



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 575
din 30 octombrie 2023

privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în
CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 87304 din 26.10.2023,

Analizând raportul comun de specialitate nr. 87305 din 26.10.2023 al Secretarului general, Direcției Patrimoniu și Arhitectului - Șef din cadrul Primăriei Municipiului Arad,

Văzând extrasele de carte funciară nr. 300626 Arad și nr. 300697,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 6, art. 70 lit. h), art. 90 lit. d), art. 94 lit. m), art. 96 alin. (1) pct. 15 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând Decizia nr. 78/2021 a Inaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, publicată în Monitorul oficial nr. 1185/2021.

Ținând cont de prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și 6 abțineri (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c)-e), alin. (7) lit. a), c), d), f), i), k), alin. (9) lit. a), alin. (14), art. 139 și art. 196 alin. (1) 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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică: *parc cu acces nelimitat, care să includă spații verzi, zone de agrement și promenadă, locuri de joacă, parcări, mobilier urban, ateliere de creație și zone de expunere grupuri statuare realizate de elevii de la Liceul de Artă sau de către alți artiști* în contextul valorificării potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, se aprobă Protocolul încheiat între Municipiul Arad, SC Europolis S.R.L și SC Residence Imobiliare Moș S.R.L, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se împuternicește domnul BIBARTȚ Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze Protocolul la care se face referire la art. 1

Art. 3 Se abrogă Hotărârea nr. 162/2021 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Arad privind aprobarea intenției de expropriere de către Municipiul Arad a unor imobile.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioan GAMAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2023

privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 87304 din 26.10.2023,

Analizând raportul comun de specialitate nr. 87305 din 26.10.2023 al Secretarului general, Direcției Patrimoniu și Arhitectului - Șef din cadrul Primăriei Municipiului Arad,

Văzând extrasele de carte funciară nr. 300626 Arad și nr. 300697,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 6, art. 70 lit. h), art. 90 lit. d), art. 94 lit. m), art. 96 alin. (1) pct. 15 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând Decizia nr. 78/2021 a Inaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unei chestiuni de drept, publicată în Monitorul oficial nr. 1185/2021.

Ținând cont de prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare,

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

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c)-e), alin. (7) lit. a), c), d), f), i), k), alin. (9) lit. a), alin. (14), art. 139 și art. 196 alin. (1) 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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică: *parc cu acces nelimitat, care să includă spații verzi, zone de agrement și promenadă, locuri de joacă, parcuri, mobilier urban, ateliere de creație și zone de expunere grupuri statuare realizate de elevii de la Liceul de Artă sau de către alți artiști* în contextul valorificării potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, se aprobă Protocolul încheiat între Municipiul Arad, SC Europolis S.R.L și SC Residence Imobiliare Moț S.R.L, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se împuternicește domnul BIBART Laurențiu – Călin, Primarul Municipiului Arad, să semneze Protocolul la care se face referire la art. 1

Art. 3 Se abrogă Hotărârea nr. 162/2021 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Arad privind aprobarea intenției de expropriere de către Municipiul Arad a unor imobile.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 87304 din 26.10.2023

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 162/2021, a fost aprobată intenția de expropriere a imobilelor aferente fostei fabrici Tricoul Roșu, situate în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 și s-a abrogat Hotărârea nr. 54/2017 a Consiliului Local al Municipiului Arad (prin care se aprobase achiziționarea imobilelor prin negociere cu proprietarul), creându-se astfel premisele organizării procedurilor de expropriere. Până în prezent, nu s-au declanșat aceste proceduri în contextul în care resursele bugetare au fost direcționate cu precădere în direcția susținerii serviciilor publice și a celor comunitare de utilitate publică, precum și pentru asigurarea finanțării/cofinanțării, după caz, a programului investițional al Municipiului Arad. De asemenea, după adoptarea Hotărârii nr. 162/2021, a urmat o perioadă de inițiere a demersurilor de pregătire a documentațiilor necesare exproprierii, suspendate din cauza litigiilor în care Primarul Municipiului Arad a fost pârât în mai multe cauze în care proprietarul Europolis SRL a fost reclamant și având ca obiect anularea certificatelor de urbanism emise în favoarea Municipiului Arad sau la cererea proprietarului.

