

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL PLOPENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii , prin licitatie publica, a lotului de teren, în suprafață de 22 mp, situat in orașul Plopeni, Bulevardul Republicii, nr.21 D

In temeiul art.139, alin.(2), din OUG nr.57/2019 , modificata si completata, privind Codul administrativ;

in baza prevederilor art.87, alin.(5), ale 129 alin.(2), lit.c) si alin.(6), lit.b), ale art. 363 din OUG nr.57/2019, modificata si completata, privind Codul administrativ;

avand in vedere HCL nr.63/2020 privind aprobarea Regulamentului de vanzare prin licitatie publica a bunurilor imobile-cladiri si terenuri- apartinand domeniului privat al orasului Plopeni;

vazand:

a) referatul de aprobare nr.8352/21.09.2021 al primarului orașului Plopeni;

b) raportul de evaluare nr.8301 din 20.09.2021 , intocmit de Dumitrache Gheorghe, expert evaluator , membru ANEVAR, legitimatie nr.12321;

c) raportul nr.8334 din 21.09.2021 al compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului;

Consiliul Local al Orasului Plopeni adopta prezenta hotarare.

Art.1. Se aproba vanzarea, prin licitatie publica, a lotului de teren apartinand domeniului privat al orasului Plopeni, in suprafata de 22 mp, situat in orasul Plopeni, Bulevardul Republicii nr.21 D, in scris in Cartea funciara sub nr.20165, nr.cadastral 20165, in vederea desfasurarii de activitati economice.

Art.2. Se aproba documentatia de atribuire privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului proprietate privata a orasului Plopeni, conform anexei nr.1 la prezenta hotarare.

Art.3. Se insuseste raportul de evaluare nr.8301 din 20.09.2021 , intocmit de Dumitrache Gheorghe, expert evaluator , membru ANEVAR, legitimatie nr.12321, conform anexei nr.2 la prezenta hotarare.

Art.4. Pretul de pornire al licitatiei este de 26,3 euro/mp.

Art.5. Cheltuielile necesare transferului de proprietate se vor suporta integral de catre cumparator

Art.6. Se imputerniceste Primarul orasului Plopeni sa semneze contractul de vanzare-cumparare.

Art.7. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin grija secretarului general al orasului Plopeni și se comunica Primarului orasului Plopeni, Institutiei Prefectului Judetului Prahova si aparatului de specialitate al Primarului orasului Plopeni.

Art.8. Compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului asigura ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

Art.9. Cu drept de contestatie la instanta de contencios administrativ compeenta potrivit Legii nr.554/2004, modificata si completata, a contenciosului administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel MATEI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Victor SAVU

PLOPENI, 27 SEPTEMBRIE 2021
Nr. 109



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
A UNUI LOT DE TEREN, SITUAT ÎN ORAȘUL PLOPENI, Bulevardul Republicii nr.21D
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII ȘI DESFĂȘURĂRII
UNEI ACTIVITĂȚI ECONOMICE (PRESTĂRI SERVICII, COMERT, ETC.)

2021 – septembrie
(conform H.C.L. ____/2021)

APROBAT,
PRIMAR
DRAGOȘ NIȚĂ

CAIET DE SARCINI

DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI:



ORAȘUL PLOPENI

DATE DE IDENTIFICARE ALE ORGANIZATORULUI LICITAȚIEI:

Consiliul Local al Orașului Plopeni – Primăria Orașului Plopeni
Plopeni, 105900, Prahova,
Bulevardul Independenței nr.12, contact@primariaplopeni.ro

CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, CUM SUNT: CONDIȚII DE MEDIU, ETC:

- nu este cazul

PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI:

Prețul de pornire a licitației este de 26,3 euro/mp, preț stabilit în conformitate cu H.C.L. nr. 1 / 2021 și raportul de evaluare nr. 8301/20.09.2021 întocmit de evaluator autorizat DUMITRACHE GHEORGHE, membru titular ANEVAR, EI, EPI, legitimație nr.12321.

La semnarea contractului, câștigătorul licitației va achita și contravaloarea intabulării terenului, precum și a raportului de evaluare a terenului.

