

u. reg. s. b. a. e. a.
Coluțiu Animes

Seria. juridic
DPV + DPP

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU
INTRARE
NR. 255 din 23.05.2018

PROIECT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TG-JIU, JUD. GORJ
REGISTRATURA GENERALĂ
⑩ NR. 20747
ZIUA 16 LUNA 05 ANUL 2018

HOTĂRÂRE

privind însușirea și aprobarea Studiului de oportunitate cu nr.497 din 18.01.2018, precum și pentru aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 mp., situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcuri etajate

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj;
Având în vedere:

- Studiul de oportunitate cu nr.497 din 18.01.2018, întocmit de S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L. Târgu Jiu, în baza aprobării Consiliului Local al Municipiului Târgu Jiu, prin H.C.L. nr.435/06.11.2017;
 - încetarea contractului de închiriere încheiat cu S.C. RODNA S.R.L., începând cu 15.12.2018;
 - necesitatea creșterii numărului locurilor de parcare și a fluidizării traficului auto în zona Piața Centrală;
 - durata impusă de organizarea și desfășurarea licitației, atribuirea contractului, întocmirea documentației necesare obținerii certificatului de urbanism și a autorizației de construire astfel încât să fie posibilă predarea amplasamentului în 16.12.2018 și începerea lucrărilor de construire de către adjudecatarul licitației;
 - referatul cu nr. 24390 din 12.06.2018, al Direcției Publice de Patrimoniu;
 - expunerea de motive cu nr. 20740 din 16.05.2018 întocmită de inițiatorii proiectului de hotărâre;
 - prevederile H.C.L. nr.435 din 06.11.2017, privind aprobarea întocmirii unui studiu de oportunitate, în scopul construirii unei parcuri etajate pe terenul aferent actualei parcuri din Piața Centrală;
 - prevederile art.15 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică;
 - prevederile art.871-873 din noul Cod Civil;
 - prevederile art.13 și 16 din Legea nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
 - prevederile O.U.G. nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - prevederile art.36, alin.2, lit.c și alin.5, lit.a din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală;
 - prevederile art.33 din Legea nr.393/2004, privind Statutul aleșilor locali;
 - avizul comisiilor de specialitate;
- În temeiul art.45 și 115, alin.1.1, lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește și se aprobă Studiul de oportunitate nr.497 din 18.01.2018 întocmit de S.C. CONSULTING COMPANY S.R.L.

Art.2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului aferent actualei parcări din Piața Centrală, Municipiul Târgu Jiu, în suprafață de 3700 mp, ce face parte din terenul cu nr. cadastral 47146, înscris în Cartea Funciară nr.47146, în vederea amenajării unei parcări etajate.

Art.3. Ofertele participanților la procedura de licitație vor fi însoțite de un Studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism.

Art.4. Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului va emite Certificatul de urbanism, la solicitarea Direcției Publice de Patrimoniu, document ce va însoți documentația de atribuire a contractului de concesiune.

Art.5. Durata contractului de concesiune este de 49 ani, începând din 16.12.2018, iar prețul minim de pornire a licitației este de _____ lei/lună, cu achitare lunară pe toată durata contractului.

Art.6. Concesionarul va beneficia de un termen de grație de 2 (doi) ani, perioadă în care este obligat să finalizeze investiția, iar în situația în care, la împlinirea acestui termen limită nu prezintă procesul-verbal de finalizare a lucrărilor, va fi obligat la plata redevenței și pe durata perioadei de grație, concomitent cu rezilierea de drept a contractului.

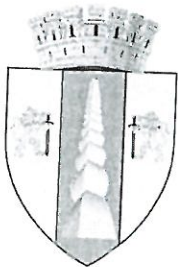
Art.7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Publică de Venituri Târgu Jiu, Biroul Licitații și Achiziții Publice și Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Târgu Jiu, Direcției Juridice și Administrație Publică, Biroului Licitații și Achiziții Publice, Direcției Publice de Patrimoniu Târgu Jiu, Direcției Publice de Venituri Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

INIȚIATORII PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

1. Popescu Florin
2. LĂDĂRU ION-EDUARD
3. TOAIȘER-PAȘTI CRISTINA
4. Păcălăboiu Dorin
5. ȘTEFAN CONSTANTIN
6. ȚETEȘ CĂTIN VIOREL

AVIZAT,
SECRETAR,
Grigore Jianu



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Târgu Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro



NR. 20740 din 16.05 2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea Studiului de oportunitate cu nr.497 din 18.01.2018, precum și pentru aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 mp., situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcări etajate

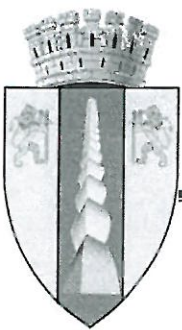
Având în vedere:

- creșterea numărului de autoturisme pe raza municipiului Târgu Jiu;
- insuficiența locurilor de parcare din zona Piața Centrală;
- faptul că pe data de 15.12.2018 încetează contractul de închiriere încheiat cu S.C. RODNA S.R.L;
- necesitatea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune în timp util astfel încât adjudecatarul acesteia să aibă la dispoziție timpul necesar obținerii documentelor de urbanism și pentru realizarea proiectului de execuție până la data de 15.12.2018;
- obținerea de resurse financiare la bugetul local din redevență,

Considerăm necesară și oportună însușirea și aprobarea Studiului de oportunitate cu nr.497 din 18.01.2018, precum și pentru aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 mp., situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcări etajate.

INIȚIATORII PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE,

1. POPANU Aurel
2. LĂDĂRU ION-EDUARD
3. TOARBER - PATR C.
4. Pircălăbăiuș Dorin
5. STEFAN CONSTANTIN
6. PETCU CĂSIM VIOREL



Consiliul Local al Municipiului Târgu-Jiu

Direcția Publică de Patrimoniu

Str. A.I. Cuza, bl. 7, parter, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.215025, Fax. 40.253.214672, Email: primaria.targujiu@xnet.ro
Nr. 4076 / 06.06.2018

*Cooper. C.A.
- se adreseaza
la proiect.*

Șeful Secției Jian Grindeanu

Raport de specialitate



Având în vedere Proiectul de hotărâre, înregistrat la Direcția Publică de Patrimoniu cu nr.3477 din 22.05.2018, inițiat de 6 consilieri locali, prin care se supune dezbaterii însușirea și aprobarea Studiului de oportunitate cu nr.497 din 18.01.2018, precum și aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 mp, situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcări etajate, precizăm următoarele:

- La elaborarea Studiului de oportunitate, întocmit de SC CONSULTING COMPANY SRL Târgu Jiu, nu s-a avut în vedere proiectul de parcare supraetajată din zona Pieței Centrale, lângă Super 2000, cu o capacitate de 320 locuri, depus pentru obținerea finanțării la Ministerul Dezvoltării Locale.
- În consecință, comisia de circulație constituită la nivelul municipiului Târgu Jiu, va analiza oportunitatea extinderii parcării din zona Rodna, raportat și la faptul că în zonă (Parcul Central, Piata Centrala și Piață – Finanțe), parcările publice cu plată cuprind aproximativ 85 locuri.
- Se poate asigura astfel un număr de locuri suficient pentru această zonă comercială, ce nu necesită extinderea parcării Rodna.
- Cu privire la modalitatea gestionării parcării din zona Rodna, precizăm că Studiul de oportunitate are caracter orientativ, Consiliul Local manifestând potrivit Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, atribuții privind administrarea domeniului public/privat al unității administrativ teritoriale.

Director Executiv
Dr. jur. Marian Rotaru



Șef Serviciu Patrimoniu,
Jur. Costinel Grindeanu

[Signature]



Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro



Nr. 24115 din 11.06.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.20747/16.05.2018 la Registratura Primăriei Municipiului Târgu Jiu, consilierii locali Popescu Aurel, Lădaru Ion – Eduard, Toader – Pasti Cristian, Pircălăboiu Dorin, Ștefan Constantin și Petcu Constantin Viorel au propus însușirea și aprobarea Studiului de oportunitate nr.497/18.01.2018 întocmit de SC Consulting Company SRL, precum și aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 mp, situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcări etajate.

Articolul 1 al proiectului de hotărâre însușește și aprobă Studiul de oportunitate nr.497/18.01.2018 întocmit de SC Consulting Company SRL, însă studiul întocmit nu analizează decât o singură modalitate de atribuire, respectiv închiriere prin licitație publică, fără a analiza și posibilitatea construirii parcării din fonduri publice sau un parteneriat public – privat, nejustificând alegerea acestei modalități.

Se propune concesiunea prin licitație publică a terenului aferent actualei parcări în suprafață de doar 3700 mp, cu toate că suprafața intabulată în domeniul public al Municipiului Târgu Jiu, cu nr. cadastral 47146 și concesiunată în prezent este de 3942 mp. Mai mult, prin contractul de închiriere nr.80/20054 din 15.12.1998 se prevede că la momentul încheierii contractului prin expirarea duratei (15.12.2018) chiriașul are obligația de a preda terenul liber de orice sarcini, în consecință începând cu data de 16.12.2018 terenul aflat la dispoziția Municipiului Târgu Jiu pentru construirea unei parcări este în suprafață de 3942 mp, și nu 3700 mp cum se prevede în art.2 din proiectul de hotărâre inițiat.

Cu privire la existența celor 3 construcții existente în prezent pe acest teren, precizăm că acestea au fost edificate urmare HCL nr.371/25.11.2013, prin care s-a aprobat încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr. 80/20054 din 15.12.1998 în vederea amplasării unor construcții provizorii, construcții ce se impun a fi demolate la expirarea contractului, aspect reținut și de studiul de oportunitate însușit de proiectul de hotărâre, dar de care acest proiect de hotărâre face abstracție.

