

4. TEREN PROPRIETATE PRIVATA
5. TEREN PROPRIETATE DE STAT
PROPUS PENTRU SCHEMA