PROCEDURA DE EVALUARE APLICATĂ:

Prețul de adjudecare al activului este prețul cel mai mare oferit.

DATA ȘI LOCUL DEPUNERII DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

Până la data de 2021, ora 12.00
Registratura Primăriei Orașului Plopeni

ADRESA, DATA ȘI ORA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI:

Casa de Cultură a Orașului Plopeni – sala mică
2021, ora 10.00

PREZENTAREA IMOBILULUI:

Activul (teren) este situat în intravilanul oraşului Plopeni şi este propus pentru scoaterea la licitaţie publică, în vederea vânzării, pentru construire şi desfăşurare activităţi economice (prestări servicii, comerţ, etc).

Terenul aparţine domeniului privat al oraşului Plopeni conform H.C.L. nr. _____.

Obiectul licitaţiei este stabilit în conformitate cu prevederile art.354 şi art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale HCL nr. _____ / _____ 2021.

Terenul are destinaţia curţi-construcţii şi este înscris în cartea funciară a oraşului Plopeni astfel:

Lot teren Bulevardul Republicii nr.21D

S_{LOT} = 22,00 mp

Cartea Funciară _____ Plopeni, nr.cadastral _____

Identificarea amplasamentului este configurată în Planşa 1 – Plan de amplasament, care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

1. Destinaţia stabilită conform planurilor urbanistice actuale aprobate (Plan Urbanistic General şi Regulament Local de Urbanism) este:

IS – ZONA INSTITUŢII ŞI SERVICII

- a. subzona funcţională: ISm – subzona instituţii şi servicii în zona construită protejată – obligativitate obţinere aviz Direcţia Judeţeană pentru Cultură Prahova

2. Utilizare funcţională

Funcţiunea dominantă a zonei este de: instituţii şi servicii

Funcţiuni complementare admise:

- locuinţe individuale (cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depasească 100 mp ADC);
- spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement ;
- reţele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantaţii de aliniament la străzi, perdele de protecţie, parcuri, locuri de joacă;
- căi de comunicaţie rutieră şi parcări;
- căi de comunicaţie pietonală;

Utilizări permise:

- construcţii administrative (sediu primărie, sediu poliţie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, sedii de birouri, etc);
- construcţii de învăţământ (liceu, grădiniţe, şcoli primare şi gimnaziale, after school);
- construcţii de sănătate (spital, clinică, dispensar, cabinete medicale, farmacie, creşă, centru de plasament);
- construcţii de cultură (sală polivalentă, casă de cultură, cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziţii);
- construcţii de cult;

- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări, etc);
- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre, sedii, servicii profesionale: birou avocatură, birou copiat acte; ateliere - de reparații încălțăminte, de croitorie, etc); frizerie, coafură, salon de înfrumusețare; etc);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni, hostel;
- construcții pentru agrement, distracție (săli de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, patinoar, etc);
- activități de producție pentru cofetărie și panificație;
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
- scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

Utilizări permise cu condiții

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț , parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare ;
- localurile care comercializează bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC);
- se permit locuințe/unități cazare noi, în zona de protecție a cimitirului doar după realizarea rețelei publice de apă și racordarea la aceasta;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de îmbunătățiri funciare conform avizelor administratorilor acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- panourile publicitare se pot amplasa la o distanță mai mică de 2,0 m față de limita de proprietate numai cu acordul vecinului;
- pentru obiective de investiții noi, inclusiv pentru documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale caror construcții depășesc înălțimea de 20 metri se va obține aviz de la „Serviciul de telecomunicații speciale”.
- în zona de protecție a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) construcțiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor și avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Utilizări interzise:

- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada (vezi caracteristici ale parcelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

Interdicții temporare:

- Pentru orice fel de lucrări de intervenție, întreținere, protecție și amenajare în zonele construite protejate propuse se va obține în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Prahova. Intervențiile propuse asupra construcțiilor care au generat instituirea zonelor construite protejate A, B, C, marcate în planul A446/2 cu culorile albastru, ocru și verde, se vor face doar în baza unui proiect elaborat la nivelul întregului obiect de arhitectură, indiferent de regimul de proprietate al acestuia, cu identificarea intervențiilor care se situează în afara proiectului original.

