

**PROIECT****HOTĂRÂREA NR.**

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.178, zona Treapt

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2022 la care participă un număr de consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Dăscălete Emil Constantin, a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri: Referatul nr.11016 din 18.05.2022 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 8484 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt, pentru construirea unui service auto pentru întreținere și reparații, spălătorie auto și spații comerciale cu produse nealimentare;

-Raportul de specialitate nr. 11020 din 18.05..2022 întocmit de compartimentul de resort;

-Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.178, zona Treapt;

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr. 9102/20.04.2022;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Horezu;

-Anunțul nr.10234/10.05.2022 privind procedura prevăzută de Legea nr.52//2003 - transparența decizională în administrația publică, republicată;

-Ținând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.11486/25.05.2022;

-Văzând că terenul în suprafață de 42650 mp nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.b), art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.a), art.303 alin.1, art.308 alin.1 și 4 și art.309 alin.5 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art.139 alin.3 lit.g) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de voturi pentru, voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.178, zona Treapt.

Art.2-Se însușește Raportul de evaluare al terenului nr. 9102/20.04.2022, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Covrescu Valerian, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3-Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4-Contractul de concesiune se va încheia după actualizarea suprafeței din contractul de închiriere nr.29651/19.12.2018, cu suprafața concesionată dar nu mai devreme de data de 01.01.2023.

Art.5-Se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Direcția administrativă care va continua procedura pentru concesionare.

Art.6-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului-Județul Vâlcea; Primarul orașului Horezu.

Inițiator,
Primar
Sărdărescu Nicolae

Vizat pentru legalitate,
Secretar general oraș
Boaghe Monica

Întocmit



PRIMĂRIA 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

"Împreună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr.155 M

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

AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT ILIE

STUDIUL DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T.- Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 42.650 mp, din zona Treapt, strada Tudor Vladimirescu, nr.178 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 A 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.7046/24.03.2022, formulate de SC NTX CONCEPT SRL, cu sediul în comuna Măldărești, sat Măldărești, str. Crângu Orlii, nr. 14, județul Vâlcea, CUI:RO33703449, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J38/564/2014, reprezentată legal prin domnul Ciolacu Ionuț Alin, în calitate de administrator privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 35.000 mp, (cu posibilitatea extinderii în viitorul cat mai aprobat) în zona periurbană, fiind-ui necesară pentru realizarea unei investiții în domeniul „Centru comercial Shopping Village”, s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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. 178, în suprafață de 42650 mp și face parte din suprafața totală de 206.275 mp.

-Regimul juridic al terenului și construcției: - bunurile ce urmează a fi concesionate aparțin domeniului public al orașului Horezu, județul Vâlcea, în conformitate cu H.G. nr.54/2008, pentru modificarea și completarea unor anexe la H.G. nr. 1362/2001, privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Vâlcea.

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

-Terenul nu dispune de utilitățile publice si anume: rețea de apa, rețea electrică, rețea de canalizare în schimb dispune de acces la drum public respectiv strada Tudor Vladimirescu (DN 67).

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

În zona propusă spre concesionare, în suprafață de 42.650 mp, se are în vedere construirea unui parc de tip Shopping Village unde se vor regăsi cel puțin următoarele categorii de produse și servicii:

Produse tradiționale (ceramică țesături, artizanat);

Ateliere meșterilor populari;

Alimentația publică (restaurante, cafenele);

Hipermarket;

Bricolaj și construcții;

Divertisment (cinema multiplex, spații de joacă pentru copii);

Agenții de turism;

Bănci & schimb valutar, precum și alte construcții prevăzute în PUG, toate acestea în vederea realizării principalului obiectiv dezvoltarea economico-socială a orașului.

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

4.1 Motivația pe componenta legislativă: Obiectul concesiunii îl reprezintă bunul imobil 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 exercită atribuții privind administrare domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- 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 concesiunea 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 și financiar: Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- se creează o bază impozabilă ce va cuprinde impozitul pe teren și 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 și 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 asistența și protecția socială.

4.4 Mediu

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

Prin activitatea propusă să se desfășure 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.

4.5 Elemente tehnice

Terenul în suprafață de 42650 mp și face parte din suprafața totală de teren de 206.275 mp, teren înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 35934 și număr cadastral 35934.

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Horezu, aprobat conform prevederilor legale imobilul descris mai sus este inclus în UTR nr. 02 - Zona Treaptă a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și de

depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice și de interes local, uniți producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unitati agricole.

- 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.

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 re folosibile; centrale producere energie termică și electrică; locuințe de serviciu pentru personalul care asigura 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.
- Se interzice construirea și amplasarea de parcuri de dezmembrări auto.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

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

Amplasarea în teren a investiției precum și accesese 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, in conformitate cu prevederile art. 36 din Legea 50/1991 R cu modificările si completările ulterioare.

Termenul maxim de realizare a lucrărilor de investiții va fi de 36 luni 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 concesiunii.

5.Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 15 euro/mp conform raportului de evaluare nr.9102./20.04.2022, intocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi plătită în termen de 49 ani de la data semnării contractului de concesiune

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 8.000.000,00 euro.

- 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 concesiunii aparține domeniului public al orașului Horezu, concesiunea 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.

Subconcesiunea 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	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării

	de atribuire	
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



PRIMĂRIA 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

"Împreună spre performanță"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C
SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr. 155 M

Nr 11020 din 18.05.2022

R APORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Studiului de oportunitate, pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 42650 mp, ce aparține proprietății publice a orașului Horezu.