În vederea realizării obiectivelor de utilitate publică propuse și aprobate de Consiliul Local al Municipiului Arad (*parc cu acces nelimitat, care să includă spații verzi, parcări, zone de agrement și promenadă, locuri de joacă, mobilier urban, ateliere de creație și zone de expunere grupuri statuare realizate de elevii de la Liceul de Artă sau de către alți artiști*) pe cel puțin o parte din amplasamentul vizat (imobilul teren CF 300697, în suprafață de 5.484 mp, proprietatea Municipiului Arad și o parte din imobilul identificat prin CF 300626, în suprafață de 20.341 mp, proprietatea Europolis SRL, care urmează a fi transmisă gratuit în proprietatea Municipiului, cu tot cu amenajările realizate), în condițiile în care Municipiul Arad nu dispune de sumele necesare acoperirii cheltuielilor necesare exproprierii și amenajării acestor obiective, consider oportună și propun aprobarea proiectului de hotărâre nr. 563/2023, dezideratele Consiliului Local putând fi atinse **gratuit.**

p. P R I M A R

Călin BIBART

VICEPRIMAR

Lazăr FAUR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT – ȘEF
DIRECȚIA DEZVOLTARE URBANĂ
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare
Monumente
DIRECȚIA PATRIMONIU
Nr. 87/305 din 26.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: Proiectul de hotărâre nr. 563/2023, inițiat de Primarul Municipiului Arad având ca **obiect:** aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7

Considerații generale. În ultimii ani, Consiliul Local al Municipiului Arad a fost preocupat de realizarea unei zone verzi pe terenurile aferente fostei fabrici Tricoul Roșu Arad. În acest sens, au fost adoptate documente, inclusiv cu caracter strategic, prin care se exprima acest interes, dar, până în prezent, nu a fost posibilă materializarea acestuia datorită costurilor foarte ridicate ale realizării obiectivului de utilitate publică, incluzând despăgubirile datorate pentru expropriere, documentațiile tehnico-economice, eventuala documentație de urbanism, execuția lucrărilor, echiparea edilitară, punerea în valoare ș.a.

Istoric. Prin Hotărârea nr. 54/2017, privind aprobarea intenției de achiziționare de către Municipiul Arad a unui imobil, Consiliul Local al Municipiului Arad a hotărât achiziția imobilului prin negocierea prețului. Prețul solicitat de proprietar a fost de 6.700.000 euro. Potrivit grilei notarilor publici pentru Municipiul Arad, valabilă pentru anul 2017¹, valoarea imobilului era cu mult mai redusă. În acest context, opțiunea exproprierii a devenit cu mult mai avantajoasă Municipiului Arad. Dar, pentru expropriere, era necesară realizarea de documentații specifice. În 2017, era necesară elaborarea în primul rând a unui Plan urbanistic Zonal.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 162/2021, s-a aprobat intenția de expropriere a imobilului teren situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 (fostă Peneș Curcanul), identificat în CF 300626, în suprafață de 20.341 mp și a imobilului teren și construcții, situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, identificat prin CF 300697, în suprafață de 5.470 mp. Terenul în suprafață de 5.470 (în prezent, suprafața este rectificată la 5.484 mp), a devenit, între timp, în condițiile

¹ http://80.86.108.91/files/expertize2016/TIMISOARA/Anexe_Arad_2016.pdf

legii, proprietatea Municipiului Arad, construcțiile edificate fiind proprietatea S.C. EUROPOLIS S.R.L. Consiliul Local al Municipiului Arad și-a exprimat interesul realizării următoarelor obiective de utilitate publică: *parc cu acces nelimitat, care să includă spații verzi, zone de agrement și promenadă, locuri de joacă, mobilier urban, ateliere de creație și zone de expunere grupuri statuare realizate de elevii de la Liceul de Artă sau de către alți artiști și parcări.*

Intenția de expropriere exprimată de Consiliul Local al Municipiului Arad prin Hotărârea nr. 162/2021 a fost însoțită de inițierea unor demersuri pentru elaborarea unor documentații necesare pentru declanșarea mecanismului de expropriere, fără a putea fi finalizate, în condițiile existenței mai multor litigii de durată pe rolul instanțelor judecătorești, în care reclamant era proprietarul.