În ceea ce privește studiul de fezabilitate ce trebuie să însoțească ofertele participanților, arătăm că studiul de fezabilitate reprezintă o analiza incipientă în faza de proiectare a unei construcții ce stabilește potențialul proiectului de a îndeplini eficient totalitatea cerințelor tehnice dorite și de a fi rentabil economic. Printr-un studiu de fezabilitate se analizează utilizarea rațională și eficientă a resurselor materiale, umane, financiare și se determina modul în care sunt satisfăcute cerințele tehnice și economice impuse de activitățile desfășurate cu ajutorul construcției propuse.

Existența acestor studii de fezabilitate ale participanților la licitație nu înlocuiesc necesitatea unui caiet de sarcini elaborat de Primăria Municipiului Târgu Jiu, caiet ce trebuie să cuprindă în mod obligatoriu cerințele tehnice, gradul de ocupare a terenului, termenul de realizare al investiției, durata concesiunii, prețul minim de pornire al

licitației în baza unui studiu aprofundat și alte elemente absolut obligatorii ce trebuie impuse de autoritate.

Mai mult, proiectul de hotărâre impune emiterea unui certificat de urbanism de către Serviciul Urbanism în mod obligatoriu, „certificat ce va însoți documentația de atribuire a contractului de concesiune”, aspect ce contravine dispozițiilor legale, dat fiind faptul că certificatul de urbanism în vederea informării (presupunem că la acest înscris se referă inițiatorii proiectului) este un înscris ce face parte din documentația aferentă caietului de sarcini anterior atribuirii contractului de concesiune. Câștigătorul licitației are obligația să depună documentația de atribuire a contractului în baza căreia se eliberează certificatul de urbanism în vederea obținerii autorizației de edificare a construcției.

Durata concesiunii propusă de inițiatori este durată maximă permisă de lege, însă legiuitorul dă posibilitatea stabilirii unei perioade mai scurte, ceea ce ar fi indicat în cazul de față, raportat la amplasamentul terenului în apropierea axei Brâncuși și planurilor de dezvoltare urbanistică pentru zona respectivă. Inițiatorii ar fi trebuit să aibe în vedere că o perioadă mai scurtă ar putea fi prelungită, pentru a nu putea împiedica pe viitor o investiție.

În proiectul de hotărâre inițiatorii nu au prevăzut un preț de pornire al licitației pentru a se putea calcula cu exactitate perioada necesară recuperării investiției și la materialul depus nu se regăsește niciun element la care s-ar putea raporta Consiliul Local pentru a stabili acest preț.

Termenul de grație de 2 ani prevăzut în proiectul de hotărâre nu este justificat, raportat la faptul că în studiul de oportunitate se prevede o durată de execuție preconizată de 6 luni – 1 an, iar un termen atât de mare ar da posibilitatea câștigătorului licitației să nu demareze într-un termen rezonabil lucrările, ceea ce ar duce la o aglomerare și mai mare a zonei respective, fiind una din cele mai aglomerate zone din municipiu.

De asemenea, acest termen nu este justificat nici raportat la perioada de amortizare a investiției, conform aceluiași studiu de oportunitate prețul unui loc de parcare este de aproximativ 26.000 lei, ceea ce ar rezulta o investiție pentru cele 100 de locuri în plus (deja fiind existente 121 locuri) de 2.600.000 lei, la un venit anual net din exploatare de 822.600 lei (venit estimat prin studiul de oportunitate), rezultând o perioadă estimată de recuperare a investiției de aproximativ 3 ani.

În concluzie, Consiliul local este singurul în măsură să stabilească modalitatea de atribuire a domeniului public, dar cu respectarea strictă a dispozițiilor legale, vizând doar interesul public și în baza documentațiilor tehnice și economice ce trebuie întocmite, care au la bază o stare de fapt reală. **Astfel, raportul Aparatului de specialitate al Primarului este nefavorabil adoptării prezentului proiect de hotărâre.**

**Șef Serviciul Juridic Contencios,
Cons. jur. Alina Pițu**





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU
DIRECȚIA PUBLICĂ DE VENITURI TÂRGU JIU, GORJ
SERVICIUL CONCESIONĂRI, CONTRACTE

B-dul Republicii, Bloc 25, parter
Tel: 0253/238410 Fax: 0253/227102

Nr. operator de date cu caracter personal 10446

Nr. 147862 din 14.06.2018

Comp. e.d.
- Se adresează la
moștenitor de
prezintă - colecționator.
Dr. Secretar G. Șpanu



Raport de specialitate

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 435/06.11.2017 a fost aprobată întocmirea unui studiu de oportunitate în scopul construirii unei parcări etajate pe terenul aferent actualei parcări din zona Piața Centrală, studiu întocmit de Consulting Company SRL.

Prin studiul de oportunitate au fost prezentate concluzii privind atribuirea prin licitație publică, cu sarcina extinderii parcării actuale, precum și unii indicatori privind investiția ce va fi realizată.

Apreciem, astfel, că a fost prevăzută o singură modalitate de atribuire, neluându-se în calcul și posibilitatea gestionării acesteia de către Municipiul Târgu Jiu. Considerăm că era necesară analizarea tuturor posibilităților de administrare a parcării în ceea ce privesc veniturile ce pot fi realizate ca urmare a administrării proprii și nu doar privind atribuirea prin licitație publică.

Atât Direcția Publică de Venituri, cât și Direcția Publică de Patrimoniu au atribuții de gestionare a parcărilor de reședință, respectiv, publice și dețin atât resursa umană cât și logistica necesară unei foarte bune gestionări în regie proprie.

Proiectul de Hotărâre ce face obiectul prezentului raport, a fost întocmit pentru o suprafață de 3700 m² teren situat în zona Pieții Centrale din Municipiul Târgu Jiu. Menționăm faptul că suprafața de teren, intabulată sub nr. cadastral 47146, aflată în domeniul public și menționată mai sus, are o suprafață de 3942 m².

În urma acestei constatări, recomandăm ca orice decizie luată să fie raportată la întreaga suprafață (3942 m²) și nu la fracțiuni din aceasta. În eventualitatea în care vă veți raporta la suprafața menționată în proiectul de hotărâre, adică cea de 3700 m², ne vedem obligați să vă atenționăm de nașterea unui prejudiciu în ceea ce privește încasările la bugetul local pentru diferența de teren în suprafață de 242 m², caz în care serviciul de specialitate din cadrul unității noastre, va fi pus în imposibilitatea de a încheia acte, respectiv de a încasa taxele aferente.

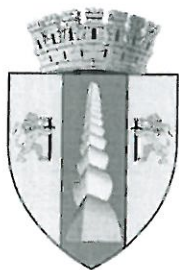
Potrivit art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin 5 lit. a), art. 123 alin (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, atribuțiile privind administrarea domeniului public/privat al unității administrativ teritoriale revine consiliului local.

Având în vedere cele expuse mai sus, raportul de specialitate întocmit de Direcția Publică de Venituri Târgu Jiu, este nefavorabil în ceea ce privește adoptarea proiectului de hotărâre în forma propusă.


Director Executiv,
Ec. Mariana Budulan

Compartiment Juridic,
Cons. Jur. Ștefania Adriana Cîrstea

Șef Serviciu,
Florin-Daniel Munteanu



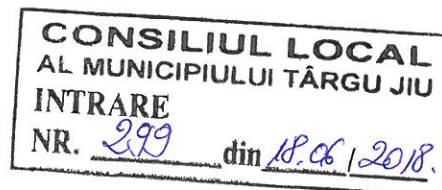
Primăria Municipiului Târgu Jiu

Bd. Constantin Brâncuși nr.19, Târgu Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.213317, Fax. 40.253.214878, www.targujiu.ro, e-mail: primaria.targujiu@xnet.ro



SECRETAR

NR. 25204 din 18.06 2018



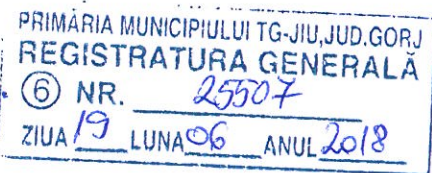
PRECIZĂRI SCRISE

referitoare la proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea Studiului de Oportunitate cu nr.497 din 18.01.2018, precum și pentru aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 mp., situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcări etajate

1. Suprafața totală aferentă parcării din Piața Centrală, utilizată de S.C. RODNA S.R.L., rezultată cu ocazia întocmirii documentației cadastrale în anul 2013 este de 3942 mp., din care 210 mp. sunt ocupați de construcțiile aparținând S.C. RODNA S.R.L. și pentru care a fost încheiat Actul adițional nr.1 în baza H.C.L. nr.371 din 25.11.2013.
2. În situația în care se menține suprafața de 3700 mp. pentru organizarea licitației publice în vederea concesiunii este necesară întocmirea planului de amplasament și delimitare a bunului imobil, plan ce urmează să însoțească documentația de atribuire, concomitent cu stabilirea destinației pentru diferența de 212 mp, având în vedere faptul că în 15.12.2018 expiră termenul pentru Contractul de închiriere cu nr.80/20054 din 15.12.1998, precum și Actul adițional nr.1 din 2013.
3. Se poate impune un termen de execuție a lucrărilor astfel încât să se asigure viabilitatea scopului propus și anume creșterea numărului locurilor de parcare din zonă și fluidizarea traficului auto.
4. Propun ca în situația în care se va adopta proiectul de hotărâre să se prevadă termenul de predare a amplasamentului la data încetării contractului și a actului adițional încheiate cu S.C. RODNA S.R.L., dată până la care adjudecatorul licitației poate să obțină documentația de urbanism, avizele și acordurile necesare și să întocmească proiectul de execuție astfel încât de la data predării amplasamentului să poată începe execuția obiectivului.

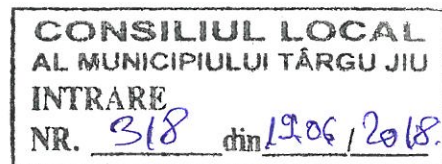
SECRETARUL MUNICIPIULUI TÂRGU JIU,
Cons. Jur. Grigore Jianu

Copy @ d.
- Se anexează la
proiectul de hotărâre.