La fel ca și la alte concesiuni și prin această concesiune se urmărește: diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta și protecția socială; valoarea concesiunii terenului - venit la bugetul local.

Investițiile ce se vor realiza vor fi în conformitate cu prevederile PUG-ului și certificatului de urbanism.

Terenul în suprafață de 42650 mp, are în prezent categoria de folosință pășune, teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 35934 și număr cadastral 35934, 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 și echipamente publice și de interes local, uniți producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unitati agricole.

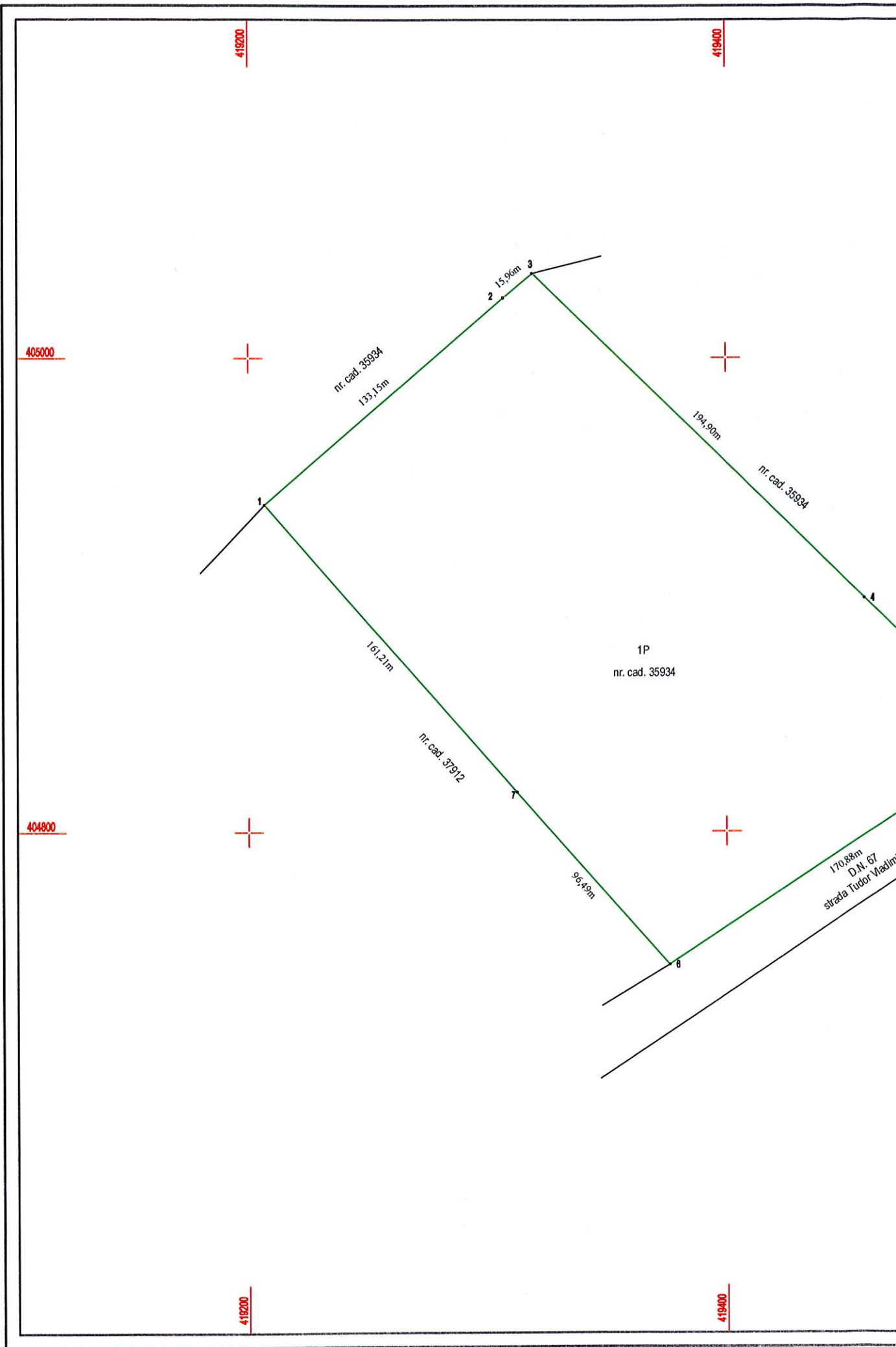
Având în vedere ca la data demarării acestei proceduri pe o parte din această suprafață este încheiat un contract de închiriere pentru pasunat, Contractul de concesiune se va încheia după actualizarea suprafeței din contractul de închiriere nr.29651/19.12.2018, cu suprafața concesionată dar nu mai devreme de data de 01.01.2023.

Drept urmare, luând în considerare și prevederile legale: Capitolul III - Secțiunea 3 art. 309, alin. 5 din Codul administrativ, aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare prevederile art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, avizăm favorabil, proiectul de hotărâre cu privire la însușirea și aprobarea Studiului de oportunitate, pentru concesionarea unui teren în suprafață de 42650 mp, din zona Treapt, str. Tudor Vladimirescu, nr. 178, ce aparține proprietății publice a orașului Horezu, județul Vâlcea.

ÎNTOCMIT,

Arhitect Șef Drăgănescu Robert Ilie.

Ins. Obada Ciortan Ionuț



419200

419400

405000

404800

419200

419400

nr. cad. 35934
133,15m

194,90m
nr. cad. 35934

161,21m
nr. cad. 37912

1P
nr. cad. 35934

96,49m

170,88m
D.N. 67
strada Tudor Vladimirescu

2 15,96m 3

1

4

8