În cursul anului 2023, proprietarul terenului, Europolis SRL, în solidar cu potențialul cumpărător, Residence Imobiliare Moț, și-au exprimat interesul de a realiza, pe o anumită parte a terenurilor, pe cheltuiala exclusivă a acestora, fără nicio contraprestație și fără pretenții ulterioare, obiectivele de utilitate publică propuse de Consiliul Local al Municipiului Arad în diferitele documente programatice adoptate prin hotărâri. Această ofertă a fost formulată condiționat de renunțarea Consiliului Local al Municipiului Arad la intenția de expropriere și de acordarea dreptului de a dezvolta pe diferența de teren un proiect investițional de tip *Locuințe colective, spații comerciale, sedii de firmă și servicii*. Deoarece potențialul cumpărător nu dispunea și nu dispune nici în prezent de suma cerută pentru tranzacție, a solicitat și a obținut un credit bancar, disponibil limitat în timp, însă banca a condiționat finanțarea de obținerea unei hotărâri de renunțare la intenția de expropriere și de prezentarea unui certificat de urbanism prin care să se reglementeze posibilitatea construirii nestingerite, în condițiile legii și fără referire la intenția de expropriere. Această împrejurare justifică propunerea de convenție tripartită propusă spre aprobare Consiliului Local, în condițiile în care doar proprietarul nu poate prelua singur responsabilitatea obligațiilor asumate față de Consiliul Local.

Cu ocazia prezentării ilustrărilor urbanistice din cadrul ședinței Consiliului Local al Municipiului Arad din data de 26 iulie 2023, nu au existat date certe cu privire la suprafețele de teren care vor reveni cu titlu gratuit Municipiului Arad, suprafața totală de spații verzi, numărul locurilor de parcare amenajate exclusiv în scopul utilizării publice ș.a.

Încadrarea proiectului în context urbanistic, socio-economic și cultural.

Îmbunătățirea și creșterea nivelului estetic și funcțional al spațiilor urbane contribuie direct la creșterea calității vieții locuitorilor orașelor. Regenerarea urbană este o operațiune care se aplică tuturor zonelor din orașele care își pierd utilizarea inițială și reprezintă aducerea la viață a zonelor urbane cu efortul cooperativ al municipalității, proprietarilor și a altor actori implicați, cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului și a climatului social și de a întări economia locală.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, terenul este amplasat în UTR nr. 5, subzona unități industrial nepoluante – Ip5b.

Terenul este situat într-un țesut urban existent, în proximitatea unor locuințe colective, a unei unități de învățământ, respectiv parc, cât și instituții publice, servicii și birouri. Având în vedere toate aceste facilități, viitoarea dezvoltare se va integra în conceptul urban „Orașul de 15 minute”. Majoritatea necesităților și serviciilor zilnice, cum ar fi munca, educația, cumpărăturile și petrecerea timpului liber pot fi ușor accesibile cu o plimbare pe jos de 15 minute. Această abordare își propune să reducă dependența de autovehicule, să promoveze o viață sănătoasă și durabilă și să ofere creșterea bunăstării și calității vieții pentru locuitorii orașului. „Orașele de 15 minute” sunt un concept important pentru lumea urbană din prezent, deoarece ele prezintă o alternativă mai sănătoasă și mai rapidă pentru deplasarea în punctele esențiale de care un cetățean are nevoie într-un timp cât mai scurt. Astfel, într-un astfel de oraș, mașina personală cade pe locul doi, în favoarea mersului pe jos sau a transportului în comun, de exemplu, cu precizarea că terenul se află în vecinătatea unui nod major de transport urban, cât și în apropierea gării.