EXPUNERE DE MOTIVE SUPLIMENTARE

la proiectul de hotărâre privind însușirea și aprobarea studiului de oportunitate cu nr. 497 din 18.01.2018, precum și pentru aprobarea organizării licitației publice pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafață de 3700 m.p., situat în Târgu Jiu, Piața Centrală, în vederea amenajării unei parcări etajate



Având în vedere:

- faptul că, în Piața Centrală sunt aproximativ 240 de standuri comerciale, ce aparțin municipiului Târgu Jiu, și se constituie din mesele de sub cupolă și din mesele din afara cupolei, standuri comerciale la care se vând fructe și legume. Nepunând la socoteală angajații pe care comercianții îi au, putem presupune că, cele 240 de standuri comerciale sunt afaceri de familie, asta însemnând că cel puțin 480 (240x2) de persoane au un loc de muncă.
- faptul că, în Piața Centrală, de jur împrejurul standurilor comerciale, mai sus menționate, se mai regăsesc alte aproximativ 20 de chioșcuri, care aparțin tot municipiului Târgu Jiu. De asemenea, presupunem că în toate cele 20 de chioșcuri sunt tot afaceri de familie (deși în acest caz, în mod cert nu sunt doar afaceri de familie), asta înseamnă că, cel puțin 40 de persoane (20x2) au un loc de muncă.
- faptul că, în clădirea din partea de Nord a Pieței Centrale, mai sunt aproximativ 30 de standuri comerciale, care aparțin tot municipiului Târgu Jiu și presupunând, de asemenea că sunt tot afaceri de

familie, rezultă că, sunt cel puțin 60 de persoane (30x2) care au un loc de muncă.

- faptul că, tot în clădirea mai sus menționată, se află aproximativ alte 20 de spații comerciale private, în care presupunem de asemenea, că se desfășoară doar afaceri de familie, rezultă că sunt cel puțin 40 de persoane (20x2) care au un loc de muncă.
- faptul că, în clădirea zona de sud a Pieței Centrale (hala de carne), se află cel puțin 30 de standuri comerciale, atât la etaj unde avem standuri comerciale în care se vinde carne și produse din carne, cât și la subsol unde vând produse de îmbrăcăminte și încălțăminte, în care, de asemenea, presupunem că sunt doar afaceri de familie, rezultă că sunt cel puțin 60 de persoane care au un loc de muncă.
- faptul că, în zona de sud-est a Pieței Centrale (Complex Rodna), se află aproximativ 260 de spații comerciale și presupunem că sunt doar afaceri de familie (deși doar în spațiul în care își desfășoară activitatea Carrefour, sunt aproximativ 40 de angajați), rezultă că cel puțin 520 de persoane (260x2) au un loc de muncă.

Astfel, la un calcul destul de pesimist, avem cel puțin 1200 de persoane care au un loc de muncă și care plătesc taxe și impozite la bugetul de stat pentru veniturile salariale, venituri care reîntorc la bugetul local prin cota defalcată din impozitul pe profit.

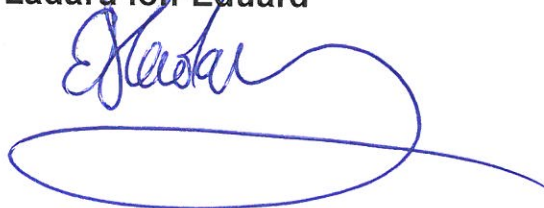
De asemenea, cele aproximativ 600 de afaceri mici și medii se plătesc la bugetul de stat atât impozit pe profit cât și TVA, bani care se reîntorc la bugetul local prin cota defalcată din impozitul pe profit și cota deflăcată pe TVA.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că, trebuie să susținem și să încurajăm dezvoltarea activității comerciale din zona Pieței Centrale și mai mult decât atât pentru a nu pierde locurile de



muncă deja create, este absolut necesar și oportun scoaterea la licitație în vederea concesionării și edificarea unei parcări supraetajate în zona Pieței Centrale.

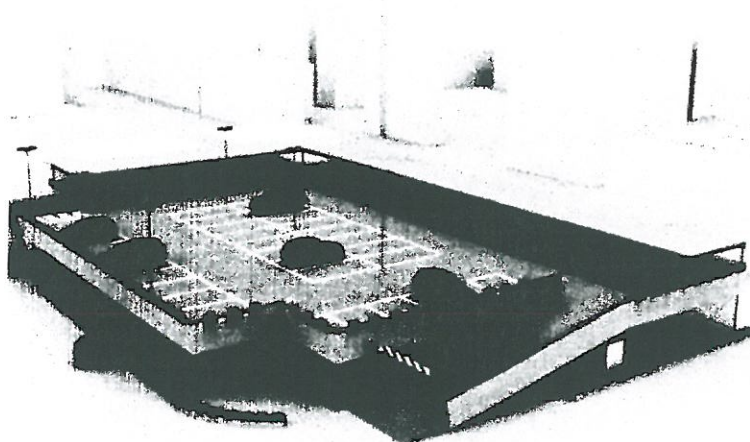
Consilier Local,
Lădaru Ion-Eduard

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lădaru', with a large, sweeping flourish underneath.



Nr. 21/17.01.2018

STUDIU DE OPORTUNITATE



IMOBIL CU DESTINAȚIA DE PARCARE, INCINTA PIȘTEI CENTRALE, TARLA NR. 135,
PARCELELE NR. 15, 16.

TÂRGU JIU
JUDEȚUL GORJ
2018



CUPRINS

CAPITOLUL I – DATE GENERALE	3
1.1 Autoritatea Contractantă	3
1.2 Obiectul studiului de oportunitate	3
1.3 Prezentarea județului Gorj și a municipiului Târgu Jiu	3
2 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA OBIECTIVULUI	7
2.1.1 Identificare	7
2.1.2 Amplasarea	7
2.1.3 Descrierea	8
3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA	16
4. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE	21

CAPITOLUL I – DATE GENERALE



1.1 Autoritatea Contractantă

Primăria Municipiului Târgu Jiu.
Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu, cu sediul în Municipiul Târgu Jiu, strada A.I. Cuza, bloc 7, parter, județul Gorj.

1.2 Obiectul studiului de oportunitate

Studiu de oportunitate în vederea închirierii imobilului cu destinație de parcare, Incinta Pieței Centrale – 3.942 mp, nr. cadastral 47146, conform comenzii nr. 221/11.01.2018.

1.3 Prezentarea județului Gorj și a municipiului Târgu Jiu

Izvoarele istorice atestă că încă din paleoliticul mijlociu purtătorii culturii și-au găsit adăpost în Gorj. Prima unitate administrativ-teritorială atestată documentar pe actualul teritoriu al județului a fost județul Jaleș. Teritoriul județului Gorj a fost o parte a regiunii istorice Oltenia de Nord. Acest județ a fost vreme îndelungată o unitate administrativă distinctă. Din secolul al X-lea până în secolul al XIII-lea județul a fost o parte distinctă a formațiunii politice condusă de Litovoi. Doar la sfârșitul secolului al XV-lea se poate vorbi de Gorj ca județ.

Din punct de vedere al nivelului general de dezvoltare, județul Gorj se află într-o poziție mai puțin favorabilă, deoarece regiunea din care face parte este caracterizată de un nivel de dezvoltare mai scăzut. El dispune de aproximativ 250.000 de hectare de teren agricol arabil și este unul dintre județele bogate în resurse naturale atât din punct de vedere al cantităților cât și al diversității.

Cu un potențial turistic diversificat, județul Gorj este reprezentat de cadru natural pitoresc, monumente de artă și arhitectură de mare valoare artistică.

Județul Gorj este situat în partea sud-vestică a României, pe cursul râului Jiu. Este limitat de județele: Dolj (sud-est), Mehedinți (sud-vest), Caraș-Severin (nord-vest), Hunedoara (nord) și Vâlcea (est). La nivelul județului Gorj, pe parcursul celor 12 zile de recensământ, au fost recensate 155.695 de locuințe și 345.771 de persoane.

Reședința județului Gorj este municipiul Târgu Jiu.

Municipiul Târgu Jiu și-a luat numele de la vijeliosul râu Jiu de care este străbătut de la nord la sud și care, în decursul timpului, și-a mutat albia de la Dealul Prejbei înspre apus, formând trei terase care constituie teritoriul de azi al localității. Înainte de cucerirea Daciei de către romani, localitatea era un sat aflat pe un teritoriu cu insule și păduri, situate între cursurile Jiului, Hodinăului, Voivodiciului, Putnei și Paschiei. El oferea astfel un bun adăpost locuitorilor, pe care îi apăra împotriva năvălirilor din afară.