Propunerile vor trebui să elimine aceste construcții parazitare, iar acolo unde nu este posibil, din motive de stabilitate și rezistență, fundamentate de expertiza tehnică, se vor propune în mod obligatoriu variante de modificare și/sau integrare în caracteristicile construcției originare, variante care vor face obiectului avizului MCC/DJC Prahova.

-Lucrările de eficiență energetică a clădirilor care au generat zonele construite protejate se vor realiza astfel încât să nu afecteze volumul, finisajele exterioare și materialele originare.

-La emiterea autorizațiilor de construire în zonele construite protejate să se planteze cel puțin doi stejari în incintă, pentru reconstituirea contextului original al coloniei Uzinelor Mărgineanca. Se recomandă ca Primăria Plopeni să realizeze un plan de plantare general ca fundament al plantărilor menționate anterior la condiții.

Interdicții definitive (permanente):

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.

Pentru zonele construite protejate propuse se instituie următoarele reguli:

- Este interzisă parcelarea și modificarea utilizării condominiale originare

- Este interzisă realizarea de lucrări de eficientizare energetică a construcțiilor care au generat zona construită protejată care conduc la alterarea volumului, materialelor și finisajelor originare. Se interzice realizarea de termosistem la exteriorul anvelopei construcțiilor, peste finisajele originare, cu înlocuirea acestora sau cu modificarea elementelor arhitecturale originare.

- Este interzisă delimitarea prin împrejmuiri a terenurilor utilizate de către proprietari / chiriași diferiți

- Este interzisă ridicarea construcțiilor cu caracter provizoriu în zona vecină a aliniamentului la stradă.

- Este interzisă amplasarea garajelor sau a platformelor acoperite pentru garaje pe zona vecină a aliniamentului la stradă

Orientarea față de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

-Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

-În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. anterior.

-se vor respecta prevederile din Anexa 3.4. (D) din cadrul Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:

- pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
- pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
- pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;

- biserica ortodoxa se va prevedea cu altarului spre răsărit;

Amplasarea față de drumurile publice:

- aliniamentul se va retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

Amplasarea față de c.f. :

- in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”;

Amplasarea față de aliniament:

- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus la minim 5,00 m;
- pentru constructiile existente se va pastra aliniamentul existent;

Amplasarea în interiorul parcelei:

- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- cand construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui să cada pe terenul proprietarului care construiește;
- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim 5,00 metri.
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- distanta se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;
- anexe se pot alipi clădirilor existente;

Accese carosabile:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespunda normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa.

-conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții conform ANEXEI 2 a prezentului regulament;

Accese pietonale:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- caile și accesele pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odata cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

În localitate există rețele de energie electrică, telefonie și apă.

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

Realizarea de rețele tehnico-edilitare :

- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

Parcelarea :

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru instituții și servicii de interes general:

- a. deschidere la strada - min. 15 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min. 350 mp;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

2. pentru construcții destinate turismului:

- a. deschidere la strada - min. 15 m;
- b. suprafața minimă a parcelei - min. 500 m;
- c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:

Conform H.C.L. Ploeni nr. _____ / _____ 2021

- ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

Înălțimea construcțiilor :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși 12 m la cornisa și 14 m la coama , regim maxim de înălțime propus P+3 sau conform PUZ aprobat;

Aspectul exterior al construcțiilor :

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzic elemente decorative din ceramica smaltuită;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- la clădirile noi sunt admise atât acoperiri în terasă cât și cu acoperis dacă acestea nu se află în zone construite protejate.

Intervențiile asupra clădirilor existente care fac obiectul protecției vor avea la bază un proiect de arhitectură unitar, elaborat la nivelul întregii clădiri, bazat pe expertiză tehnică și pe un studiu istorico-arhitectural în vederea constatării intervențiilor realizate în timp, proiect prin care se va urmări revenirea (acolo unde este cazul) la arhitectura originală a clădirii (fațade - goluri uși și ferestre, acoperiș - formă, aspect, materiale - tencuieli, zugrăveli, tâmplărie exterioară uși și ferestre și cromatică originală)

Se recomandă:

- Menținerea formei acoperișului în patru ape.
- Menținerea țiglei ceramice solzi pentru învelitori.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor zugrăveli - culori de camuflaj.
- Menținerea tâmplăriei exterioare - material lemn, culoare maro
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.
- Se interzice modificarea gabaritului clădirii
- Se interzice autorizarea intervențiilor și lucrărilor cu caracter individual.

