

Beneficiar:
COMUNA GROȘI

Simbol proiect:
341

**STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII IMOBILULUI:
TEREN INTRAVILAN
NR.CAD. 51548, CF 51548 GROȘI
SUPRAFAȚĂ DE 5124 mp
SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE JOS,
COMUNA GROȘI**

CEPRONEF ENERGO INVEST SRL

Director:

Dumitru FLORIAN



Octombrie 2021

Cuprins

Capitolul I. Prezentare generală

Capitolul II. Obiectul concesiunii

Capitolul III. Motivarea concesiunii

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul I. PREZENTARE GENERALĂ

Comuna Groși are o suprafață totală de 23,5 km², limitele terenului comunei având următoarele vecinătăți:

- municipiului Baia Mare, la Nord
- orașul Baia Sprie, prin localitatea Satu Nou de Sus, la Nord-Est
- comuna Dumbrăvița, prin localitățile
 - Dumbrăvița la Est
 - Rus la Sud-Est
 - Chechiș la Sud
- comuna Săcălășeni, la Sud-Vest
- comuna Recea, prin satul Mocira, la Vest.

Teritoriul comunei Groși aparține Depresiunii Baia Mare, situată în zona de contact dintre Platforma Someșeană și Carpații Orientali.

Relieful are forme specifice regiunii de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare cu zona montană, specific zonelor de deal cu mari denivelări de teren alternate cu mici depresiuni plane. Înălțimile comunei variază în limite foarte mici, între 160-320 m.

Reședința comunei este localitatea Groși, în componența comunei intrând încă două sate: Ocoliș și Satu Nou de Jos. Față de reședința de comună, satele sunt situate la distanțe cuprinse între 5 km – Ocoliș și 4 km – Satu Nou de Jos.

Localitatea Groși, suburbană municipiului Baia Mare la o distanță de 5 km sud-est, este legată de acesta prin drumul național DN 18B Baia Mare – Cărbunar – Târgu Lăpuș.

Legătura comunei cu municipiul Baia Mare se face pe șosea prin intermediul a două drumuri: unul național, care trece prin localitatea Groși, DN 18B, respectiv drumul județean care trece prin localitatea Satu Nou de Jos, iar localitatea Ocoliș are acces pe drumul comunal pietruit până la drumul județean asfaltat ce trece prin Satu Nou de Jos. Distanța față de Baia Mare este de 5 km pentru localitățile Groși și Satu Nou de Jos și 10 km pentru Ocoliș.

Comuna Groși, formată din satele Groși (reședința), Ocoliș și Satu Nou de Jos, are un număr de 2857 locuitori (conform RPL 2011), din care 1379 bărbați și 1478 femei. Pe grupe de vârstă, populația comunei prezintă valorile maxime în intervalul 30 - 44 de ani.

Comuna Groși face parte din Sistemul Urban Baia Mare - SUBM.

Viziunea de dezvoltare a SUBM se formulează pe oportunitățile pe care integrarea României în Uniunea Europeană le creează pentru valorificarea potențialului local.

Elementele viziunii de dezvoltare a SUBM sunt:

- Un teritoriu competitiv economic, dominat de activități productive nepoluante (zone de transfer și parcuri tehnologice) și turism;
- Un loc de viață confortabil, într-un mediu curat, accesibil serviciilor și utilităților publice;

- O destinație atractivă în peisajul multicultural european prin variate moduri de expresie: limbă, muzică/port popular, arhitectură, gastronomie.

Obiectivele strategice/specifice ale Comunei Groși, în cadrul SUBM sunt:

- Creșterea atractivității comunei în vederea realizării unor investiții în economia locală, a promovării potențialului turistic, acces al producătorilor la piețele de desfacere, acces al locuitorilor către unități medicale.
- Creșterea calității vieții, a nivelului de trai al populației.
- Creșterea gradului de instrucție, de educație civică, de informare, de formare a unei culturi comunitare și de îmbunătățire a stării generale de sănătate a populației.
- Crearea unor condiții populației locale pentru agrement și petrecerea timpului liber, care să contribuie astfel la creșterea calității vieții.
- Dezvoltarea mediului de afaceri, crearea de locuri de muncă și a premizelor pentru dezvoltare durabilă a comunei Groși.
- Creșterea capacității comunitare pentru susținerea procesului de dezvoltare locală. Creșterea calității mediului ambiant.