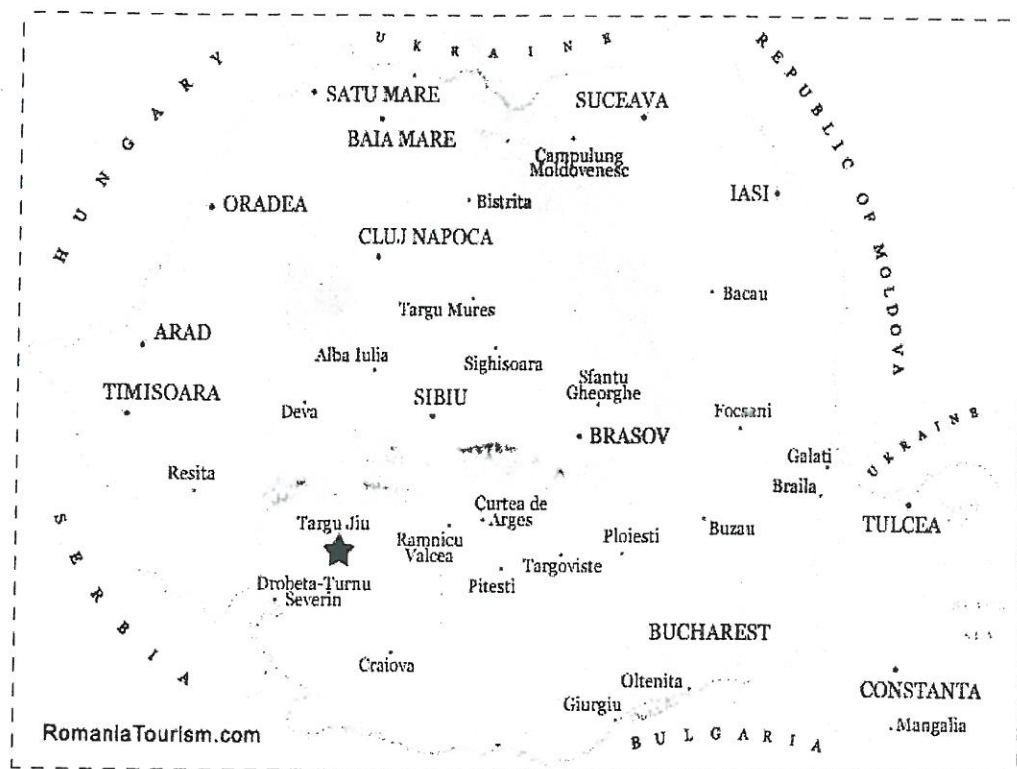
Orașul este menționat pentru prima oară în anul 1406 sub numele de "Jiul", într-o poruncă dată mănăstirii Tismana de către voievodul Mircea cel Bătrân. Tot în secolul al XV-lea, localitatea apare pentru prima dată în documente având calitatea de târg. Cu timpul, în izvoarele istorice apar și mențiuni ce indică o cristalizare a vieții orașenești. Orașul pomenit ca atare, de un document din anul 1611 dat de Radu Mihnea, este atestat ca organizare municipală, având la conducerea treburilor orașenești un jude și mai mulți pârgari. În secolele XVI-XVII, istoria orașului consemnează unele lupte ale locuitorilor săi cu vecinii, pentru hotărnicirea proprietății Târgu Jiului. Starea economică înfloritoare a unora dintre ei le permitea în timpul domniei lui Neagoe Basarab să-și



cumpere noi suprafețe de pământuri.

În secolul al XVII-lea Târgu Jiu îndeplinește funcția de reședință a Gorjului.

Municipiul Târgu Jiu se află la intersecția paralelei 45° latitudine nordică cu meridianul de 23° longitudine estică, la jumătatea distanței dintre Ecuator și Polul Nord, în plină zonă temperată. Așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amarădiei Pietroase cu Jiul, municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.



Demografia:

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Târgu Jiu se ridică la 82.504 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 96.641 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (90,69%), cu o minoritate de romi (3,21%). Pentru 5,95% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (92,13%). Pentru 5,98% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Situația economică

Resursele județului Gorj au fost valorificate din cele mai vechi timpuri, existând exploatări de grafit la Polovragi, calcar la Dobrița și Suseni, dolomite la Tismana, antracit la Schela.

În prima jumătate a secolului XVIII crește numărul atelierelor meșteșugărești, în special a celor de olărit, fapt care a dus și la denumirea de Olari a unui cartier din Târgu Jiu.

În a doua jumătate a secolului XIX funcționau șase cuptoare de var: unu la Răchiți și cinci la Runcu. Cele



mai importante centre de prelucrare a varului se aflau la Polovragi, Baia de Fier, Runcu, Sohodol, Motru Sec, Seleşti, Rasovița și Târgu Jiu.

În perioada interbelică în județ existau mai multe unități industriale din care amintim: o fabrică de postav, o întreprindere de fasonat lemnul, o fabrică de mobilă, două fabrici de pielărie, toate la Târgu Jiu, două fabrici de cherestea la Târgu Cărbunești și Baia de Fier, două fabrici de cărămizi refractare la Târgu Jiu și Vădeni, iar în industria extractivă se exploata antracit la mina Schela.

După anul 1950 în județ se deschid mai multe unități industriale orientate în principal către sectorul minier: Șantierul de Construcții Forestiere și Industriale (1955), Întreprinderea de Utilaj Minier Târgu Jiu (1978), Întreprinderea de Reparații Utilaj Minier (1981).

În alte domenii s-au înființat: Întreprinderea de Confecții Târgu Jiu, Combinatul de Prelucrare a Lemnului Târgu Jiu, Întreprinderea de Articole Tehnice din Cauciuc și Cauciuc Regenerat Târgu Jiu, Întreprinderea de Materiale de Construcții Târgu Jiu, Întreprinderea de Sticlărie Menaj Târgu Jiu.

La acest moment economia județului este dependentă de industria extractivă, respectiv de sectorul energetic, așa cum rezultă și din datele furnizate de către Direcția Județeană de Statistică Gorj.

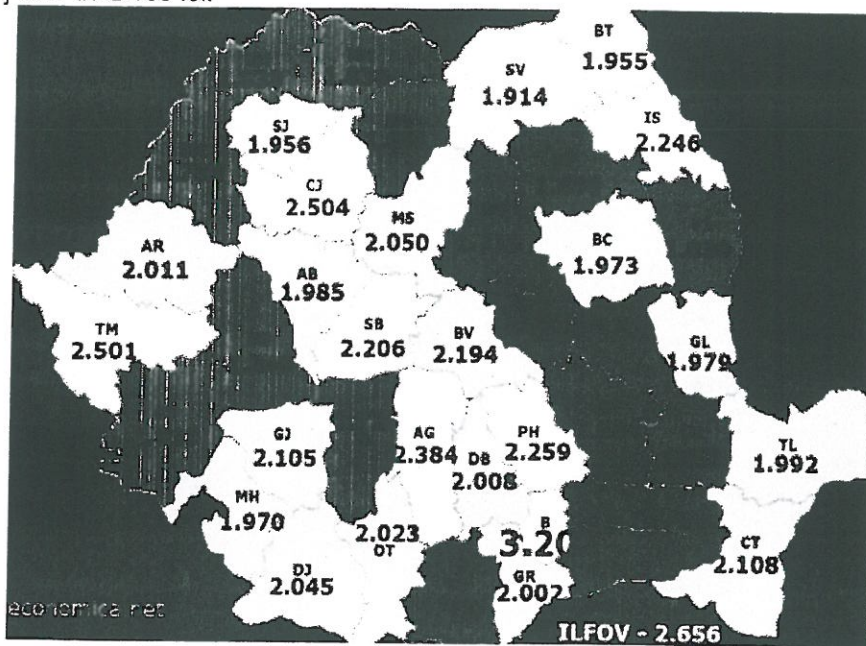
Cifra de afaceri a unităților locale active din industrie, construcții, comerț și alte servicii pe activități ale economiei naționale

Județul Activități (coduri CAEN, Rev. 1)	milioane lei (RON)				
	2010	2011	2012	2013	2014 ¹
Gorj					
Total	7432	8168	8221	7410	7884
Industria extractivă	549	110	132	92	77
Industria prelucrătoare	302	157	114	90	97
Energie electrică și termică, gaze și apă caldă	1938	2977	2936	173	1880
Construcții	180	224	193	8	184
Comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea și întreținerea autovehiculelor și motocicletelor și a bunurilor personale și casnice	352	504	548	456	498
Hotele și restaurante	2317	2926	2909	250	2560
Transport, depozitare și comunicații	326	266	289	463	507
Tranzacții imobiliare, închiriere și activități de servicii prestate în principal de întreprinderi	127	21	135	29	107
Investiții imobiliare	65	60	60	7	99
Activități de servicii financiare și de asigurări	163	94	193	270	270
Sănătate și asistență socială	3	3	3	3	2
Alte activități de servicii colective, sociale și personale	25	25	25	25	25
	75	82	106	22	73



Din punct de vedere al salariului mediu net în anul 2017, la nivelul județului Gorj s-a înregistrat un câștig salarial mediu net peste media națională.

Conform datelor publicate de către Comisia Națională de Prognoză în anul 2017, salariul mediu net la nivelul județului Gorj este de 2.105 lei.



Potrivit aceleiași surse, salariul mediu net lunar pe economie va crește de la 2.047 lei, anul trecut, la 2.864 de lei, în anul 2020.



2.1.3 Descrierea

Identificare / Adresa	Municipiul Târgu Jiu. Piața Centrală, Tarla nr. 135, parcelele nr. 15, 16.
Date tehnice	Suprafață – 3.942 mp – conform Extrasului de carte funciara și Planului de amplasament și delimitare.
Destinație	Parcare auto.
Starea generală	Bună

