



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481



Anexa nr. la H.C.L. nr/.....

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent:U.A.T.- Orașul Horezu.

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 2.000 mp, din zona Treapt ce aparține proprietății publice a orașului Horezu, județul Vâlcea.

CUPRINS:

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT;

CUPRINS;

DATE PRIVIND CONCEDENTUL;

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT ;

MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ APROBAREA CONCESIUNII;

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE;

B.PIESE DESENATE:

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI - SC 1:1000;

1.Date privind concedentul

Denumire :

Orașul Horezu.

Sediul:

Str. 1 Decembrie, nr. 7, cod postal 245800, orașul Horezu, jud. Vâlcea.

Statutul juridic:

Unitatea Administrativ-Teritorială – persoană juridică de drept public

Ca urmare a cererii nr.8561/14.04.2021, formulate de II Mihai Alexandru Jidoveanu, CUI:41447765 cu sediul în orașul Horezu, str. 1 Decembrie, nr.102, reprezentată legal prin Jidoveanu Mihai Alexandru, în calitate de administrator privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 2.000 mp în zona periurbană, în vederea realizării obiectivului „**Realizare investiție în domeniul auto**”, s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

-Terenul propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, zona Treapt, str. Tudor Vladimirescu, nr.155, în suprafață de 2.000 mp, în apropierea Parcului Industrial Treapt și face parte din suprafața totală de 953.898 mp

-Regimul juridic al terenului și construcției: - bunurile ce urmează a fi concesionate aparțin domeniului public al orașului Horezu, județul Vâlcea, având număr de carte funciară 38318 și număr cadastral 38318.

-Regimul economic: categoria de folosința a terenului este: pășune, imobilul aflându-se în intravilan.

-Terenul nu dispune de utilitățile publice și anume: rețea de apă, rețea electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonie prin cablu, dar dispune de acces la drum public respectiv DN 67

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Principalul obiectiv îl constituie dezvoltarea economico-socială a orașului, prin valorificarea la maxim a potențialului zonei.

În zona propusă spre concesionare, se are în vedere înființarea unui showroom în domeniul auto și activității conexe domeniului serviciilor auto: vânzarea de autoturisme verificate și cu garanție, second hand, importate sau din țară, detailingul auto, hosting anvelope, vânzare accesorii exclusive, aplicare folie pentru protecție UV, agreată RAR.

În zona propusă spre concesionare este strict interzisă realizarea de activități de dezmembrări auto.

4.Motivele de ordin, juridic, economic, financiar, social, de mediu, și tehnic care justifică aprobarea concesiunii:

4.1Motivația pe componenta legislativă: Obiectul concesiunii îl reprezintă bunul imobile ce face parte din proprietatea publică a orașului Horezu, fiind supus următoarelor dispoziții legale:

- dispozițiile art.129 alin.2 lit. „c,, din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora, Consiliul local hotărăște că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat al orașului, să fie

concesionate ori închiriate;

- dispozițiile art.303 alin.1 din OUG 57/2019, potrivit cărora: bunurile proprietatea publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică;

- prevederile art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit cărora: „terenurile aparținând domeniului public al unităților administrativ teritoriale, se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de interes uz și /sau de interes public în condițiile respectării documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii...”

4.2 Economic si financiar: Prin realizarea si exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- se creează o baza impozabila ce va cuprinde impozitul pe clădiri - venit la bugetul local;
- venit prin încasarea taxei pentru autorizația de construire;
- venituri prin încasarea impozitului pe salarii;
- taxă concesiune teren - venit la bugetul local;
- impozite si taxe asimilate.

4.3 Social:

- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcții a obiectivelor, cât și după finalizarea investițiilor prin crearea de noi locuri de muncă permanente ;
- diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta si protecția sociala.

4.4 Mediu

- responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune.

Prin activitatea propusa a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul.

- concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

- Investițiile se vor realiza în conformitate cu certificatul de urbanism.

- Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUG și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

4.5 Elemente tehnice

Terenul în suprafață de 0,2 ha, are în prezent categoria de folosință pășune și face parte din suprafața totală de teren de 95,89 ha, teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 38318 și număr cadastral 38318, fiind inclus în UTR nr. 02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și de depozitare, prestări servicii, servicii si echipamente publice și de interes local, uniți producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unitati agricole.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

- Sunt admise activități industriale și manufacturiere productive de diferite profile nepoluante: construcții, microindustrie, distribuție și depozitare bunuri și materiale, producere energie verde, transporturi, expoziții și prezentări, cercetare și proiectare, servicii pentru zona industrială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol; stații de întreținere și reparații auto; stații de alimentare cu carburanți; stații de betoane; comerț, alimentație publică și servicii de turism; depozitare en-gros; depozite materiale refolosibile; centrale producere energie termică și electrică; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI:

- Sunt admise activități de producție, cercetare-dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- Se admite depozitare comercială și comerț în suprafața maximă de 1000 mp (500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

- Se admite în cazul conversiei funcționale reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale existente abandonate cu identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI FUNCTIONALE INTERZISE:

- Activități productive și manufacturiere care pot genera poluarea mediului (chimică; radioactivă, etc) și poluare fonică;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Depozitarea sau comercializarea substanțelor sau materialelor radioactive;

- Se interzice localizarea unităților tip incinerator;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și private și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- Se interzice localizarea unităților productive care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- Se interzice localizarea activităților care prezintă risc tehnologic;

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cota maximă admisă;

- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Investițiile și lucrările se vor executa **numai după obținerea autorizației de construire** în condițiile Legii 50/1991R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. **Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesiionarului.**

Amplasarea în teren a investiției precum și accesul vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă

Termenul limită pentru începerea executării lucrărilor de investiții va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea 50/1991 R cu modificările și completările ulterioare.

Termenul maxim de realizare a lucrărilor de investiții va fi de 3 ani da la data obținerii autorizației de construcție.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l evacua pe concesionar și de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului la starea anterioară concesionării.

5. Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 14 euro/mp conform raportului de evaluare nr. 12.556/07.07.2020, întocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi recuperată în termen de 25 ani în conformitate cu art.17 din legea 50/1991 R, cu modificările și completările ulterioare

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 60.000 euro sau 6-10 locuri de muncă.

Durata investiției va fi de minimum 10 ani de la punerea în funcțiune la întreaga capacitate a acesteia.

6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesionării aparține domeniului public al orașului Horezu, concesionarea acestuia se realizează prin licitație publică în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ - Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331.

7. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 49 ani conform Legii.

Subconcesionarea este interzisă.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

Nr. Crt.	ACȚIUNE	TERMEN
1.	Publicarea anunțului privind organizarea licitației	Cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
2.	Depunerea ofertelor	20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului
3.	Solicitare documentație de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
4.	Solicitare de clarificări la documentația de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
5.	Răspunsul la clarificări solicitate în legătură cu documentația de atribuire	Cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
6.	Desfășurarea licitației publice	La expirarea celor 20 de zile de la publicarea

		anunțului
7.	Comunicarea anulării procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.	3 zile lucrătoare de la data anulării.
8	Solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare	3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare
9.	Răspuns la solicitarea de clarificare	3 zile lucrătoare de la primirea solicitării
10.	Întocmire raportul comisiei de evaluare	1 zi lucrătoare
11.	Comunicarea excludere ofertă concedent	3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare
12.	Comunicarea rezultatelor	3 zile lucrătoare de la întocmirea acestora
13.	Anunț de atribuire transmis spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea IV.	20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
14	Comunicarea deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune	Numai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
15.	Încheiere contract	20 zile de la data informării câștigătorului licitației
16.	Predarea-primirea bunului concesionat	Imediat după încheierea contractului pe bază de proces verbal

9. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz: **nu este cazul**

10. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode: **nu este cazul.**

Întocmit,
Ins. Obadă Ciortan ionuț