

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BLEJOI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA 11
privind aprobarea unui Studiu de oportunitate
pentru concesionarea unor terenuri

Consiliul Local al Comunei Blejoi, Județul Prahova,
Văzând Studiul de oportunitate privind concesionare teren în T5 Cc 53/2, nr. Cadastral
26918 și T 5 Cc 53/4, nr. Cadastral 26917;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin.(2) lit. c) și ale art. 123 alin. (1) din Legea
nr. 215/2001, republicată, legea administrației publice locale, cu modificările și completările
ulterioare;

Ținând cont de prevederile 871 din Legea nr. 287/2009, Codul Civil;

În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001, republicată, legea administrației publice
locale, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă *Studiul de oportunitate privind concesionarea unor terenuri situate în T 5 Cc 53/2 cu numărul cadastral 26918 și T 5 Cc 53/4 cu numărul cadastral 26917, anexa la prezenta hotărâre.*

Art. 2. Primarul comunei Blejoi va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Blejoi, 29 ianuarie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihail NIȚOI



AVIZAT,
Secretar,
Sorin LUPU

12 12 12



STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



STUDIU DE OPORTUNITATE

CONCESIONARE TEREN

T5, Cc 53/2 – 9030 mp, nr. cadastral 26918

și T5, Cc 53/4 – 2600 mp, nr. cadastral 26917

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Faza: **STUDIU DE OPORTUNITATE**
- Data elaborării: **octombrie 2018**

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu Prealabil de Oportunitate, pentru concesionarea imobilului situat în Comuna Blejoi – nr. 26918, Tarla 5, Parcela Cc 53/2, teren în suprafață de 9030 mp, și teren nr. cadastral 26917, Tarla 5, Parcela Cc 53/4, în suprafață de 2600 mp, în vederea dezvoltării de activități economice.

Zona de nord a municipiului reședință de județ a cunoscut cea mai puternică extindere din Prahova. În zona economică și comercială a comunei, de-a lungul DN1A, toate elementele de dezvoltare a zonei conduc la prognoze optimiste a evoluției prețurilor pe metru pătrat. Comuna Blejoi, prin așezarea geografică, prin accesul facil la rețeaua de drumuri, cu acces rapid dinspre capitală, dar și dinspre Valea Prahovei, Brașov și Buzău, are un mare potențial și capacitate de dezvoltare. Zona a cunoscut cea mai puternică extindere, dezvoltatorii orientându-se unde se află proiecte de infrastructură în curs de dezvoltare.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă. Din punct de vedere edilitar, comuna Blejoi beneficiază de rețea de apă, energie electrică și gaz metan, având în construcție un sistem centralizat de colectare a apelor menajere.

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

Beneficiar: UAT BLEJOI – PRAHOVA

Data elaborării: OCTOMBRIE 2018



Comuna Blejoi intenționează să concesioneze imobilul situat în intravilanul localității Blejoi, sat Blejoi, nr. cadastral 26918, Tarla 5, Parcela Cc 53/2, teren cu suprafață de 9030 mp, și imobilului situat în intravilanul localității Blejoi, nr. cadastral 26917, Tarla 5, Parcela Cc 53/4, în suprafață de 2600 mp, cu posibilitatea lotizării suprafeței totale. Prin concesionarea imobilelor, Primăria comunei Blejoi urmărește dezvoltarea activităților economice de pe raza localității.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- posibilitatea lotizării imobilelor în vedea concesionării;
- concesionarea terenului în suprafață totală de 11630 mp;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrulul natural și cadrulul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza oportunității concesionării terenului în suprafață totală de 11630 mp, cu posibilitatea lotizării acestuia, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale.

2. SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Blejoi;
- Regulament Local de Urbanism.

Baza legală:

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Legea nr. 195/2006;
- Prevederile art. 36 al Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare, Consiliul Local are atribuții privind: dezvoltarea economico-socială și de mediu a localității; atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei; dezvoltarea urbană.

- Prevederile art.10 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu completările și modificările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale comunelor, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

- Prevederile O.U.G nr.98/2016, privind atribuirea contractelor de achiziție publică.

- prevederile art.18 alin (5) și următoarele din Legea nr. 24 din 15.01.2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- prevederile Legii nr. 50/1991 republicată și actualizată – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu toate modificările ulterioare.

- Prevederile OUG nr. 54/2006 și de HG nr. 168/2007.

- Hotărârea nr. / 2018 a Consiliul Local prin care se aprobă întocmirea unui studiu de oportunitate în vederea concesiunii de către UAT Blejoi

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**

Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



a imobilului situat în Comuna Blejoi – nr. 26917, Tarla 5, Parcela Cc 53/4, teren 2600 mp, și imobilului nr. cadastral 26918, Tarla 5, Parcela Cc 53/2, teren 9030 mp.

3. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul – în suprafață totală de 11630 mp - care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul Comunei Blejoi, sat Blejoi, are nr.cadastral 26917 și 26918, Tarla 5, Parcela Cc 53/4 și Tarla 5, Parcela Cc 53/2.

Zona este economică, împrejurimile fiind ocupate de sedii ale unor alte societăți comerciale.

Proprietatea este situată în intravilanul comunei Blejoi, Prahova, între Pârâul Strâmba și DE 53/3.

3.2. Accesibilitate la căi de circulație

Accesul la proprietate se face din DN 1A – Șoseaua Ploiești – Vălenii de Munte, prin DE 53/3.