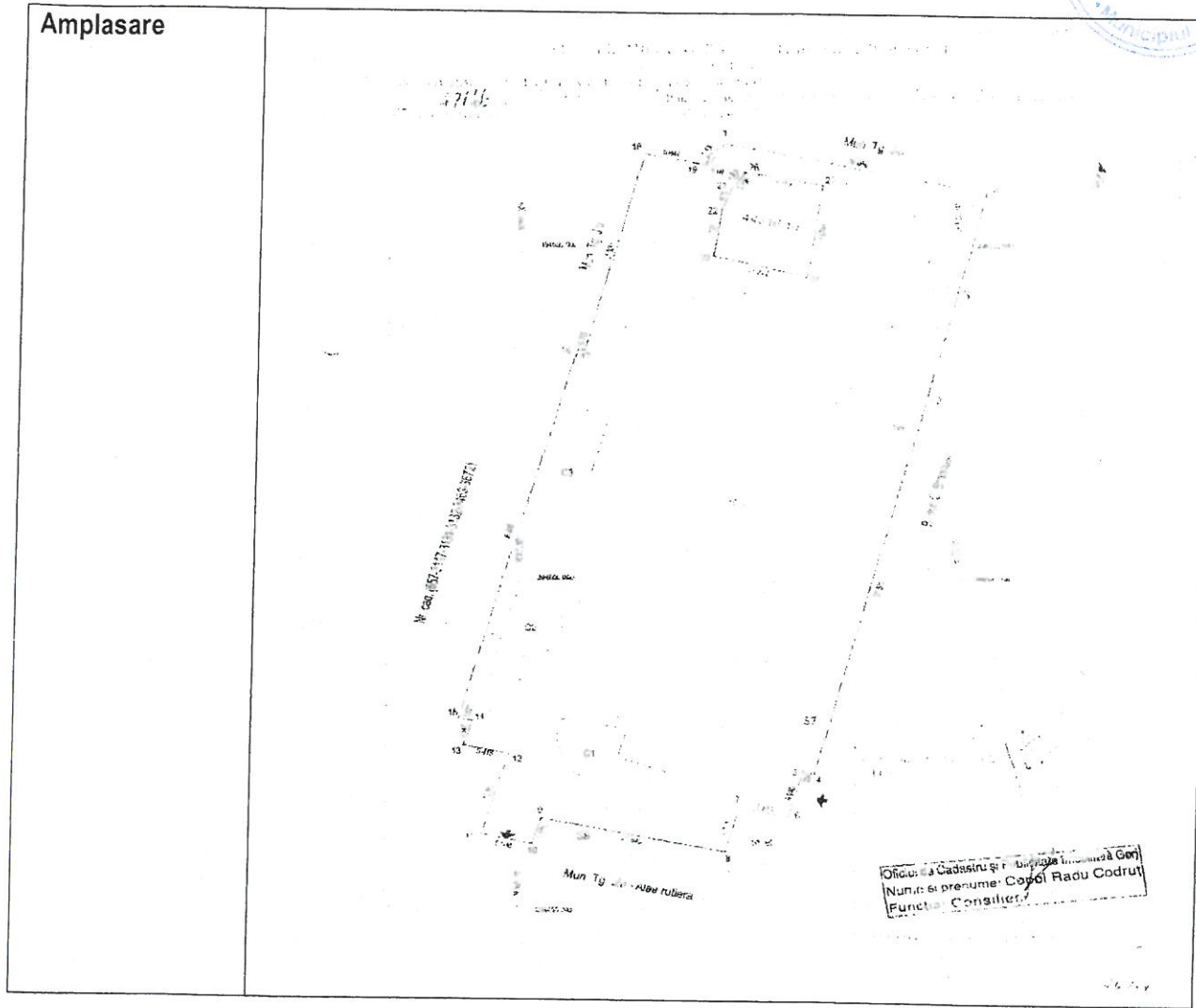
Conform extrasului de carte funciara prezentat, proprietatea se compune din teren intravilan, situat în Municipiul Târgu Jiu, Piața Centrală, tarla nr. 135; parcelele nr. 15, 16, în suprafață de 3.942 mp, categoria de folosință curți construcții, cu nr. cadastral 47146, intabulat în cartea funciara nr. 47146 a localității Târgu Jiu. Conform aceluiași extras de carte funciara eliberat în urma cererii cu nr. 14703/19.03.2013 pe teren sunt amplasate următoarele construcții:

- Construcția cu numărul cadastral 47146-C1, cu suprafața măsurată de 73 mp – Spațiu comercial, cu regim de înălțime parter – Construcția nu aparține proprietarului terenului;
- Construcția cu numărul cadastral 47146-C2, cu suprafața măsurată de 57 mp – Scară rulantă de acces – Construcția nu aparține proprietarului terenului;
- Construcția cu numărul cadastral 47146-C3, cu suprafața măsurată de 112 mp – Terasă acoperită (copertina) – Construcția nu aparține proprietarului terenului.

La acest moment proprietatea este închiriată conform Contractului de închiriere nr. 80/20054 din 15.12.1998.

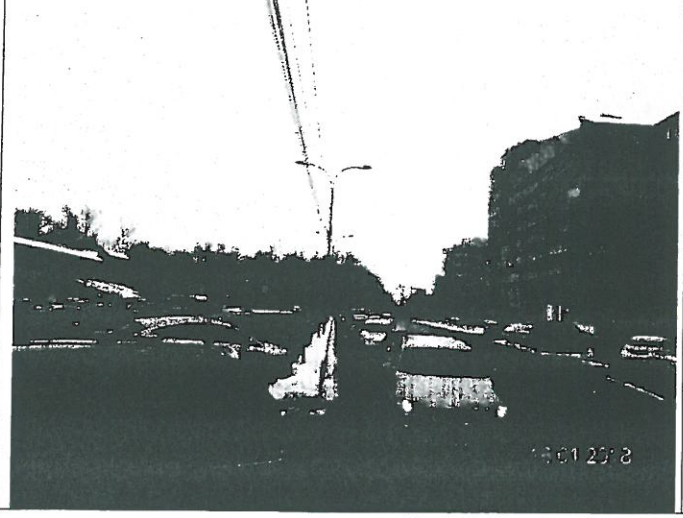


Amplasare

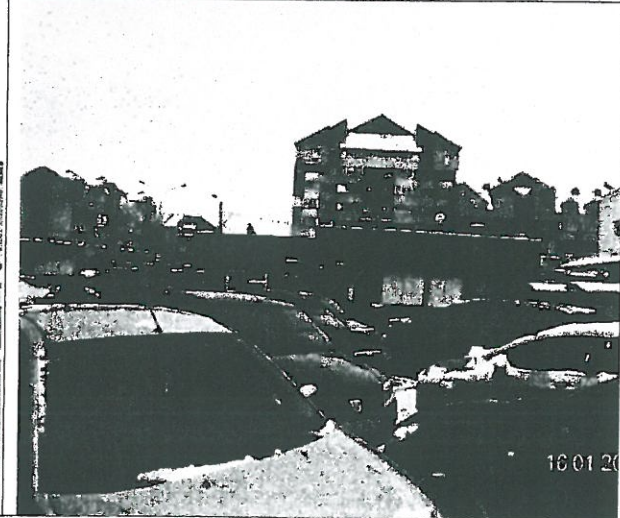
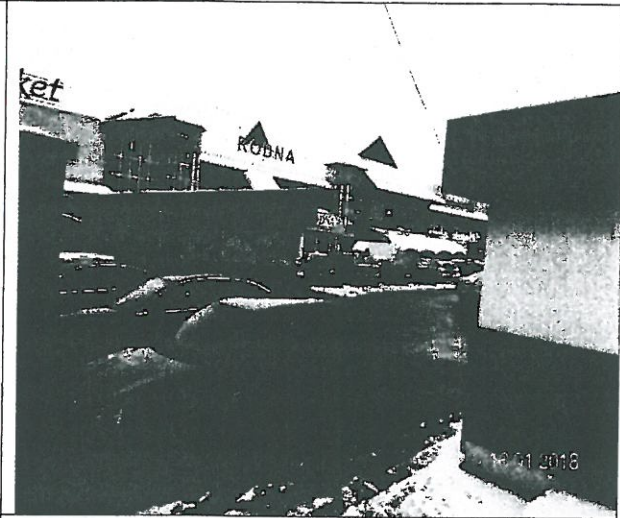
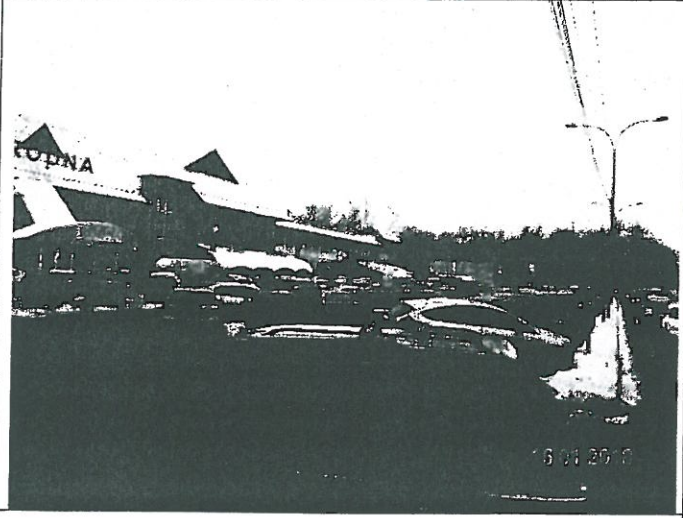




