

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind

concesionarea terenului situat în Municipiul Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr.26A, județul Suceava, în suprafață de 2.772 mp din CF nr. 38256 pentru **Construirea unei parări etajate**

Cuprins

Capitolul I. Prezentarea generală

Capitolul II. Motivele

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul I Prezentarea generală

Terenul care face obiectul concesionării este amplasat în situat în Municipiul Vatra Dornei, str. Mihai Eminescu, nr.26A, județul Suceava, în suprafață de 2.772 mp din CF nr. 38256.

Obiectivele concedentului

1. Valorificarea terenului concesionat:

- Obiectivul de a valorifica terenul concesionat indică dorința de a utiliza eficient resursele urbane disponibile. Construirea unei parări etajate reprezintă o modalitate de a maximiza utilizarea terenului într-o zonă urbană dens populată. Nevoia suplimentării numărului de locuri de parcare în zona centrală a orașului este și o consecință a eliminării, în perioada următoare, a parărilor de pe marginea carosabilului, prin construirea pistei de bicicletă în cadrul proiectului cu finanțare FEN – Mobilitate urbană.

2. Realizarea unei activități cu respectarea PUG:

- Respectarea prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) asigură că proiectul parării este în concordanță cu viziunea de dezvoltare urbană a municipiului. Acest obiectiv subliniază importanța alinierii proiectului la reglementările urbanistice existente.

3. Atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local:

- Administrarea eficientă a terenului și colectarea de redevențe conform contractului de concesiune, pot contribui la generarea de venituri suplimentare pentru bugetul local. Aceste fonduri pot fi direcționate către alte proiecte și inițiative care susțin dezvoltarea comunității locale.

Capitolul II. Motivele

1. **Cererea crescută pentru locuri de parcare** fiind o zonă dens populată, cererea pentru locuri de parcare poate depăși oferta disponibilă la sol. Construirea unei parări etajate poate fi o soluție eficientă pentru a gestiona această cerere crescută și pentru a oferi mai multe locuri de parcare pe același teren.
2. **Optimizarea utilizării terenului:** construirea unei parări etajate permite optimizarea utilizării terenului disponibil. Această abordare permite obținerea unui număr mai mare de locuri de parcare pe același spațiu, comparativ cu o parcare la sol tradițională.
3. **Rentabilitate financiară:** concesionarea terenului pentru construirea unei parări etajate poate aduce beneficii financiare atât proprietarului terenului, cât și investitorului care construiește și operează parcare. Veniturile din taxele de parcare pot contribui la rentabilitatea proiectului.
4. **Reducerea congestiei traficului:** prin furnizarea unui număr mai mare de locuri de parcare, parările etajate pot contribui la reducerea congestiei traficului. Șoferii vor petrece mai puțin timp căutând locuri de parcare disponibile, ceea ce poate duce la o circulație mai fluidă în zona respectivă.
5. **Îmbunătățirea infrastructurii locale:** construirea unei parări etajate poate face parte dintr-o strategie mai amplă de îmbunătățire a infrastructurii locale. Aceasta poate atrage investiții suplimentare și spori atractivitatea zonei pentru rezidenți și întreprinderi.
6. **Promovarea transportului public:** construirea unei parări etajate poate fi însoțită de eforturi de promovare a transportului public. Creșterea numărului de locuri de parcare ar putea fi asociată cu facilități pentru bicicliști sau cu acces mai bun la stațiile de transport în comun.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Municipiul Vatra Dornei, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume: aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar, se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren.

Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

1. **Investiții în construcția parării:**
 - Proiectarea și construcția structurii parării etajate.
 - Implementarea sistemelor de securitate și iluminare adecvate.
2. **Investiții în infrastructură:**
 - Posibile modificări ale infrastructurii rutiere adiacente pentru a permite accesul facil la parcare supraetajată.

- Amenajarea trotuarelor sau a altor facilități pietonale, pentru a facilita accesul și siguranța pietonilor.
3. **Protecția mediului:**
 - Conformarea cu reglementările privind protecția mediului în construcția și operațiunile parcajului.
 - Implementarea măsurilor pentru gestionarea deșeurilor generate în timpul construcției și operațiunilor.
 4. **Aderarea la standarde de siguranță:**
 - Asigurarea că parcare este construită și operațională, în conformitate cu standardele de siguranță aplicabile.
 - Implementarea măsurilor de securitate pentru prevenirea accidentelor și gestionarea situațiilor de urgență.
 5. **Termene de realizare:**
 - Stabilirea unor termene clare pentru începerea și finalizarea construcției parării, precum și pentru îndeplinirea altor obligații contractuale.
 - Respectarea oricăror termene impuse de autoritățile locale sau de acordul de concesiune.
 6. **Acorduri cu autoritățile locale:**
 - Obținerea tuturor aprobărilor necesare, din partea autorităților locale sau regionale.
 - Respectarea oricăror cerințe sau condiții impuse de aceste autorități în legătură cu proiectul.
 7. **Responsabilități financiare:**
 - Stabilirea și respectarea unui plan financiar pentru construcție și operare.
 - Plata tuturor taxelor și tarifelor asociate cu concesiunea.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă de pornire a licitației va fi determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, însoțit și aprobat de către C.L. al mun. Vatra Dornei, jud. Suceava

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesiunea se va acorda prin licitație publică deschisă.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine, care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație, aprobată de Consiliul local.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, art.306. (1) „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.”

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate rezonabil, propunem o durată a concesiunii de 30 de ani, pentru amortizarea efortului investițional al concesionarului.