Anexa la HCL nr.97/31.10.2025

Judetul-PRAHOVA
Consiliul Local al comunei VALEA CALUGAREASCA Aprobat,

Primar Ioana Neagu

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzarii prin licitatie publică deschisă a proprietăţii imobiliare formată din clădiri şi teren , situat in Valea Călugărească, sat Radila T125, P6513

Potrivit art.129, alin.2, lit.(c), alin.4, lit. (f), alin. 6, lit. (c) si art. 196 alin.1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019, Consiliul local hotărăşte cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Valea Călugărească, stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Valea Călugărească intenţionează să vândă proprietatea imobiliară formată din clădiri şi teren , situat in Valea Călugărească, sat Radila T125, P6513, avand nr de carte funciara 22246 prin organizarea unei proceduri de licitaţie publică deschisă. Prin vânzarea terenului, primăria comunei Valea Călugărească urmăreşte obtinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea şi categoria din care face parte:

Imobilul (teren si clădiri) situat în intravilanul comunei Valea Călugărească, sat Radila judeţul Prahova aparţine domeniului privat al comunei, conform HCL 125/19.12.2012

- Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Valea Călugărească .

- Titlul juridic în baza căruia este deţinut:

Imobilul aparţine domeniului privat al comunei Valea Calugarească aflat în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Valea Călugărească conform:

- Hotararii Consiliului Local Valea Calugareasca nr. 125/2012
- Încheierea si extras de cartea funciara nr. 22246 a localităţii Valea Călugărească
- Situatia juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Valea Calugareasca.

Conform prevederilor din Codul civil art. 553:

(1) Sunt obiect al proprietăţii private toate bunurile de uz sau de interes privat aparţinând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale.

(4) Bunurile obiect al proprietăţii private, indiferent de titular, sunt şi rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite şi pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.
- Imobilul mai sus menţionat nu se află sub incidenţa legilor reparatorii, ale fondului funciar, nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată și nu este grevat de sarcini;

Elemente tehnice :

Terenul cu nr. cadastral 22246, T125 parcela 6513 în satul Valea Călugărească este inventariat în domeniul privat al comunei, in suprafaţă de 8143 mp, impreună cu :clădire in suprafaţă de 128 mp, REMIZA AGRICOLA, având număr cadastral 22246-C1, clădire in suprafaţă de 112 mp, CLADIRE , având număr cadastral 22246-C2. Proprietatea imobiliară amintită este situată in intravilanul comunei Valea Calugareasca, sat Valea Călugărească, Soseaua Națională nr.210 situat in Valea Călugărească, sat Radila T125, P6513. In apropierea zonei sunt rețele de apa, canal, gaze, telecomunicatii, energie electrică. Accesul se realizează din drumul naţional DN1B. Terenul este in UTR K64.a situat în cadrul UTR B06 din PUG, cu POT 50%, și CUT 1,50.

Adresa: comuna Valea Calugareasca, sat Valea Călugărească, Radila T125, P6513 cu nr. cadastral 22246

Plan de situaţie: planul de situaţie al imobilului care se scoate la licitaţie în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

- Date şi condiţii urbanistice: -Destinaţia stabilită – conform PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local 21/21.02.2019.– este pentru **zonă mixta instituţii si servicii**

sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- locuinte de serviciu;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- spatii verzi amenajate
- 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 – incarcat / descarcat 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.

Utilizări permise cu condiţii

- se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:

1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari :

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

2. activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

a) productie manufacturiera;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;

c) 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;

e) depozite si complexe vanzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu
sau cu taxi.

Utilizări interzise

- - orice fel de construcții pentru alte funcțiuni [ex. : unități de producție industrială sau activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- amplasarea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor ;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- depozitari de material refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea 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.

Interdicţii 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 (propuse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestor intersectii

Interdicţii 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.

➢ Amplasarea în teren va respecta prevederile Regulamentului de Urbanism General aprobat prin Hotararea Consiliului Local 21/21.02.2019

Pentru stabilirea obiectivelor de investitii se solicita un certificat de urbanism.

Pentru funcţionare, adjudecatarul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

Dotarea cu utilităţi: În apropiere sunt reţele electrice, apă si canal

Durata de execuţie a obiectivului, in functie de complexitate poate fi de 24 - 36 luni de la data eliberării autorizaţiei de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii in forma actualizata, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.

Elemente economice

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente;
- atragerea la bugetul local al comunei Valea Călugărească de venituri suplimentare;
- mentinerea curateniei si protejarea mediului inconjurator;
- atragerea investițiilor in zona.

Preţul de pornire la licitaţie este de 43.600 euro pentru toata proprietatea imobiliară formată din teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii in suprafată de 8.143 mp si 2 contructii cu o suprafaţă totala contrucita la sol de 242 mp .Valoarea in lei este de 221.500 lei calculata la cursul euro de 5.0835 lei.

Modalitatea de organizare a licitaţiei : Tipul de licitaţie va fi licitaţie publică .

Intocmit,
Adriana Baican