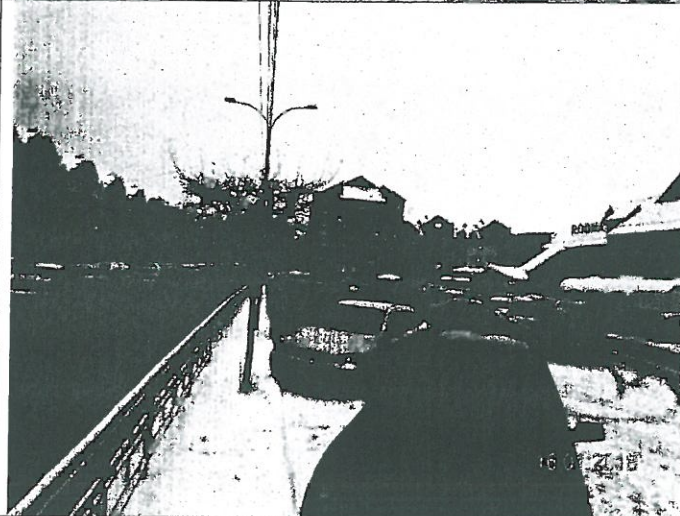
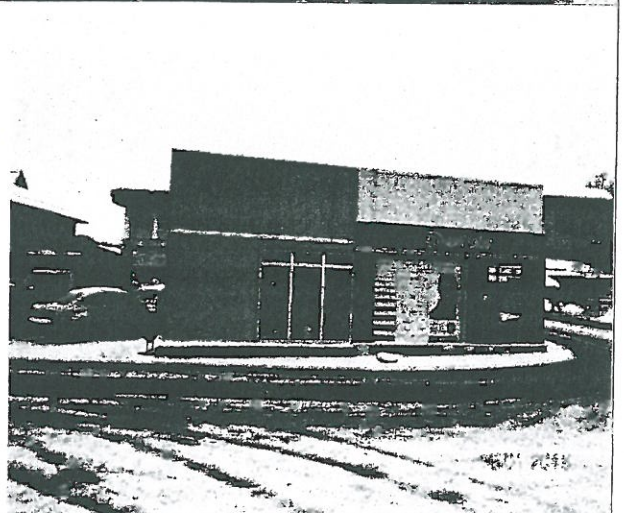
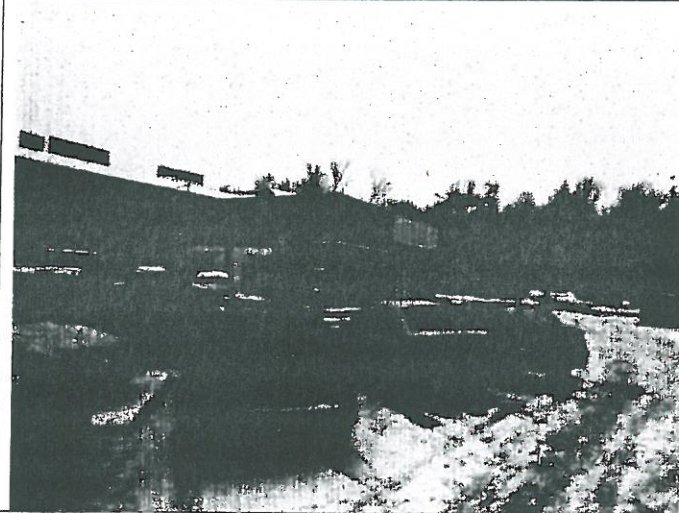
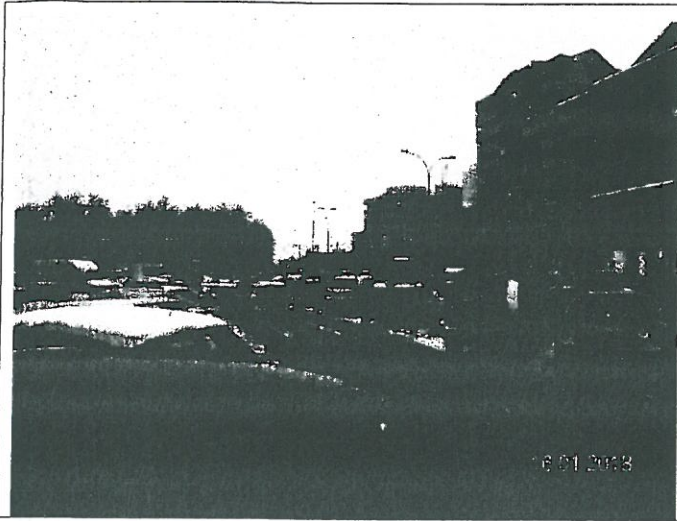
Fotografii