Pentru atingerea dezideratelor publice (parc amenajat, parcuri, teren de sport etc.), respectiv private – dezvoltare funcțiuni mixte, propunerea vizează amplasarea elementelor construite pe vecinătățile deja construite, în partea de nord și est, într-un front cvasicontinuu, pentru realizarea unei imagini stradale echilibrate. Terenul de sport va fi amplasat în adiacența unității de învățământ, iar parcul va fi amplasat spre limita de proprietate sudică, în vederea creșterii suprafeței totale de spațiu verde existent în zonă și a calității acestuia. Propunerea vizează atât dimensiunea economică, de mediu, cât și dimensiunea socială și generează o zonă urbană de calitate ridicată.

Proiectul propus. Față de masterplanul prezentat anterior, **noua propunere consolidează angajamentele prin clauze clare, cifre și obligații cuantificabile.** Sunt clarificate aspecte la care au făcut referire consilierii locali în cadrul ședinței din 26.07.2023, s-au preluat și amendamentele consilierilor, astfel cum au fost exprimate în cadrul dezbaterii noului proiect din data de 11.10.2023, după cum urmează:

1. Reducerea regimului de înălțime a clădirilor
2. Reducerea numărului de apartamente
3. Creșterea suprafețelor de spații verzi, inclusiv a celei corespunzătoare terenului care rămâne în proprietate privată
4. Regularizarea/reconversia profilului străzii Nelu Aristide Dragomir în vederea îmbunătățirii circulației auto/velo și pietonale
5. Asigurarea a cel puțin unei stații de încărcare mașini electrice
6. Crearea pistei de alergat astfel încât aceasta să corespundă standardului de 1.000 m (500m x 2).
7. Asigurarea unui spațiu corespunzător pentru o creșă în incinta complexului de locuințe propus, astfel încât facilitatea deosebită creată de dezvoltator familiilor care vor locui în acest complex să se încadreze în conceptul orașului de 15 minute
8. Oferirea de garanții juridice cu privire la asumarea de către asociațiile de proprietari a obligației de întreținere a teraselor înierbate pentru perioadă nedeterminată

9. Toaletă publică modernă cu toate facilitățile în zona parcurilor publice
10. Plantarea de arbori cu o înălțime minimă de 2 m și condiționarea recepției de aceste caracteristici în toate amplasamentele în care vor fi întrunite condițiile tehnice.

Considerații juridice. După modificarea Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prin includerea regenerării urbane și amenajării de spații verzi, în vederea exproprierii, se impun respectarea a cel puțin următoarelor etape:

1. Asigurarea finanțării exproprierii
2. Elaborarea și aprobarea unui studiu de fezabilitate
3. Elaborarea documentației topo-cadastrale avizate de OCPI
4. Evaluarea imobilelor
5. Declanșarea procedurii de expropriere prin aprobarea coridorului de expropriere
6. Notificarea proprietarului
7. Încheierea proceselor-verbale și a adoptarea hotărârii de expropriere
8. Consemnarea/plata sumei corespunzătoare.
9. Întabularea dreptului de proprietate publică a Municipiului Arad.

Referitor la evaluarea imobilelor și stabilirea cuantumului despăgubirilor pentru care s-ar impune exproprierea (terenul proprietate privată și construcțiile private existente pe terenul proprietate a Municipiului Arad), până la data de 15.12.2021, legea prevedea următoarele:

Etapă I - Aprobarea indicatorilor tehnico-economici

Art. 5(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare

și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

Art. 22(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Începând cu data de 15.12.2021, a intervenit o nouă modalitate de abordare a evaluării și a stabilirii cuantumului despăgubirilor, conform Deciziei nr. 87/2021 a Inaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unei chestiuni de drept referitoare la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru

cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, **la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de "expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate", cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.**

Potrivit art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994: *La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.*

Concluzii: Intenția de expropriere nu este și nu a fost niciodată echivalentă cu hotărârea de expropriere propriu-zisă, astfel cum este stabilită de Legea nr. 255/2010 și nu are aptitudinea juridică de a determina efecte translativ de proprietate. Această hotărâre a abrogat Hotărârea nr. 54/2017 și a creat premisele organizării procedurilor de expropriere.

