

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA VALEA CALUGAREASCA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

Privind aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitatie publica a suprafetei de teren de 13.245 mp, teren domeniul privat al comunei Valea Calugareasca, sat Arva, T 97, Parcela A 6258/7/1-lot 2,nr. cadastral provizoriu 11146

Avand in vedere :

Expunerea de motive a primarului comunei Valea Calugareasca nr.23750/24.09.2015;

Raportul de specialitate al compartimentului urbanism nr.23753/24.09.2015;

Ordonanta de urgenta nr.54/2006 privind regimul concesiunilor pe domeniul public si privat , cu modificarile si completarile ulterioare;

Analizand studiul de oportunitate;

In conformitate cu prevederile art.13 alin.1) din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

În conformitate cu art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."a", art.115, alin.(1), lit."b" si art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

Consiliul local al comunei Valea Calugareasca adoptă prezenta hotărâre:

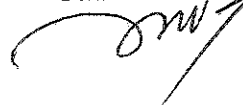
Art.1 Se aprobarea studiul de oportunitate, parte integranta din prezenta hotarare, pentru concesionarea prin licitatie publica a suprafetei de teren de 13.245 mp, teren domeniul privat al comunei Valea Calugareasca, sat Arva, T 97, Parcela A 6258/7/1-lot 2, nr. cadastral provizoriu 11146 .

Art.2. De indeplinirea prezentei hotarari raspunde secretarul comunei Valea Calugareasca si compartimentul achizitii-investitii.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NITU DORU

VALEA CALUGAREASCA, 30.09.2015
NR.75

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
MARIANA STAN





Judetul PRAHOVA
Consiliul Local al comunei VALEA CALUGAREASCA

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitație publică a suprafeței de teren 13.245mp, teren domeniul privat al comunei Valea Calugareasca, sat Arva, T 97, parcela A 6258/7/1-lot 2, nr. cadastral 11146

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii este terenul în suprafața de teren 13.245mp, teren domeniul privat al comunei Valea Calugareasca, sat Arva, T 97, parcela A 6258/7/1-lot 2, nr. cadastral 11146

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.4567 /2007 faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Valea Călugărească, nr.67/ 2013 destinația terenului este de zonă cu funcțiuni mixte- unități agricole și unități industriale și de depozitare.

Terenul precizat în planșa anexa este cu categoria de folosință arabilă conform evidențelor cadastrale. Destinația lui la ora actuală este conform categoriei de folosință. Terenul are în apropiere rețele de energie electrică, apă, canal, telefonie. Terenul este liber de sarcini. Accesul se realizează din drumul județean DJ101 F și drum de exploatare.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate are motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

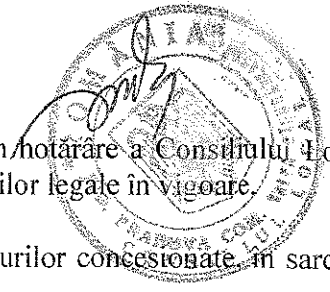
-prevederile art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.b, art.123 alin.2 din Legea administrației publice locale nr.215/2001 actualizată, potrivit căreia Consiliul Local hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, după caz, în condițiile legii;

-prevederile art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform căreia terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenurilor sunt următoarele:

- Concesionarii vor avea obligația să edifice, pe terenurile concesionate, obiective de interes privat, în condițiile ce se vor impune prin autorizațiile de construire.



- Concesionarii vor achita autorității concedente, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare.
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenurilor concesionate în sarcina concesionarului , inclusiv cele de mediu.
- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionari, a patrimoniului concesionat.
- Concesionarii se vor obliga, vor justifica și vor fi responsabili pentru calitatea construcțiilor executate și vor acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor edificate și a terenurilor concesionate.

3. Motivația pentru componenta socială: concesionarea terenului prezintă un dublu interes, atât pentru comuna , prin valorificarea superioară a suprafețelor de teren proprietate publică și privată cât și pentru cetățenii comunei, prin crearea locurilor de munca.,.

4. Motivația pentru componenta de mediu: concesionarii vor avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorilor concesionari cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de buna gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

Terenul se concesionează pe durata de 49 ani ; în conformitate cu prevederile OUG.54/2006 se poate prelungi cu jumătate din perioada inițial aprobată.

Pe terenul extravilan, care se va concesiona se vor face investiții pentru exploatarea agricole conform legii 50/1991 cu modificările și completările. În cazul altei destinații se va întocmi PUZ .

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Pretul concesiunii se va stabili prin raport de evaluare întocmit de persoana autorizată ANEVAR- și se va aproba prin hotărâre de consiliul local.

Dacă mai mulți ofertanți vor oferi același pret se va proceda la strigare cu pași de 0,5 cent /mp.

4.2. Plata concesiunii se va face anual în termen de 20 ani.



4.3. Redevnta anuala se va plati in primul trimestru al anului.

4.4. Întarzierile la plata redeventei se vor sanctiona cu penalitati conform legislației în vigoare, urmand ca pentru intarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 6 luni sa se procedeze la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

4.5 Concesionarul va suporta c.val. documetatiilor aferente contractului de concesiune (ridicari topografice, inscrire in CF, autentificare contract).

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Investitia se va realiza in conformitate cu prevederile certificatului de urbanism .Destinația stabilită – conform noului PUG și PATJ Prahova – documentații aprobate – este pentru zonă funcțiuni mixte- unități agricole și unități industriale și de depozitare.

UTILIZARE FUNCIONALĂ – UTILIZARI ADMISE

- sunt admise activitati productive agricole, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesionala, transporturi, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti; Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcata / descarcata si manevre. In mod obisnuit sunt permise activitatile care necesita spatii in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante;
- activitati industriale productive de diferite profile agricole si industriale , compatibile intre ele si avand in general marimi mici si mijlocii;
- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- sere construite din materiale durabile pe fundatii de beton pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente;
- parcaje la sol ;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina; rezervoare de hidrocarburi, statii de pompare hidrocarburi de mici dimensiuni;
- comert , moara ;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

– UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:
- birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari :
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
- activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - productie manufacturiera;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

– UTILIZARI INTERZISE



- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport ;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
 - INTERDICTII TEMPORARE
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.
- orice constructie aflata in zona de protectie sanitara pana la obtinerea avizului de la Directia de Sanatate Publica.
- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersectii
 - INTERDICTII PERMANENTE
- orice fel de constructie in zonele de protectie a retelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare in vigoare precum si servitutiile impuse;
- orice fel de constructii in zonele identificate cu risc de alunecare.
- Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.
- Se vor utiliza materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza .

Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă. Durata de execuție a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberării Autorizației de Construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului

5.2 Se vor respecta condițiile impuse prin avizele aferente certificatului de urbanism (Agentia de Protectia Mediului, Directia de sanatate publica, PSI)

5.3. Se va proteja mediul inconjurator – nu se vor imprastia reziduuri, nu se va umbla cu foc.

5.4 Se va curati zona .

5.5. Durata de executie a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberarii autorizatiei de construire, interval in care solicitantul este obligat sa inceapa lucrarile, care poate fi prelungita conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusa este licitatie publica cu instructiuni aprobate prin caietul de sarcini.

PRIMAR
V. Neacșu

JV