

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului din Orașul Deta, teren intravilan, intabulat în CF nr.401516, nr.top./cad Cc64/1/90, în suprafață de 10089 mp., teren ce face parte conform PUG Deta din **UTR IS - Zona institutii publice, comert, servicii** fiind premisă utilizarea funcțională, respectiv construirea doar de obiective de investiții prevazute în acesta.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1.Obiectul licitației îl constituie concesionarea prin licitație publică a terenului din Orașul Deta, teren intravilan, intabulat în CF nr.401516, nr.top./cad Cc64/1/90, în suprafață de 10089 mp., teren ce face parte conform PUG Deta din **UTR IS - Zona institutii publice, comert, servicii** fiind premisă utilizarea funcțională, respectiv construirea doar de obiective de investiții prevazute în acesta.

1.2. Terenul supus concesiunii, este situat în partea de vest a orașului Deta între ȘTRANDUL TERMAL și locuințele existente în intravilanul orașului, fiind liber de construcții.Terenul are suprafața de 10089 mp.- proprietate privată a Orașului Deta.

Folosința actuală a terenului este curți construcții iar prin studiul pedologic s-a estimat în cea mai mare parte categoria a III-a de calitate.

1.3. Pe amplasamentul oferit spre concesionare, beneficiarii vor construi doar de obiective de investiții prevazute în PUG Deta - **UTR IS - Zona institutii publice, comert, servicii**, respectiv

UTILIZARI ADMISE.

IS - se admit functiuni de interes general;

- sedii de companii si firme în constructii specializate pentru birouri;
- primarie;
- unitati de invatamant;
- unitati de sanatate;
- edificii de cult;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci,mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infastructura);
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru întretinere si grupuri sanitare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, sali de dans, cinema;

- centre de recreere si sport în spatii acoperite si descoperite;
- mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

IS - se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul

parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurant, recreere, servicii personale si colective etc.;

- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 300 metri de institutiile publice reprezentative, dotarile de invatamant, cultura si culte;

UTILIZARI INTERZISE

IS - sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de întreținere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate;
- 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 împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- este interzisa acoperirea noilor constructii cu terase, se va pastra specificul zonei (patru ape);
- locuinte individuale sau colective.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

IS – P.O.T. maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

IS – C.U.T. maxim = 1.5

IS - inaltimea maxima admisibila = P+2E (12.00 m)

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

IS - inaltimea maxima admisibila = P+2E (12.00 m);

1.4. Terenul are acces la rețelele edilitare electrice, de apă, canal, gaz .

1.5. Pe terenul concesionat, concesionarul ar urma să realizeze Obiectivele de investiții prevăzute la pct.1.3, pe care ar urma să le exploateze pe riscul și pe răspunderea sa, în schimbul redevenței propuse la Cap. IV.

1.6. Realizarea obiectivelor de investiții, ar urma să se realizeze în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat în 2006 și cuprins în PUG oraș Deta

aprobat prin HCL nr. 50 din 21.07.2011 , respectiv în conformitate cu prevederile Autorizației de construire emisă, pe cheltuiala concesionarului.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRI

2.1. Motivația pt. componenta legislativă: - prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de urgență Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate; - prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căroră: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrative teritoriale, destinate construirii se pot concesiona prin licitație publică în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii” - prevederile H.C.L. Deta nr. 50/2011 prin care a fost aprobat P.U.G.;

2.2. Motivele de ordin economic, financiar:

- diversificarea ofertei de obiective de investiții în orașul Deta, accesibile mai multor categorii de beneficiari: crearea de locuri de muncă, apropierea de locul de muncă;
- beneficii pentru:
- administrația locală prin plata taxelor și impozitelor aferente, - furnizorii de utilități prin extinderea rețelelor și mărirea numărului de consumatori;
- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivele de ordin social: Beneficiile aduse direct și indirect:

- asigurarea unor condiții de muncă generoase cu spații largi, aerisite, având toate dotările necesare la standarde înalte;
- asigurarea unei concurențe benefice pe piața aferentă categoriei de investiții; - dezvoltarea zonei în prezent în construcție;
- introducerea zonei în circuitul social și economic al orașului asigurând o legătură directă între mai multe zone ale orașului și centrul orașului.

2.4. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar 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;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii: concesiune prin licitație publică conform art.303 alin(1), art. 309 alin.(6) art.312 alin. (1) din O.U.G 57/2019 privind codul administrativ

3.2. Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevazute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, și a Normelor metodologice de aplicare.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. PREȚUL DE PORNIRE LA LICITAREA CONCESIONĂRII UNEI PARCELE DE TEREN IN ZONA TERMAL CONFORM H.C.L.Nr. 93/30.07.2020 ESTE: 4,50 lei/mp./an.

Cap. V. DURATA CONCESIUNII

5.1. Terenul supus licitației publice se concesionează pe 49 ani..

Cap. VI. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESINARE: 3 luni

5.2. Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de stat și Probleme Speciale.