Simpla menținere în vigoare a acestei hotărâri, fără adoptarea hotărârilor de declanșare a procedurilor legale de expropriere și de punere la dispoziție a surselor bugetare, nu poate crea alte efecte pe viitor, dar este de natură a determina prejudicii Municipiului Arad (care va fi lipsit de posibilitatea **realizării gratuite** a obiectivelor propuse, cel puțin pentru o parte a amplasamentului), precum și proprietarului imobilului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, aflate în imposibilitatea valorificării imobilelor pentru o perioadă nedeterminată, patrimoniul acestuia/acestora înregistrând daune imputabile. Conduita autorităților locale nu poate determina și nu poate menține un climat de insecuritate juridică și socială.

Anexăm:

1. Acord prealabil semnat de Proprietar și potențialul cumpărător și investitor,
2. Proiectul de Protocol revizuit conform cerințelor consilierilor locali, ambele semnate de cele două părți și înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 86285/24.10.2023.

În considerarea celor de mai sus, propunem Consiliului Local al Municipiului Arad aprobarea proiectului de hotărâre nr. 563/2023 inițiat de Primarul Municipiului Arad având ca **obiect** aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 Arad și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, ca întrunind cerințele legale și de oportunitate din punct de vedere urbanistic și al interesului public.

SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ARHITECT – SEF
Arh. Sorin CIURARIU

DIRECTOR EXECUTIV
Stefan SZUCHANSZKI

CONSILIER
Arh. Ioana BĂRBĂTEI

VIZAT
CONSILIER JURIDIC
Florin MIHET

ACORD PREALABIL

În vederea încheierii unui contract de vânzare privind imobilul teren situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 (fostă Peneș Curcanul), identificat în CF 300626, în suprafață de 20.341 mp și a imobilelor construcții, situate în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

PĂRȚILE

1. **SC EUROPOLIS S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Johann Heinrich Pestalozzi nr. 22, biroul nr. 2, et. 3, jud. Timiș, C.U.I. 18089800, reprezentat prin Nicolae GAVRA, în calitate de asociat, denumită în continuare, *Proprietarul*,
2. **SC RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.**, cu sediul în Arad, str. I. Neculce nr. 7, ap.7. CUI RO 39130421, reprezentat prin Paul MOȚ, în calitate de asociat și administrator cu puteri depline, denumită în continuare *Investitor*

Preambul

Având în vedere că:

- SC Europolis SRL deține în proprietate terenul situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 (fostă Peneș Curcanul), identificat în CF 300626, în suprafață de 20.341 mp și construcțiile situate în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, pe terenul identificat în CF 300697, în suprafață de 5.484 mp;
- Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 162/2021 s-a aprobat intenția de expropriere a imobilului teren situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 (fostă Peneș Curcanul), identificat în CF 300626, în suprafață de 20.341 mp și a construcțiilor situate în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, aflate pe terenul identificat prin CF 300697, în suprafață de 5.484 mp;
- *Investitorul* intenționează să dezvolte un proiect imobiliar pe terenul mai sus descris, sens în care își exprimă intenția de cumpărare de la *Proprietar* a tuturor imobilelor anterior menționate;
- Accesarea resurselor bancare necesare achiziționării este condiționată de înlăturarea intenției de expropriere exprimată de Consiliul Local al Municipiului Arad prin Hotărârea nr. 162/2021;
- *Proprietarul* își exprimă de principiu acordul de vânzare a imobilelor mai sus descrise, proprietatea sa, în condiții ce se vor stabili în Contractul de vânzare;
- *Proprietarul* este de acord ca data limită a încheierii unei vânzări către *Investitor* să fie 31.01.2024, dată până la care să încaseze în integralitate prețul Contractului de vânzare a imobilelor mai sus descrise;
- anterior încheierii Contractului de vânzare, *Investitorul* își manifestă dorința să negocieze cu Municipiul Arad încheierea unui Protocol în baza căruia în schimbul unor obligații pe care acesta se arată dispus să și le asume dacă va deveni proprietar asupra imobilelor anterior descrise, autoritățile publice locale să renunțe la intenția de expropriere și să-i permită să edifice în condițiile legii proiectul imobiliar pe care dorește să-l implementeze;
- *Proprietarul* este de acord cu încheierea unui Protocol tripartit pentru a se reglementa angajamentele reciproce ale *Investitorului* și autorităților publice locale în cazul achiziționării imobilelor sale, însă în măsura în care un astfel de act și-ar păstra valabilitatea doar în condițiile cumpărării imobilelor sale de către *Investitor* până la data de 31.01.2024

