

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. **UAG 203/20**

STUDIU privind TIPURI DE PROPRIETATE ale MUNICIPIULUI ARAD Jud. Arad

Studiu de fundamentare pentru
P.U.G. Municipiul Arad



PROIECT

Prezentul proiect este proprietatea intelectuală a SC ICEBERG SRL, este interzisă publicarea sub orice formă, a informațiilor din acest proiect, și din anexele sale, fără acordul prealabil scris al autorului/autorilor pe specialități.

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. **UAG 203/20**

FOAIE DE GARD

Denumirea proiectului	ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD 310130, Arad B-dul Revolutiei, nr.75 Jud. Arad
Faza de proiectare	STUDII DE FUNDAMENTARE P.U.G. TIPURI DE PROPRIETATE ALE MUNICIPIULUI ARAD
Proiectant general	s.c. ICEBERG s.r.l. str. Petuniei, nr. 7 300700, Timi oara jud. Timi
Contract nr.	81137/2020
Data	Februarie 2022, Rev1

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. **UAG 203/20**

LISTA I SEMN TURILE PROIECTAN ILOR

ef proiect arh. C t lin J. Hanche

Proiectant general **s.c. ICEBERG s.r.l.**
300704, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timi

) Urbanism arh. C t lin J. Hanche

Proiectant de specialitatea **s.c. PROMETER MG s.r.l.**
300704, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timi

) Topografie i cadastru ing. Adrian Z. Galiciu

Întocmit,
arh. C t lin J. Hanche

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. **UAG 203/20**
VOL.1 – STUDII DE FUNDAMENTARE

CUPRINS

FOAIE DE GARD	2
LISTA I SEMN TURILE PROIECTAN ILOR	3
CUPRINS	4
STUDIU DE FUNDAMENTARE	5
TIPURI DE PROPRIETATE ALE MUNICIPIULUI ARAD	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoa tere a documenta iei.....	5
1.2. Obiectul PUG	6
1.3. Surse de documentare	6
2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	7
2.1. Tipuri de propriet i.....	7
2.2. Analiz tipuri de propriet i	10
2.3. Disfuncionalit i	10
3. PROPUNERI	11
4. SINTEZA	12
5. LISTA ANEXE	13
ANEXELE.....	14

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. **UAG 203/20**

STUDIU DE FUNDAMENTARE TIPURI DE PROPRIETATE ALE MUNICIPIULUI ARAD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoa tere a documenta iei

Denumirea proiectului	ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD 310130, Arad B-dul Revolutiei, nr.75 Jud. Arad
Proiectant general	s.c. ICEBERG s.r.l. 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7 jud. Timi
Contract nr.	81137/2020
Data	februarie 2022, Rev1

1.2. Obiectul PUG

Planul Urbanistic General al Municipiului Arad este întocmit în vederea rezolvării solicitărilor din tema program elaborat de beneficiar, precizarea strategiei și programului de dezvoltare spațială, prezentarea obiectivelor strategice de dezvoltare, a principalelor proiecte și programe destinate implementării strategiei de dezvoltare, a reglementării activității de construire și amenajare în cadrul UAT precum și modalitățile de modificare și completare a PUG.

Odată aprobat, Planul Urbanistic General devine un instrument foarte util al administrației locale Arad, în vederea gestionării responsabile a teritoriilor, precum și unul concret în activitatea de autorizare și autorizare a tuturor investițiilor viitoare din comună. Acesta reprezintă și baza legală a activității de autorizare și autorizare a tuturor investițiilor de pe raza municipiului.

1.3. Surse de documentare

Prezentul studiu a fost întocmit de către o echipă pluridisciplinară, fiind bazat pe studii de teren, date deja existente referitoare la tipuri de proprietate în legislația în vigoare, studii similare elaborate pentru varianta anterioară ale PUG Arad, recepționate de Primăria Arad și puse la dispoziția elaboratorului PUG, precum și date solicitate și obținute după cum urmează :

- Date complexe privind proprietatea publică și privată a Municipiului Arad de la Primăria Municipiului Arad;
- Date de la CJ Arad – Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, adresa nr. 2027 din 15.02.2021;
- Date de la MAPN, adresa nr. DT 1804 din 26.02.2021;
- Date de la MAI, adresa nr. 552.211 din 11.03.2021;
- Date de la MJ, adresa nr. 2/8696 din 10.02.2021;
- Date de la SRI, adresa nr. 62238 din 04.03.2021;
- Date de la SIE, adresa nr. 36262 din 04.02.2021;
- Date de la STS, adresa nr. 14284 din 22.06.2021;
- Date de la SPP, adresa nr. N426 din 05.02.2021;
- Date de la AN Apele Române – ABA Mureș, adresa nr. 9209 din 11.06.2021;
- Date de la ANIF – FTIF Arad;
- Date de la RNP Romsilva SA, adresa nr. 2107 din 05.05.2021;

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

2.1. Tipuri de propriet ți

În urma analizei tipurilor de propriet ți asupra terenurilor din teritoriul UAT Arad, cu referire special la intravilanul municipiului, au fost identificate urm toarele tipuri de propriet ți asupra terenurilor:

a) Terenuri proprietate public

1. *Terenuri proprietate public de interes na ional*
2. *Terenuri proprietate public de interes județean*
3. *Terenuri proprietate public de interes local*

b) Terenuri proprietate privat

1. *Terenuri proprietate privat de interes local*
2. *Terenuri proprietate privat a persoanelor fizice sau juridice*

În cele ce urmeaz sunt descrise succint toate cele cinci tipuri de propriet ți identificate.