Publicitate:

- în situația în care, pe fațada sau pe calcanul unei clădiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afara de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și dimensiuni, fiind încadrate simetric pe fațada sau calcanul respectiv;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;

Firmele se amplaseaza pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmeaza:

a) pe clădirile de locuit cu spații cu alta destinație la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe portiunea de fațada corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele în consola se amplaseaza la o înălțime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fațadei, firmele vor putea iesi în consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioara a plantatiei de aliniament;

c) copertinele pe care se inscripționeaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor iesi din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioara a plantatiei de aliniament;

d) în cazul amplasarii firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;

-panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.

-pe fațada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, și alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor;

-publicitatea amplasata pe fațada unui spațiu comercial se va diferentia față de firma prin culoare, forma sau dimensiune;

-în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să puna în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;

-firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;

-firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă;

În situația amplasării pe terasele sau acoperisurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.

Parcaje :

-stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri;

-spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigura proportional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restrictionarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ 102, DJ 100D și trotuare) pentru parcare.

numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați

Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Constructii de cult	minim 5 locuri parcare
Constructii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Constructii învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Constructii de sanatate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Constructii și amenajari sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare;

Spații verzi :

-în vederea respectarii principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomanda optimizarea densității de locuire, corelata cu mentinerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ 102, DJ 100D și a gradinilor de fațada ale locuințelor cu rol decorativ.

-spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min. spațiu verde din supraf. teren
Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	15%
Constructii administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri	10%
Constructii comerciale	5%
Constructii de cult	20%
Constructii culturale	20%
Constructii de sanatate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Constructii și amenajari sportive	30%
Constructii de turism și agrement	25%

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșa << 6. Reglementări urbanistice – cai de comunicație >>;

La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

Împrejmuiri :

Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- Împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
 - Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
 - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
 - amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
 - aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
 - se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatra, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
 - în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, profile metalice, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
 - se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- La nivelul zonelor construite protejate se permit:

- Sunt permise împrejmuiri din gard viu a grădinilor de fațadă h. max.=1.30m-1.40m, lățime=30 cm cu scopul menținerii vizibilității din stradă a spațiilor verzi și a clădirilor care fac obiectul protecției
- Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.
- Sunt permise împrejmuiri cu caracter provizoriu a grădinilor de fațadă executate din plasă de sârmă pe stâlpi metalici, h. max. 1,20m
- Este interzisă amplasarea construcțiilor provizorii în zona spațiilor verzi către stradă, cu excepția elementelor de mobilier urban și de grădină.

3. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 50% sau conform PUZ aprobat

Pentru construcții de învățământ procentul maxim de ocupare va fi:

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Pentru construcții de sănătate procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Pentru construcții de cultura procentul maxim de ocupare va fi:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 70%.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 2,0 sau conform PUZ aprobat

4. Investițiile ce se vor realiza vor corespunde condițiilor stabilite prin P.U.G., certificatului de urbanism, avizelor deținătorilor de rețele din zonă și vor respecta prevederile Legii nr.50/1991, republicată și actualizată.

Soluția de proiectare se va întocmi conform condițiilor impuse de amplasament, cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, republicată și actualizată.

Amplasamentul în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

Începerea lucrărilor de execuție se va face numai după obținerea autorizației de construire, pe baza tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare, dar nu mai târziu de 24 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Durata de execuție a lucrărilor va fi stabilită prin autorizația de construire, dar nu va fi mai mare de 24 de luni.

IMPORTANT :

În cazul în care participanții câștigători nu obțin, din vina lor, autorizația de construire în termen de 24 de luni de la semnarea contractului și/sau nu realizează investiția, în maxim 48 de luni de la semnarea contractului, contractul se consideră rezolvit deplin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești, terenul și investițiile realizate până la acea data trecând gratuit în proprietatea Orașului Plopeni, fără să se poată emite de către cumpărător vreo pretenție bănească sau de altă natură pentru plățile făcute anterior către vânzător sau pentru investițiile realizate.