Părțile au stabilit următoarele:

Art. 1. *Proprietarul* este de acord să încheie cu *Investitorul* un Contract de vânzare a imobilelor: terenul situat în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7 (fostă Peneș Curcanul), identificat în CF 300626, în suprafață de 20.341 mp și construcțiile situate în Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7, pe terenul identificat în CF 300697, în condiții ce se vor stipula în actul autentic ce urmează să se încheie cel târziu până la data de 31.01.2024, dată limită până la care se va plăti integral prețul.

Art. 2. În vederea achiziționării terenului mai sus identificat de la *Proprietar*, *Investitorul* se obligă să facă demersuri pe lângă Municipiul Arad în vederea înlăturării/anulării intenției de expropriere, urmând să-și

asume obligații față de acesta condiționate de dobândirea calității de proprietar asupra imobilelor până cel târziu la data de 31.01.2024.

Art. 3. *Investitorul* își asumă obligația de cumpărare de la proprietar a terenurilor mai sus descrise în condițiile stipulate (deci până la 31.01.2024) doar dacă se va înlătura/anula intenția de expropriere înregistrată prin HCL 162/2021.

Art. 4. Pentru stabilirea cadrului în care s-ar putea renunța de către Municipiul Arad la intenția de expropriere exprimată prin HCL 162/2021, părțile sunt de acord să se încheie un Protocol cu Municipiul Arad prin care să se stabilească obligațiile asumate de *Investitor* și de autoritățile publice locale (Municipiul Arad), respectiv concesiile pe care *Investitorul*, dacă va deveni proprietar, se obligă să le facă astfel încât proiectul ce se tinde a se dezvolta să aducă beneficii și Municipiului Arad.

Art. 5. Protocolul ce ar urma să se încheie va trebui să conțină în mod expres că este valabil doar condiționat de achiziționarea imobilelor *Proprietarului* de către *Investitor* și doar dacă cumpărarea acestora se realizează până la data de 31.01.2024.

Art. 6. În situația în care nu se vor respecta condițiile prezentului acord niciuna din clauzele Protocolului ce urmează să se încheie cu Municipiul Arad nu îi vor putea fi opozabile Proprietarului, actul urmând să fie lipsit de efecte juridice.

Încheiat azi, 23.10.2023.

SC EUROPOLIS S.R.L.

Gavra Nicolae

.....

SC RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.

Moț Paul

.....

OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Investitii private in folosul comunitatii

Suprafata totala spatii verzi **15.000 mp**

din care:
-1.786 mp- spatii verzi cu caracter privat, inclusiv spatii amenajate peste constructii, cu amenajari aferente
-13.214 mp- spatii verzi cu amenajari aferente (alei, loc de joaca, teren de sport) cu caracter public

Spatii verzi amenajate deschise circulatiei publice cu acces liber **13.214 mp**

din care:
-5.484 mp- domeniu public
-7.730 mp- domeniu privat, deschis circulatiei publice

Teren multisport (baschet, handbal, mini-fotbal, tenis)

