

ROMANIA,
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA VALEA CALUGAREASCA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a doua terenuri din domeniul privat al comunei Valea Calugareasca, sat Arva, nr. Cadastrale 21357 si 21358

-Avand in vedere :

- expunerea de motive nr. 25808/15.11.2018a Primarului comunei Valea Calugareasca;
- raportul de specialitate al compartimentului de urbanism nr. 25807/15.11.2018
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.13 si 16 din Legea 50/1991(r1) privind autorizarea executarii lucrărilor de construcții , cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art.60 alin. (2) din Ordinul Administrației Publice nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.5 lit.b) și art. 115 alin.1 lit.b) din Legea nr.215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Consiliul Local al comunei Valea Calugareasca adopta prezenta hotarare:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate, parte integranta din prezenta hotarare, pentru vânzarea a doua terenuri alaturate, din domeniul privat al comunei Valea Calugareasca in satul Arva, situate in T 97, parcela A 6258/7/1 identificate astfel:

- teren cu nr. cadastral 21357 in suprafata de 13601 mp si
- teren cu nr. cadastral 21358 in suprafata de 13245 mp,

Art.2. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin grija secretarului localitatii si se transmite, instituțiilor si persoanelor interesate

Presedinte sedinta
Neagu Fanuta



Contrasemneaza,
Secretar,
Gheorghe Maria Felicia

Valea Calugareasca, 20. 11. 2018
Nr. 90

Judetul PRAHOVA
Consiliul Local al comunei VALEA CALUGAREASCA

ANEXA MCC 90/20.11.2018

Aprobat,
Primar Vasilică Neacșu



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea studiului de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a doua terenuri din domeniul privat al comunei Valea Calugareasca, sat Arva, nr. Cadastrale 21357 și 21358

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administratia publică locală -republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște 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 și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Valea Călugărească intenționează să vândă imobilului (doua terenuri alaturate) situat în intravilanul comunei Valea Călugărească, sat Arva, în suprafața de 13601 mp nr. Cad. 21357, și 13245 mp nr. Cad. 21358 proprietate privată a comunei Valea Calugareasca, situat în tarlaua 97, parcela A 6258/7/1, sat Arva prin organizarea unei proceduri de licitație publică deschisă. Prin vânzarea terenurilor, primăria comunei Valea Călugărească urmărește ca investiția ce se va realiza de către adjudecatorul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin organizarea procedurii licitației publice se urmărește implementarea unui obiectiv care să dezvolte activități industriale productive de diferite profile agricole și industriale cu impact economic și social asupra comunității Valea Călugărească.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ **Denumirea și categoria din care face parte:**

Suprafetele de teren au rezultat în urma dezlipirii unei suprafețe totale de 26845mp conform act notarial nr.2434/19.10.2015 autentificat de B.N.P Ionita Aristita Adina și aparține domeniului privat al comunei, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Valea Călugărească nr.15/26.02.2010

➤ **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 deținut:**

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

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Valea Călugărească nr.15/26.02.2010, privind trecerea imobilului în domeniul privat al comunei Valea Călugărească
 - Act de dezlipire nr.2434/19.10.2015, autentificat de N.P Ioniță Aristița Adina-
 - Incheierea la C.artea funciara nr. 105932 și Extrase de carte funciara nr. 21357, și. 21358
- **Situația juridică actuală:** în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Valea Calugareasca.
- **Sarcini de care este grevat:** imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice :

Imobilul situat în intravilanul comunei Valea Calugareasca, este format din două terenuri alaturate situate în intravilanul comunei Valea Călugărească, sat Arva, în suprafața de 13601 mp nr. Cad. 21357, și 13245 mp nr. Cad. 21358, situate în tarlăua 97, parcela A 6258/7/1, sat Arva

Adresa: comuna Valea Calugareasca, sat Arva , intravilan conform PUG aprobat prin HCL 67/2013, U.T.R J62

➤ Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

➤ Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Valea Călugărească, sat Arva judetul Prahova. Destinația stabilită – conform noului PUG și PATJ Prahova – documentații aprobate – este pentru zonă funcțiuni mixte- unități agricole și unități industriale și de depozitare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – 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 – incarcare / descarcare 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 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.

- 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 (propane 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. Procentul de ocupare a terenului P.O.T este de 50% si C.U.T 1,80

- 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 24 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

Pentru stabilirea obiectivelor se solicita un certificat de urbanism.

Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Dotarea cu utilități

În apropierea zonei sunt rețele de energie electrică, apă, canal, rețea de telecomunicații, iar aducerea acestora la teren necesită extinderii pe cheltuiala beneficiarilor.

Terenul se regăsește în zona de protecție sanitară a stației de epurare pe o rază de 300 m.

Autorizarea unor construcții noi în cadrul acestor zone de protecție , se va face numai după obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică.

Accesul se realizează din drumul județean DJ 101F, printr-un drum cu lățimea de 9m. Ca și facilități privind transportul este calea ferată la cca 800 m pe care se regăsește gara aferentă magistralei CF Ploiești –Buzău) și la 1,5 km DN 1 B-E5 77.

Elemente economice

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

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Valea Călugărească
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;

- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Valea Calugarească se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism care să se încadreze în același timp cu specificul local;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții în zonă
- atragerea la bugetul local al comunei Valea Călugărească de venituri prin taxele și impozitele datorate în urma desfășurării de activități economice;

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- **Crearea de locuri de muncă;**
- **Investitia care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă, prin intermediul căreia să fie create cel puțin 5 locuri de muncă ;**
- **Durata de execuție a obiectivului va fi de 24 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 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în forma actualizată, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.**

Durata maxima pentru realizarea investițiilor precizate este de 36 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Prețul de pornire la licitație este stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi licitație publică deschisă.

Intocmit
M.Baltaretu