5. Asigurarea cu utilități

Alimentarea cu apă, energie electrică, gaze naturale se va realiza prin branșamente de la rețelele existente în zonă, conform avizelor și documentațiilor întocmite de deținătorii de rețele.

6. Obligațiile privind protecția mediului

Pe durata executării investiției se vor lua măsuri pentru protejarea calității aerului, apei și solului, conform legislației de mediu în vigoare.

GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE, TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE, PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI:

Garanția de participare la licitație, în cuantum de _____ euro, la cursul de schimb oficial al BNR din ziua plății, depusă de participantul ce va deveni câștigător se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Taxa de participare la licitație este de 500,00 lei.

Prețul caietului de sarcini este de 250,00 lei.

MODALITATEA DE PLATĂ A VALORII DE ADJUDECARE A IMOBILULUI:

Plata contravalorii activului se va face la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

DOCUMENTELE NECESARE PENTRU ÎNSCRIEREA LA LICITAȚIE:

- cartea de identitate (fotocopie) pentru ofertanți persoane fizice;
- certificatul de înregistrare al societății la Oficiul Registrului Comerțului pentru persoane juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- actul constitutiv al societății comerciale;
- ultimul bilanț contabil;
- împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participare la licitație (dacă este cazul);
- certificat constatator privind obligațiile către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul impozite și taxe din cadrul Primăriei Orașului Plopeni din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;

- contractul de concesiune/închiriere (dacă este cazul);
- cazierul judiciar;
- alte documente relevante care se considera necesare;

Formulare :

1. scrisoare de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
2. declarație privind situația personală a operatorului economic;
3. fișa privind candidatul/ofertantul;
4. formular de ofertă financiară;
5. declarație privind calitatea de participant la procedură;

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie, contracost, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului capitol, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Orașului Plopeni în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a. fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere. În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligația să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod

obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Bunurile imobile ce aparțin domeniului privat al Orașului Plopeni, care fac obiectul vânzării prin licitație publică se vând prin procedura de licitație deschisă în plic închis.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

- a. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b. a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al Orașului Plopeni orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- este insolvabil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;
- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- a furnizat informații false în documentele de calificare;
- a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzatorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau conforme cu originalul;
- documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;
- prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliul local.

Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire, respectiv „Prețul cel mai mare oferit”.

Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

- a. plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;
- b. la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Plopeni participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului Orașului Plopeni și participanții care au depus oferte;
- c. licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;
- d. în ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea sau neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;
- e. se deschid plicurile exterioare în ședința publică;
- f. după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile prezentului Caiet de sarcini;
- g. pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile din prezentele norme procedurale. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;
- h. după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare;
- i. deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit.(h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți și cu condiția ca cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile de eligibilitate. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal, comisia consemnează acest fapt în procesul-verbal;
- j. sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. În situația în care există două oferte valabile, comisia de licitație deschide și analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de pornire al licitației precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;
- k. determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului „cel mai mare preț oferit”;
- l. în cazul în care ofertanții declară același preț, departajarea acestora se face în urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmată de confruntarea ofertelor până la adjudecare, dacă este cazul;
- m. în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- n. în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit.(k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;
- o. în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum și pe ceilalți ofertanți ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;

- p. raportul prevăzut la lit.n) se depune la dosarul licitației. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare și se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează notarului în vederea întocmirii, în forma autentică, a contractului de vânzare-cumpărare;
- r. în cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu – nu este cazul;
- s. comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire;
- t. oferta câștigătoare este oferta care care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită drept câștigătoare.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

ALTE PRECIZĂRI CONSIDERATE A FI UTILE PENTRU OFERTANȚI:

Orice participant, persoană fizică sau juridică, din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația. Contestația se formulează în scris și se înregistrează la registratura Primăriei Orașului Plopeni.

Contestația va conține următoarele elemente:

- numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de email;
- în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U./C.I.F, administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de email;
- obiectul contestației;
- motivarea în fapt și în drept a contestației;
- mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- numele/prenumele/semnătura persoanei care a formulat contestația.

Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop prin dispoziția Primarului Orașului Plopeni, în termen de 48 de ore de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de 1 zi lucrătoare spre avizare Primarului Orașului Plopeni.

În cazul în care contestația este fondată, comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

După avizarea de către primar, hotărârea comisiei va fi comunicată contestatarului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.

În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației.

În cazul în care procedura de licitație va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii nr.544/2994 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

Orașul Plopeni are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

- a. nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;
- b. au fost depuse doua oferte egale si ofertantii nu au mai uzat de posibilitatea oferită pentru departajare;
- c. au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
 - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
 - circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;
 - ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
 - ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare;
 - contestația unui ofertant este admisă.

Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

PERSOANA DE CONTACT DESEMNAȚĂ DE ORGANIZATOR PENTRU RELAȚII DESPRE BUNUL MOBIL CE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII:

ANEXE:

1. Plan de amplasament
2. Extrase din documentația P.U.G.
- U.T.R. 6
3. Formulare :

1. scrisoare de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

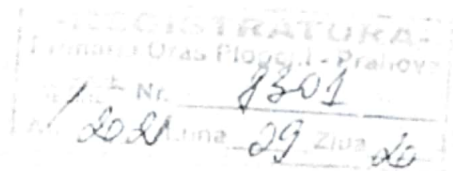
2. declarație privind situația personală a operatorului economic;
3. fișa privind candidatul/ofertantul;
4. formular de ofertă financiară;
5. declarație privind calitatea de participant la procedură;

4. H.C.L. Ploeni nr.63/28.05.2020

ÎNTOCMIT,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dandel MATTEU

SECRETAR GENERAL,
Victor SARU



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 22 mp

SITUAT IN ORASUL PLOPENI, STR. REPUBLICII, NR 21 D

Proprietar: ORASUL PLOPENI
Reprezentant: Ec. NITA DRAGOS - Primar

Valoarea propusa = 579 euro = 2.850 lei (1 leu/euro = 4.93)
(26,3 euro /mp)

Intocmit :

Dumitrache Gheorghe – expert evaluator,
membru titular ANEVAR, EI;EPI, Legitimatie 12.321

AUGUST 2021



1.1 SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară teren în suprafață de 22 mp situată în Plopeni, Str Republicii, nr 21 D, ce aparține Orașului Plopeni, jud. Prahova,

Scopul evaluării: informarea proprietarului în vederea instrairii

Baza evaluării o reprezintă estimarea *valorea de piață* conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020.

Standardele de evaluare ANEVAR a bunurilor editia 2020 sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), respectiv, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 Implementare (IVS 102) SEV 103 Raportare (IVS 103) SEV 104 Tipuri ale valorii; SEV 105 Abordări și metode în evaluare Standarde pentru active Bunuri imobile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) SEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Data de referință a raportului de evaluare este 31.07.2021

În urma aplicării metodelor de evaluare s-a obținut următoarea valoare:

VALOARE TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚA DE 22 mp

VALOARE UNITARĂ = 26.3 E/MP

VALOARE TOTALĂ TEREN = 579 euro, respectiv 2.850 lei

(1 euro = 4.93 lei)

Accastă valoare este o opinie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist și prezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț ce se poate obține într-o tranzacție obiectivă.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport.

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor și metodologiei de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.,

Dumitrache Gheorghe – *expert evaluator*,
membru titular ANEVAR, EI; EPI, Legitimatie nr 12321



b.) Deprecierea functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor sau echipamentelor atasate.

c.) Deprecierea economica (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Observatie : Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare

7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma evaluarii prezentate in raport a fost obtinuta urmatoarea valoare :

Valoare abordarea prin piata = 26.35 euro / mp = 579.7 euro (4,93) echivalent 2858.3 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informațiile de piața care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui sa țină seama de valoarea obținuta prin metoda bazata pe comparatii de piata:

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piața a proprietății imobiliare evaluate este de: **26.3 euro/mp, respectiv 579 euro, echivalent 2.850 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii mai-iunie 2021

-Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

-Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel MATEI

SECRETAR GENERAL,
Victor SAȚU