Capitolul II. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul destinat concesiunii se identifică prin număr cadastral 51548, CF 51548 Groși, cu o suprafață de 5124 mp, fiind proprietate privată a Comunei Groși.

Terenul are categoria de folosință fânească și este situat în intravilanul localității Satu Nou de Jos, Comuna Groși.



Fig. 1. Localizarea terenului destinat concesiunii

Pentru elaborarea Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare în vederea concesionării/vânzării terenului s-a emis Certificatul de urbanism nr. 78 din 08.06.2021.

Regimul juridic al terenului:

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie regim special asupra imobilului:

- zonă de protecție față de construcții și culoarul tehnic LEA 110 kV;
- zonă de protecție a drumului expres propus;
- zonă de protecție sanitară față de platforme depozitare deșeuri menajere.

Regimul economic:

- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: Zona I 3. - zonă cu unități de producție, servicii și depozitare. Interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.

Utilizări admise: activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și anumite activități comerciale (dar nu vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren existente.

Utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale, extinderea sau conversia actuală va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Utilizări interzise: adiacent acestor zone nu se vor amplasa construcții pentru învățământ și dotări de interes public general sau locuințe; activități poluante pentru mediu.

Regimul tehnic:

Conform PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013, terenul se încadrează în zona I 3. - zonă producție, depozitare și servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări:

- Amplasarea față de drumurile publice: realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

- Amplasarea față de aliniament: se va respecta zona de protecție a drumurilor și aliniamentul construcțiilor existente în zonă. Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor.

- Amplasarea în interiorul parcelei: în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte UTR decât I se interzice amplasarea clădirii pe limita parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei. Nu se admite amplasarea pe fațadele spre alte UTR a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul mai înalt de 1,9 m de la nivelul solului. În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță de jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m.

- Circulații/accese: circulația și accesul în zonă se realizează din drumul public. Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, cu lățime de min. 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. Accesele în parcele din drumurile publice vor fi rezolvate astfel încât să nu afecteze circulația rutieră pe aceste drumuri. Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu condiția înconjurării acestora cu gard viu.

- Aspectul exterior al construcțiilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; conformarea, volumetria și aspectul exterior nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și/sau să deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- Indicatori urbanistici: POT = max. 50%, CUT = max. 4,5 mp Acd/mp teren.

- Regimul de înălțime: max. P+2E.

- Împrejmuirile: împrejmuirile laterale se vor realiza pe limita cadastrală a parcelei; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, maxim 30% va fi rezervat parcajelor iar min. 40% va fi plantat cu arbori; împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de max. 2,20 m dublate de gard viu, pentru protecție suplimentară se poate dubla la interior cu alt gard transparent la 4,0 m distanță, între cele două garduri de 2,20 m fiind plantați arbori și arbuști.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- Echiparea cu utilități: zona este tranzitată de LEA 110 kV (motiv pentru care se va solicita avizul Electrica SA în scopul obținerii autorizației de construire), rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu gaz metan aflându-se în zona drumului național DN 182B.

Având în vedere faptul că imobilul este situat în zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUD sau PUZ, în vederea parcelării și realizării de construcții se va elabora Plan Urbanistic Zonal. Acesta se va elabora și aviza conform prevederilor Legii 350/2001, având la bază avizul de oportunitate emis de Direcția urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Județean Maramureș.

Capitolul III. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

1. Motivația pentru componenta legislativă:

Concesionarea bunurilor proprietate publică are la baza **OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ**, coroborat cu prevederile a minim următoarelor acte:

- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu toate modificările ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu toate modificările ulterioare.

Modul de realizare a concesiunilor este stipulat în SECȚIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică, din Codul administrativ.