Terenuri proprietate public de interes na ional, reprezint acele terenuri care au ca proprietar statul român, fiind în domeniul public al statului român.

Din această categorie fac parte urm toarele terenuri:

- traseele autostr zii A1, i ale DN-uri de pe teritoriul UAT Arad, atât în intravilan cât i în extravilan;
- traseele c ilor ferate publice de pe teritoriul UAT Arad, conform adresei CNCFR SA – SRCFTm nr. 3/6/1/1/27 din 07.01.2021;
- cursurile de ap administate de AN Apele Române, conform adresei ANAR nr. 9209 din 11.06.202;
- sistemele de desecare aflate în administrarea ANIF, conform adresei FTIF Arad;

- p durile proprietate public a statului, aflate în administrarea RN Romsilva SA, conform adresei RNP Romsilva – Ocolul Silvic Iuliu Moldovan nr. 2107 din 05.05.2021;
- terenurile cu destinație special administrate de MAPN, conform adresei nr. DT 1804 din 26.02.2021 (aceste terenuri sunt evidențiate în partea grafică sub denumirea de imobile cu regim special);
- terenurile cu destinație special administrate de MAI, conform adresei nr. 552.211 din 11.03.2021, care nu aparțin de o structur județean a MAI.
- terenurile cu destinație penitenciare administrate de MJ, conform adresei nr. nr. 2/8696 din 10.02.2021; (aceste terenuri sunt evidențiate în partea grafică sub denumirea de imobile cu regim special);
- terenurile cu destinație special administrate de SRI, conform adresei nr. 62238 din 04.03.2021; (aceste terenuri sunt evidențiate în partea grafică sub denumirea de imobile cu regim special);
- alte terenuri proprietate public de stat, identificate în studii anterioare puse la dispoziție de către Primăria Arad;

Terenuri proprietate public de interes județean, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar statul român prin intermediul instituțiilor descentralizate la nivel județean din teritoriu, fiind în domeniul public.

Din această categorie fac parte următoarele terenuri:

- traseele DJ – drumurilor județene de pe teritoriul UAT Arad, atât în intravilan cât și în extravilan;
- imobilele aflate în proprietatea publică a județului Arad, de pe teritoriul UAT Arad, conform adresei CJ Arad – Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, adresa nr. 2027 din 15.02.2021; din această categorie fac parte și terenurile aparținând Companiei de Ap Arad, instituției subordonate CJA.
- terenurile cu destinație special administrate de MAI, conform adresei nr. 552.211 din 11.03.2021, care aparțin de o structur județean a MAI (aceste terenuri sunt evidențiate în partea grafică sub denumirea de imobile cu regim special);
- alte terenuri proprietate public de stat de interes județean, identificate în studii anterioare puse la dispoziție de către Primăria Arad;

Terenuri proprietate public de interes local, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar statul român prin intermediul instituțiilor descentralizate la nivel local din teritoriu, fiind în domeniul public.

Din această categorie fac parte următoarele terenuri:

- toate terenurile proprietate publică a municipiului Arad, conform datelor complexe puse la dispoziție de către Primăria Arad, Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public; aceste terenuri acoperă atât extravilanul municipiului Arad, dar mai ales intravilanul municipiului; acestea reprezintă în general terenuri pentru străzi și drumuri de exploatare, canale de desecare care nu se află în administrarea ANIF, imobile curți construcții și imobile cu alte categorii de folosință (pășuni, arabile, neproductive, etc), toate evidențiate în partea grafică a studiului;
- alte terenuri proprietate publică de stat de interes local, identificate în studii anterioare puse la dispoziție de către Primăria Arad;

Terenuri proprietate privat de interes local, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar statul român prin intermediul instituțiilor descentralizate la nivel local din teritoriu, fiind în domeniul privat.

Din această categorie fac parte următoarele terenuri:

- toate terenurile proprietate privată a municipiului Arad, conform datelor complexe puse la dispoziție de către Primăria Arad, Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public; aceste terenuri acoperă atât extravilanul municipiului Arad, dar mai ales intravilanul municipiului; acestea sunt destinate concesiunilor sau altor folosințe de interes local;
- alte terenuri proprietate publică de stat de interes local, identificate în studii anterioare puse la dispoziție de către Primăria Arad;

Terenuri proprietate privat ale persoanelor fizice și juridice, reprezintă acele terenuri care au ca proprietar o persoană fizică și juridică.

Din această categorie fac parte următoarele terenuri:

- toate terenurile proprietate privată a persoanelor fizice;
- toate terenurile proprietate privată a persoanelor juridice;

2.2. Analiz tipuri de propriet ți

Prin analiza situației existente privind regimul de proprietate asupra terenurilor, s-a constatat o complexitate adecvat unui municipiu reședință de județ.