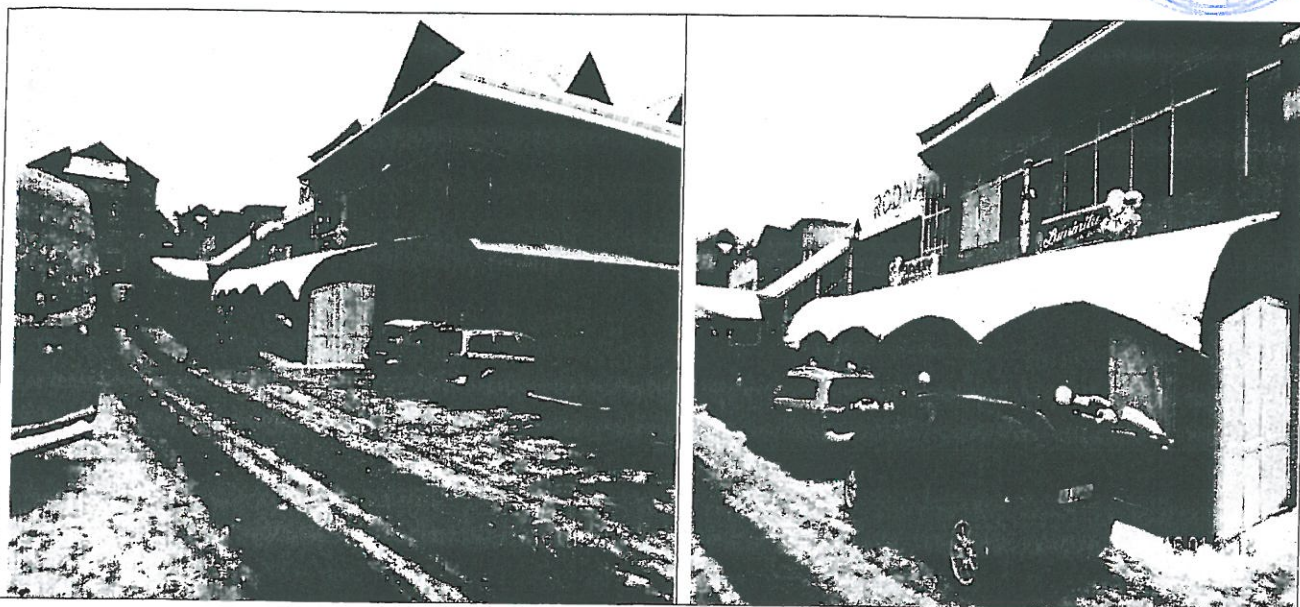


Vecinătăți – Bulevardul Constantin Brâncuși



Construcția C1 Spațiu comercial

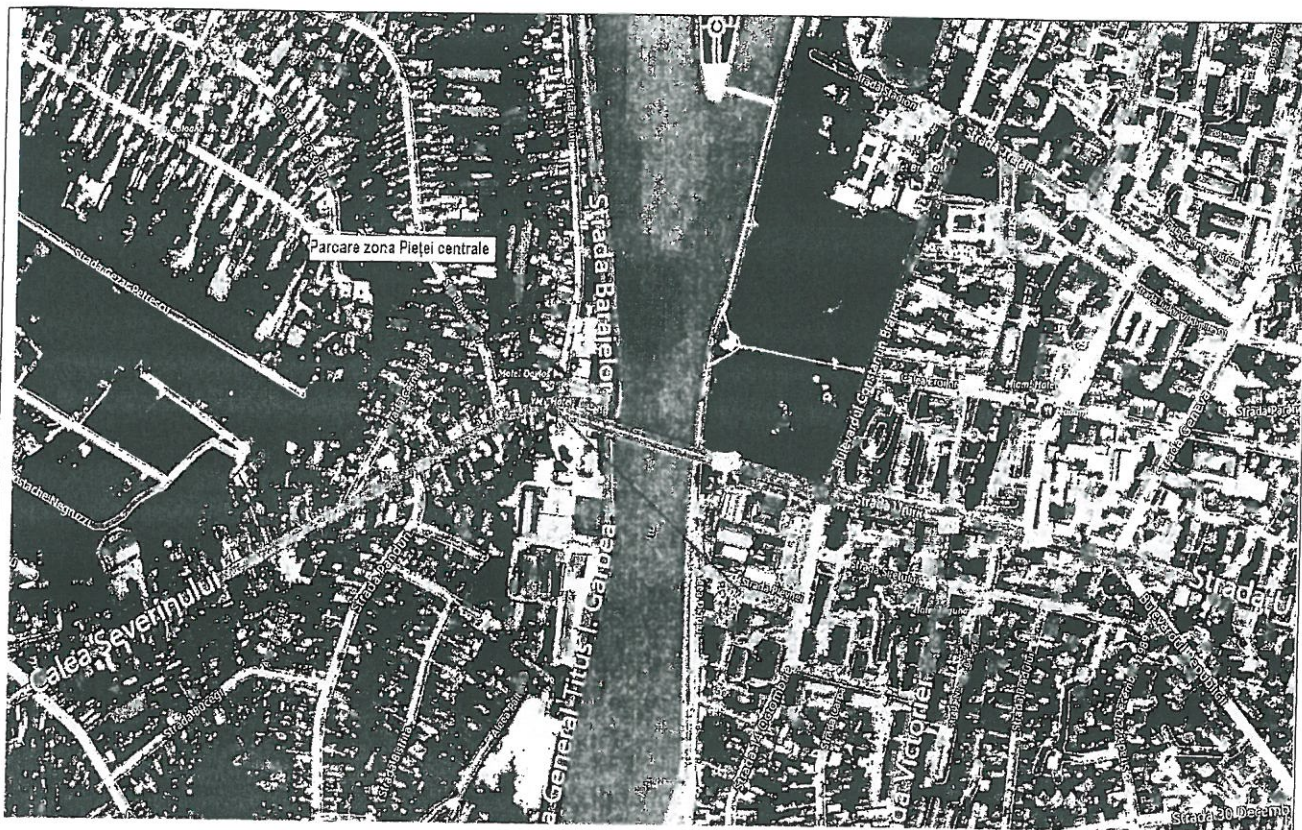




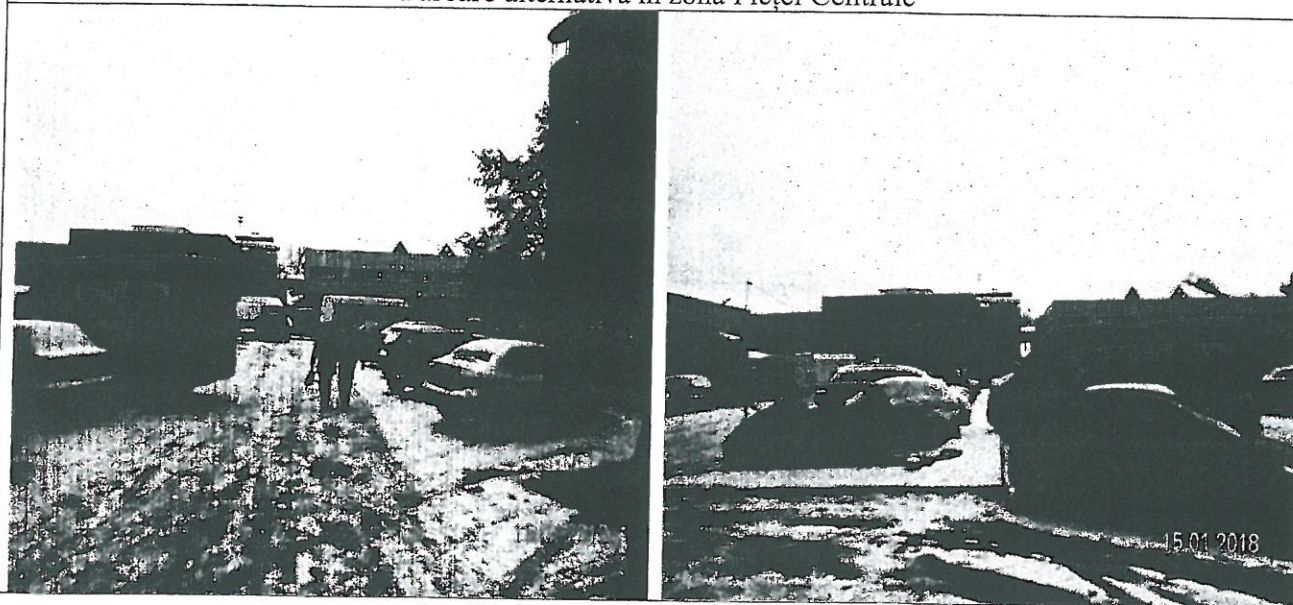
Construcția C3 – Terasă acoperită



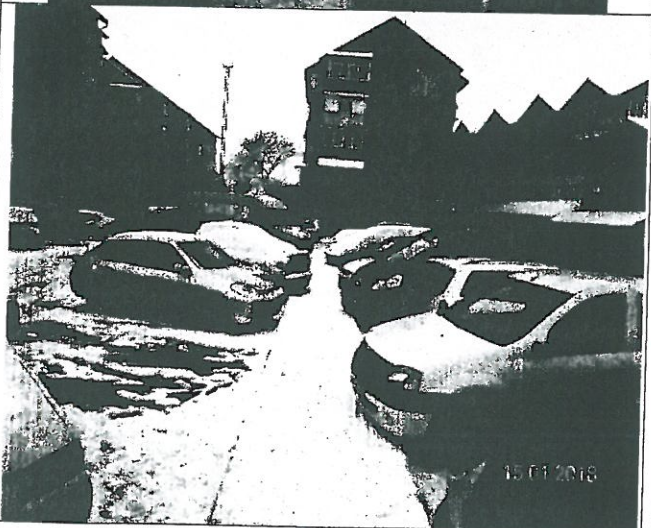
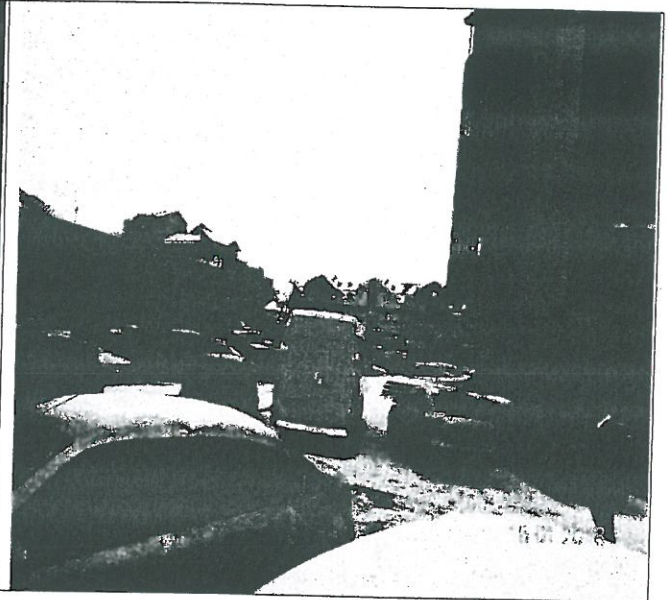
Construcția C2 Scară rulantă de acces

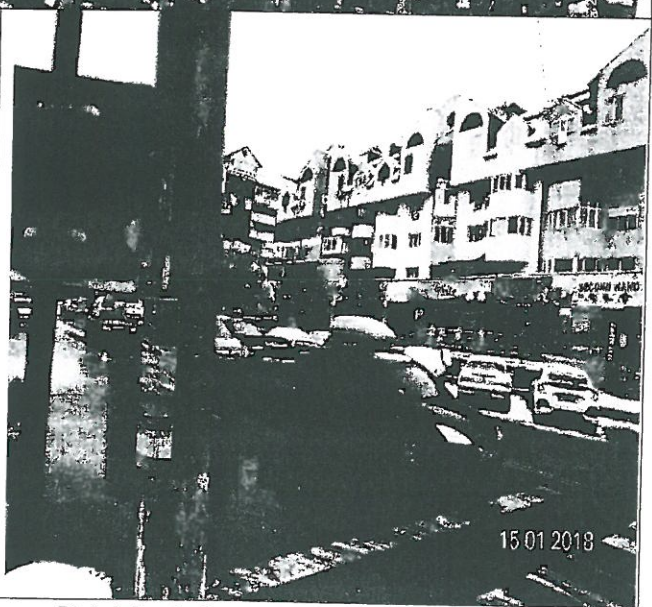


Parcare alternativă în zona Pieței Centrale



Parcări alternative în zona Pieței Centrale





Parcări alternative în zona Pieței Centrale



3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA

Târgu Jiu este municipiul de reședință al județului Gorj, format din localitățile componente Bârsești, Drăgoieni, Iezureni, Polata, Preajba Mare, Romanești, Slobozia, Târgu Jiu (reședința) și Ursați.

Municipiul Târgu Jiu se află așezat la 18 km spre sud de lanțul Munților Carpați, în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea Târgu Jiu – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană (una dintre cele mai întinse depresiuni subcarpatice intracolinare) la nord de confluența Amarădiei Pietroase cu Jiul.

Municipiul are o desfășurare de la nord la sud pe o lungime de aproximativ 13 km de-a lungul râului Jiu, de o parte și de alta, iar de la vest la est o întindere de circa 10 km.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Târgu Jiu se ridică la 82.504 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 96.641 de locuitori.

Capacitatea rețelei de parcuri este determinată în mare măsură de tendința de evoluție a populației și a numărului de mașini pentru transportul personal, transportul de mărfuri și transportul în comun.

Din analiza tendinței demografice a localității Târgu Jiu, care indică o scădere și tendința semnificativă, de creștere a numărului de mașini, este evidentă nevoie de adaptare a sistemului rutier la un trafic ce va fi în continuă creștere. Adaptarea sistemului rutier la un trafic în continuă creștere va determina implicit și redimensionarea capacităților de parcare.

Creșterea mobilității prin mărirea parcului auto, a schimbat structura deplasărilor efectuate pe teritoriul municipiului Târgu Jiu. Schimburile cu teritoriul de influență și traficul de tranzit au accentuat lipsa locurilor de parcare și creșterea nivelului poluării auto.

Principalele artere de circulație care deservește accesul în localitate sunt:

- ☞ La Est – Calea Severinului și Calea Tismanei;
- ☞ La Vest – Calea București;
- ☞ La Sud - Drumul european E79
- ☞ La Nord – Bulevardul Ecaterina Teodoroiu și Drumul european E79.

Luând în considerare că rețeaua stradală și parcurile din municipiul Târgu Jiu vor fi utilizate nu numai de localnici, ci și de conducători auto din întreaga țară este importantă evoluția înmatriculărilor de mașini la nivel național.

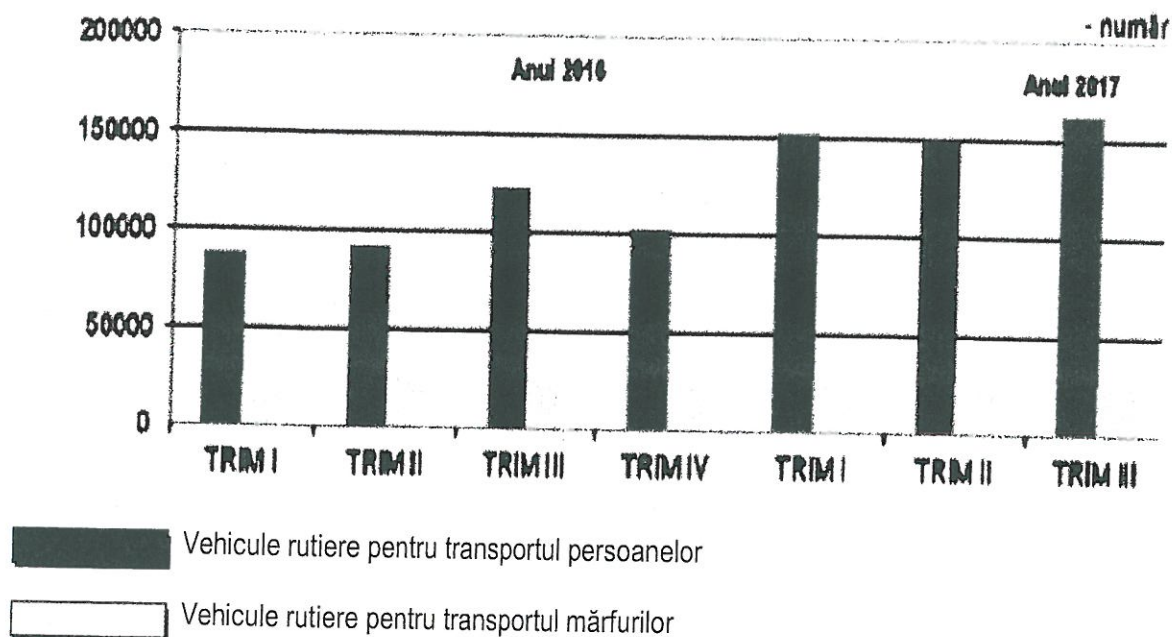
Conform ultimelor informații oferite de către Institutul Național de Statistică înmatriculările noi de vehicule rutiere pentru transportul pasagerilor au crescut cu 32,7% în trimestrul III 2017, comparativ cu trimestrul III al anului 2016.