1.130 mp

Loc de joaca pentru copii

330 mp

Pista de alergat

500 ml

Spatii verzi si de loisir- expunere arta outdoor (spatii verzi amenajate peste parcaj public)

1.800 mp

Parcaj public- amenajat pe sol, acoperit cu amenajari de tip terasa inierbata

70 locuri de parcare

Regularizarea/ reconversia profilului strazii Nelu Aristide Dragomir in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale

1.000 mp

*Lucrarile de realizare a spatiilor verzi si de agrement vor fi corelate cu lucrarile de modificare a traseelor de infrastructura.

Suprafete estimate investitii private

Subsol (parcaj subteran + anexe):
- Sdesfasurata = 23.500 mp
Parter (spatii comerciale si servicii) :
- Sdesfasurata = 6.900 mp
Etaje 1-8 (locuinte colective):
- S desfasurata= 43.900 mp

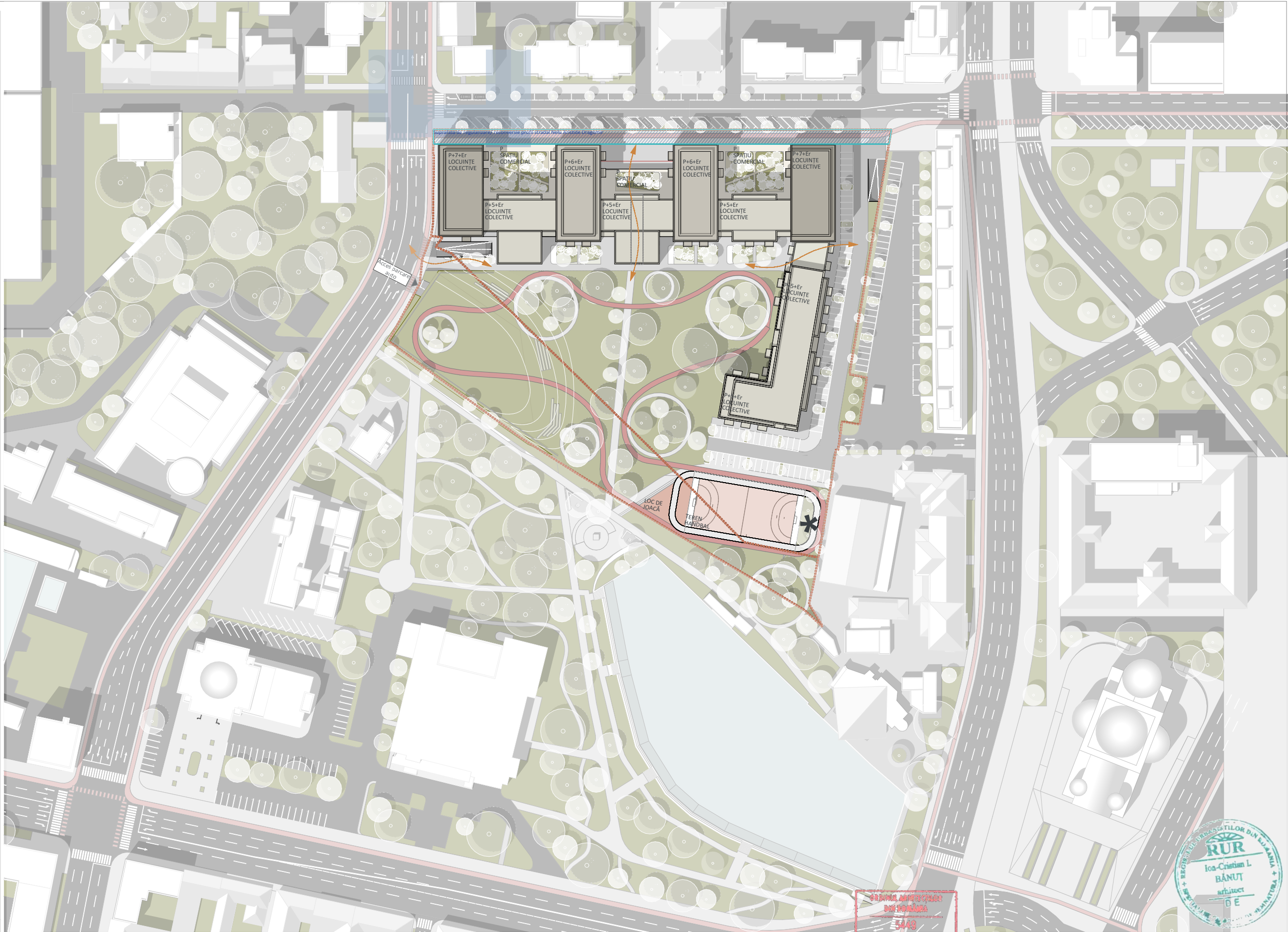
Unitati locative (max.) 550 buc.