2. Motivația pentru componenta economică:

- administrare mai bună și eficientă a domeniului privat al comunei Groși;

- exploatarea la cote superioare a unor terenuri cu potențial de dezvoltare;
- diversificarea economiei locale;
- creșterea nivelului de trai în zonă.

3. Motivația pentru componenta financiară:

Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin:

- încasarea redevenței în urma concesionarii terenului (lunar sau în 3-4 rate anuale);
- impozit pe teren, respectiv impozit pe construcții,
- taxe de urbanism pentru autorizarea construcțiilor,
- alte taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

4. Motivația pentru componenta socială:

- pentru realizarea investițiilor propuse se vor utiliza resurse locale: firme de construcții, materiale și locuri de muncă pentru personalul din zonă;
- pe perioada de exploatare a investiției se va utiliza cu preponderență forța de muncă locală;
- prin realizarea investiției se va crea un climat cu impact pozitiv și condiții economice avantajoase asupra comunității.

5. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, în baza contractului de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea către viitorul 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, a aerului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Capitolul IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței autoritățile administrației publice locale vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

În varianta de calcul a redevenței propuse, se vor respecta prevederile art.17 din Legea 50/1991, care prevede „*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Astfel, nivelul minim al redevenței este stabilit în baza raportului de evaluare al terenului, prin care s-a stabilit valoarea specifică a acestuia la **6,20 EUR/mp** (la cursul de 4,9491 lei/EUR), respectiv **31.770 EUR** (157.230 lei).

Redevența minimă anuală calculată astfel este de **1.271 EUR** (6.290 lei).

În vederea determinării oportunității concesionării terenului, s-au luat în considerare premisele unei potențiale vânzări a acestuia, ca variantă alternativă, cu plata în 49 ani (perioada pe care se dorește concesionarea terenului).

Pornind de la valoarea terenului, stabilită prin raportul de evaluare, **31.770 EUR** (157230 lei), respectiv perioada de plată, de 49 ani, perioada pentru care s-a stabilit o dobândă anuală calculată în funcție dobânda de referință la facilitatea de depozit BNR (0,75% - 2021).

Din calcul reiese un câștig total în valoare de 12.450 EUR (61.616 lei), pe întreaga perioadă (49 ani), un câștig anual mediu de 254 EUR (1.257 lei).

Concluzia acestor calcule este că metoda concesionării este mai avantajoasă pentru Comuna Groși, pentru o valoare anuală de peste 1.200 EUR a concesiunii.

Capitolul V. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura utilizată pentru acordarea concesiunii este **Licitație publică deschisă** prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu legislația în vigoare și a prevederilor stabilite prin Caietul de Sarcini.

S-a optat pentru procedura licitației pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați.

Modalitatea de acordare a concesiunii se va face cu respectarea prevederilor legale.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- *proporționalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Capitolul VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Concesionarea terenului situat în intravilanul localității Grosi, cu dreptul de proprietate aparținând domeniului privat al comunei, se va face pe perioada de existență a construcțiilor ce urmează a se executa, dar nu mai mult de 49 ani.

Capitolul VII. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire de către Consiliul Local - termen estimat: luna n

Publicarea anunțului pentru licitație - termen estimat: luna n + 1

Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare - termen estimat: luna n + 1

Încheierea contractului de concesiune în cazul atribuirii la prima ședință de licitație - termen estimat: luna n + 2.

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1. licitație – procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

2. negocierea directă – procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE maxim 3 luni, de la data aprobării prin hotărâre a DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE.

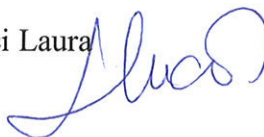
DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII: Concesionarul este obligat ca în primul an să realizeze investiții prin dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic. Acest grafic poate fi definitivat la

contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se preconizează un termen posibil de cca. 3-4 ani pentru finalizarea lucrărilor de execuție a investiției.

Întocmit

Ing. Cudrici Laura



Ec. Mureșan Melinda