3.3. Descrierea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul avut în vedere este înscris în CF nr. 26918 – Blejoi, județul Prahova, având o suprafață de teren de 9030 mp, și CF nr. 26917, Blejoi, județul Prahova, având o suprafață de teren de 2600 mn, conform extras Carte funciară anexat.

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



Terenul are o suprafață totală de 11630 mp. Pentru că suprafața de teren este mare, considerăm că este oportună lotizarea sa, în vedea concesionării. Terenul are acces la alimentarea cu apă de la rețeaua publică, instalația de alimentare cu energie electrică.

4. OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII IMOBILULUI ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE ȘI COMERCIALE

4.1. Încadrarea obiectivului în politicile locale de dezvoltare

Autoritatea publică locală, în cadrul strategiei de dezvoltare, și-a manifestat dorința pentru asigurarea de facilități pentru investitori economici și atragerea de noi societăți comerciale care pot să-și dezvolte aici activitatea.

De asemenea, ca urmare a investițiilor realizate deja la nivelul localității și a susținerii agenților economici, în comuna Blejoi s-au creat condiții pentru obținerea de rezultate și performanțe economice. Zona comercială din nordul municipiului Ploiești este o oportunitate de a dezvolta și alte activități conexe în apropiere. De asemenea, terenul este nelucrat și dau un aspect neplăcut zonei. Prin concesionarea lor și reintrarea în circuitul economic, acest aspect se va îmbunătăți. Concesionarii vor fi obligați să respecte legislația privind protecția mediului.

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

• Beneficiar: UAT BLEJOI – PRAHOVA

• Data elaborării: OCTOMBRIE 2018



4.3. Necesitatea și oportunitatea investiției

Prin concesionarea terenurilor în vederea desfășurării de activități economice pe domeniul public, Comuna Blejoi își propune să îmbunătățească nivelul serviciilor publice și să creeze noi oportunități în vederea dezvoltării mediului de afaceri.

Motivele de ordin economic, financiar și social și de mediu care impun concesionarea terenurilor care fac obiectul acestui studiu, sunt următoarele:

- sporirea veniturilor către bugetul local al Comunei Blejoi, prin încasarea redevenței, a taxelor și impozitelor aferente concesiunii și activităților ce urmează a se desfășura pe parcursul derulării concesiunii,
- exploatarea eficientă a terenului,
- evitarea degradării factorilor de mediu,
- crearea de noi locuri de muncă;
- revigorarea societăților comerciale având ca principal obiect de activitate proiectarea obiectivelor de investiții în domeniul lucrărilor de construcții;
- îmbunătățirea activității societăților furnizoare de materii prime și materiale în domeniul construcțiilor, precum și a societăților producătoare de bunuri și servicii;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort.

Pentru că suprafața totală a terenului este de 11630 mp, se propune lotizarea acestuia.

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

5.1. Dezvoltare urbană

Terenul se află într-o poziție privilegiată deoarece se află amplasat în vecinătatea imediată a DN1A, la distanță mică de artera care face legătura cu municipiul Ploiești, centura de Vest, DN1 și DN1B.

Pe zona studiată se pot dezvolta activități de producție, de servicii și depozitare.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică se va ține cont de armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile RLU aferent.

5.2. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară, se pot efectua lucrări cu caracter tehnico-edilitar de extindere a rețelelor de alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică și branșamentele aferente.

Realizarea extinderilor sau măririi de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea avizelor legale;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din cauza normelor de securitate și sanitare în vigoare);

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE

RAZA COMUNEI BLEJOI

• Beneficiar: **SAȚ BLEJOI – PRAHOVA**

• Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

Concesionarii vor trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului pe care se vor realiza investițiile, cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

6. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

Ca procedură de licitație se propune organizarea unei licitații publice, în conformitate cu prevederile art.14 lit.a) din O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică. Dacă procedurile de licitație publică au fost epuizate conform OG 54/2006, iar licitația nu a fost adjudecată, se va recurge, conform legii, la procedura negocierii directe.

Prețul minim de pornire la licitație pentru concesionare a amplasamentelor se va stabili după însușirea raportului de evaluare întocmit de către un expert atestat ANEVAR, din care să rezulte prețul de piață al imobilului.

Modul de achitare al prețului concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZA COMUNEI BLEJOI

- Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



Terenurile se concesionează pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult o jumătate din durata sa inițială prin simplu acord de voință al părților în conformitate cu OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Detaliile privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de concesionare.

6.1. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

Procedura de concesionare poate dura maxim 90 de zile de la data aprobării studiului de oportunitate și raportului de evaluare prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Blejoi.

7. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări social-edilitare corelată cu necesitățile actuale ale localității, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale comunei;
- utilizarea amplasamentului la potențialul maxim.

Luând în considerare cele expuse considerăm că este oportună concesionarea imobilului situat în Comuna Blejoi – nr. 26917, Tarla 5, Parcela Cc

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA DEZVOLTĂRII ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PE
RAZAR COM. MUNEI BLEJOI

- * Beneficiar: **UAT BLEJOI – PRAHOVA**
- * Data elaborării: **OCTOMBRIE 2018**



53/4, teren 2600 mp, și imobilului nr. cadastral 26918, Tarla 5, Parcela Cc 53/2,
teren 9030 mp, cu posibilitatea lotizării sale prealabile.

Întocmit,