BILANT TERITORIAL

S TOTAL TEREN=25.825 mp

- CF nr. 300626 - 20.341 mp- proprietate privata
- CF nr. 300697 - 5.484 mp- domeniu public

Spatii verzi amenajate deschise circulatiei publice cu acces liber **13.214 mp**
din care:
-5.484 mp- domeniu public
-7.730 mp- domeniu privat, deschis circulatiei publice



INDICI URBANISTICI		NECESAR PARCARI		TOTAL PARCARI		SC CORNER STUDIO SRL Cluj-Napoca, Dorobantilor 38, Ap 16, Jud. Cluj		Investitor: RESIDENCE IMOBILIARE MOT SRL Mun. Arad, Str. Neculce Nr 7, Etaj 1 Ap1 Beneficiar: SC EUROPOLIS SRL Mun. Timișoara, Str. Johann Heinrich Pestalozzi, nr 22, ap. birou nr. 2		Pr. Nr. 16/2023	
S teren proprietate privata: 20.341 mp S desfasurata supraterrana: 50.800 mp din care: S desfasurata comerț/ servicii: 6.900mp S desfasurata rezidential: 43.900 Spatii verzi amenajate deschise circulatiei publice cu acces liber- teren in proprietate privata 7.730 mp Suprafata teren destinata regularizarii circulatiei auto si pietonale- extindere profil stradal str. Nelu Aristide Dragomir 1.000mp CUT = max 2,5 POT = max 35%		Total 876 parcare private (max.) din care Comert/ servicii: -Sutilla = 5.500mp (80%din Sdesfasurata) -> conform P118-99 suprafata de vanzare(suprafata utila comerciala) este 2/3 din total, adica 3.600mp -parcari comerț/servicii: 36 locuri de parcare -parcari cu acces public pentru functiuni complementare locuiri: 15 locuri de parcare Rezidential: - 550 de apartamente (max.) - parcari rezidential: 825 locuri de parcare (1.5 parcare/ apartament) (max.)		Locuri de parcare- 876 parcare private +70 parcare publice Parcari supraterrane: - 36 de parcare cu acces public, adiacente str. Nelu Aristide Dragomir - 53 de parcare private pe latura de Sud-Est - 15 parcare cu acces public pe latura de Sud-Est - 70 de parcare publice- parcaj supraterran acoperit- pe Domeniul public Parcari subterane: - 772 locuri de parcare in parcaj subteran		SPECIFICAȚIE Șef proiect Arh. Cristian Bănuț Proiectat Arh. stag. Diana Verdeș Proiectat Arh. stag. Denisa Tăunean Desenat St. arh. Ionut Petruțiu		Adresa Investiției: Mun. Arad, Str. Nelu Aristide Dragomir Nr. 7 Titlul proiectului: ANSAMBLU REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNE MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII/COMERT SI AMENAJARI PUBLICE - PARCARI, TEREN DE SPORT, SPATII EXPUNERE LUCRARI DE ARTA, PARC Titlul planșei : MASTERPLAN		Faza: STUDIUL DE OPPORTUNITATE 01.11	