Structura regimului juridic este următoarea:

- Total UAT Arad: 23.957 ha, din care:
- Proprietate public de interes național, S= 825,76 ha
- Proprietate public de interes județean, S= 154,09 ha
- Proprietate public de interes local, S= 1402,90 ha
- Proprietate privat de interes național, S= 94,73 ha
- Proprietate privat de interes județean, S= 1,16 ha

Terenurile proprietate public sau privat deținute de Municipiul Arad sunt relativ puține, ceea ce îngreunează procesul investițional în ceea ce privește obiectivele de utilitate publică. În aceste condiții este necesară o politică coerentă de prevedere a rezervelor de teren pentru obiectivele de utilitate publică.

2.3. Disfuncționalități

Disfuncționalitățile privind regimul juridic al terenurilor sunt următoarele:

- Există terenuri de interes național care sunt mult mai importante la nivel local. Cel mai concludent exemplu este cel al Cetății Aradului, care la ora actuală se află în administrarea MAPN, însă ar trebui trecut în domeniul public al Municipiului Arad, fiind una dintre valorile de reprezentare definitorii pentru Arad;
- Există puține rezerve de teren în proprietatea publică a municipiului Arad;
- În general în zonele cu parcelări noi, terenurile cu destinație de stradă, au rămas în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, ceea ce împiedică investiții publice;

- Exist multe situații, în special în zona de N a cartierului Gr di te, în care s-au efectuat dezmembrări succesive ale unor terenuri private, rezultând parcele cu acces de pe alte terenuri private; acest tip de operațiuni care ocolește întocmirea unui PUZ/PUD, prezintă o practică gubivă atât pentru persoanele private cât și pentru administrația municipală ;
- Exist multe terenuri aflate în proprietatea publică sau privată de interes local care nu sunt încă întabulate sau nu au contur actualizat;

3. PROPUNERI

Propunerile privind regimul juridic al terenurilor sunt următoarele:

- Se propune trecerea în domeniul public a Cetății Aradului;
- Pentru implementarea de noi obiective de utilitate publică, care depășesc limita terenurilor deținute, Municipiul Arad trebuie să găsească noi soluții pentru implementarea acestora: achiziționare, parteneriate public-private;
- Se propune trecerea în domeniul public a tuturor terenurilor cu destinația de stradă din cadrul documentațiilor de urbanism aprobate și în care au fost prevăzute aceste străzi;
- Se propune obligativitatea elaborării de documentații de urbanism pentru dezmembrări în urma cărora rezultă căi de acces;
- Se propune reglementarea parcelor de terenuri aflate în proprietatea publică de interes local care nu sunt încă întabulate sau nu au contur actualizat; acest aspect se va putea cel mai bine rezolva printr-un cadastru general;

4. SINTEZA

Disfuncționalități	Măsuri - propuneri
Existența de terenuri publice de interes național care sunt reprezentative la nivel local (Cetatea Aradului)	Trecerea în domeniul public al municipiului Arad a Cetății Aradului
Există o rezervă mică de terenuri publice și private la nivel local	Achiziționarea de terenuri pentru viitoare obiective de utilitate publică ; Încheierea de parteneriate public-private pentru viitoare obiective de utilitate publică ce depășesc proprietatea locală ;
Există multe cazuri ale unor parcelări noi în care condițiile de acces au rămas în domeniul persoanelor private;	Se propune transferul de proprietate a străzilor din parcelărilor noi, după o politică de negociere;
Dezmembrările succesive duc la apariția unor zone scăpate de sub control, cu condiții de acces neadecvate folosinței terenurilor și fără a avea acces direct pe domeniul public	Se propune obligativitatea elaborării de documentații de urbanism pentru dezmembrări din care rezultă condiții de comunicație rutieră
Domeniul public și privat al UAT Arad nu este în totalitate identificabil	Se propune întabularea și înscrierea în CF a conturului tuturor terenurilor publice și private ale UAT Arad

5. LISTA ANEXE

- Date complexe privind proprietatea publică și privată a Municipiului Arad de la Primăria Municipiului Arad;
- Date de la CJ Arad – Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, adresa nr. 2027 din 15.02.2021;
- Date de la MAPN, adresa nr. DT 1804 din 26.02.2021;
- Date de la MAI, adresa nr. 552.211 din 11.03.2021;
- Date de la MJ, adresa nr. 2/8696 din 10.02.2021;
- Date de la SRI, adresa nr. 62238 din 04.03.2021;
- Date de la SIE, adresa nr. 36262 din 04.02.2021;
- Date de la STS, adresa nr. 14284 din 22.06.2021;
- Date de la SPP, adresa nr. N426 din 05.02.2021;
- Date de la AN Apele Române – ABA Mureș, adresa nr. 9209 din 11.06.2021;
- Date de la ANIF – FTIF Arad;
- Date de la RNP Romsilva SA, adresa nr. 2107 din 05.05.2021;

Întocmit,
coordonator RUR
arh. Cristian J. Hanche

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. **UAG 203/20**

ANEXELE