În aceeași perioadă, înmatriculările noi de vehicule pentru transportul mărfurilor au crescut cu 3,0% comparativ cu trimestrul III din anul anterior.

Față de trimestrul II al anului 2017, în trimestrul III 2017 înmatriculările noi de vehicule rutiere pentru transportul pasagerilor a crescut cu 7,1%, iar înmatriculările noi de vehicule rutiere pentru transportul mărfurilor au scăzut cu 7,5%.



Evoluția înmatriculărilor noi de vehicule rutiere



Informații suplimentare:

* Înmatriculările noi de vehicule rutiere se referă la vehiculele rutiere înmatriculate pentru prima dată în România. Acestea cuprind vehiculele noi, inclusiv cele achiziționate în leasing, precum și vehiculele la mâna a doua din import.

Datele nu includ reînmatriculările datorate schimbării proprietarului în urma vânzării autovehiculului, tramvaiele și troleibuzele, vehiculele militare, remorcile din agricultură și vehiculele de locuit.

Sursa: Institutul Național de Statistică – Comunicatul de presă nr. 278 din 06. Noiembrie 2017.

În ceea ce privește situația autovehiculelor înmatriculate în județul Gorj, conform informațiilor oferite de către Serviciul Public Comunitar Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor Gorj au fost înmatriculate în anul 2017 un număr record de autoturisme, peste 15.000 de autoturisme, dublu față de câte au fost înmatriculate pe tot parcursul anului 2016.

Această evoluție în creștere a numărului de automobile determină aglomerarea traficului atât pe arterele ce leagă principalele orașe ale țării, dar și în interiorul localităților.

Aglomerarea traficului în interiorul localităților urbane este cu atât mai evidentă în cazul localităților reședință de județ. Privite ca mici centre regionale aceste localități reușesc să atragă un număr mare de participanți la trafic. Creșterea numărului de automobile a determinat aglomerarea zonelor de interes din interiorul localităților.



În cazul de față, Piața Centrală a Municipiului Târgu Jiu, este un punct principal de interes al localității, reușind să atragă un număr mare de persoane, fapt ce determină implicit un trafic accentuat, atât auto cât și pietonal.

Disponibilitatea locurilor de parcare în zona Pieței Centrale din municipiul Târgu Jiu este destul de redusă. De cele mai multe ori, locurile de parcare disponibile nu sunt suficiente pentru a acoperii necesarul de staționare, fapt ce determină dificultăți în realizarea accesului în zonă.

Principalele artere de circulație din zona Pieței Centrale a Municipiului Târgu Jiu sunt: Strada Plevnei, Aleea Digului, Aleea Pieței, Calea Severinului, Strada Unirii, Bulevardul Constantin Brâncuși, Strada Corneliu Coposu și Strada Siretului.

Multe dintre aceste artere de circulație sunt străzi cu o singură bandă de circulație pe sens, iar în cazul celor cu două benzi de circulație pe sens, de cele mai multe ori o bandă este ocupată de mașini staționate, fapt ce îngreunează și mai mult traficul în zonă și demonstrează implicit necesitatea realizării de noi locuri de parcare.

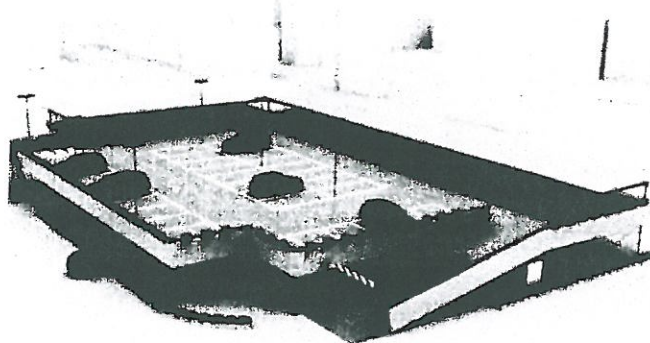
Principalele cauze ale aglomerării zonei analizate sunt:

- ☞ Creșterea numărului de societăți comerciale, înființate în spații situate în această zonă a municipiului, fără a avea asigurate locuri de parcare, accentuează aglomerația.
- ☞ În anumite situații, lipsa unor repere (marcaje de delimitare) face ca anumite staționări să se realizeze prin ocuparea mai multor locuri de staționare de către un vehicul.
- ☞ Unele din locurile de parcare disponibile în zonă sunt ocupate de către comercianți (personalul acestora);
- ☞ Numărul relativ redus al locurilor de parcare aflate la dispoziția cumpărătorilor, raportat la traficul din zonă;
- ☞ Existența unor proprietari de autoturisme indisciplinați, care nu respectă reglementările legale și parchează oriunde există posibilitatea fizică (pe trotuar, alei, carosabil etc.)
- ☞ Cartierele de locuințe din imediata vecinătate a Pieței Centrale din Municipiul Târgu Jiu, au o mare densitate a construcțiilor, fiind realizate după un model urbanistic învechit, deservite de o infrastructură relativ precară (trotuare și drumuri subdimensionate);
- ☞ Abandonul unor mașini (cu sau fără numere de înmatriculare) în spațiul destinat parcărilor, în cazul parcărilor rezidențiale din cartierele învecinate.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea extinderii sunt:

- ❖ Insuficiența locurilor de parcare determină la această dată accesul dificil în această zonă, atât pentru consumatori și comercianți cât și pentru autovehiculele salvării, pompierilor și salubrității.
- ❖ Din punct de vedere social această insuficiență a locurilor de parcare din zona Pieței Centrale implică existența unei stări conflictuale între participanții la trafic.
- ❖ Ca urmare a creșterii explozive a gradului de motorizare și implicit a celor 3 categorii de trafic: interior, de penetrație și de tranzit, circulația se desfășoară cu dificultăți din ce în ce mai mari.
- ❖ Extinderea supraterană a parcării ar permite îmbunătățirea accesului mijloacelor de transport către zonele de locuințe învecinate, cât și a accesului general în zonă. De asemenea această extindere a parcării ar permite evitarea producerii de blocaje rutiere în perioadele de vârf, prezentând prin urmare interes public pentru toți cetățenii municipiului, în general, cât și pentru cetățenii care locuiesc în zonă, în particular.
- ❖ Având în vedere faptul că gradul de motorizare a populației municipiului Târgu Jiu a crescut an de an, în condițiile în care numărul locurilor de parcare a rămas același, nevoia de locuri de parcare în zona centrală a municipiului Târgu Jiu este mai acută decât oricând. Această nevoie ar putea fi satisfăcută parțial prin extinderea supraterană a parcărilor existente.

- ❖ Închirierea are ca obiectiv principal utilizarea obiectivului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatarului, cât și al locatarului.
- ❖ Închirierea va permite atragerea de venituri suplimentare, datorită faptului că acest imobil se află într-o zonă bine cotată, având în vedere localizarea în Piața Centrală a Municipiului Târgu Jiu, zonă cu trafic auto și pietonal intens.
- ❖ Veniturile generate pe perioada contractului de închiriere reprezintă venituri sigure, constante și previzibile în contextul incertitudinii din economie.
- ❖ Realizarea investiției va asigura un cadru corespunzător pentru efectuarea de către cetățenii municipiului Târgu-Jiu a cumpărăturilor în zona comercială a Pieții Centrale, nemaifiind necesar transportul cumpărăturilor până la autovehiculele parcate în zonele învecinate, evitându-se aglomerația și alte neajunsuri.
- ❖ Având în vedere imposibilitatea fizică a extinderii parcărilor existente, dată fiind suprafața limitată a terenului ce poate fi disponibilizat în acest scop, analiza a concluzionat că cea mai bună posibilitate de rezolvare a situației o constituie amenajarea unei parcări supraterane etajate.



Scenariul privind extinderea supraterană a parcării:

Având în vedere motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea extinderii prezentate mai sus, a fost luată în considerare o extindere supraterană a parcării existente prin realizarea unui nivel suplimentar.

Extinderea supraterană a parcării existente ar putea prelua o parte din necesitățile de parcare ale zonei, asigurând în acest mod fluidizarea traficului în zonă. Extinderea parcării existente ar asigura de asemenea și creșterea veniturilor generate de acest obiectiv.

Ipoteze :

☞ A fost considerată extinderea supraterană a parcării existente cu un nivel suplimentar și crearea unui număr de aproximativ 100 locuri de parcare suplimentare. Numărul total al locurilor de parcare previzionat 221 (121 locuri de parcare existente – Conform Contractului de închiriere nr. 80/20054/15.12.1998 prezentat + 100 locuri de parcare suplimentare rezultate în urma extinderii).

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la natura terenului de fundare, (nu a fost pus la dispoziție studiu geotehnic), precum și poziționarea amplasamentului sub cota digului, nu a fost luată în considerare extinderea subterană a parcării deja existente.

De asemenea s-a considerat extinderea pe un singur nivel, luând în considerare regimul de înălțime al construcțiilor din imediata vecinătate (sediul Pieței Centrale, complexul comercial Rodna, Carrefour market și sediul cel nou al Pieții Centrale – sunt construcții cu regim de înălțime P+1 Etaje).



- ☞ Tariful mediu orar considerat este de 2 lei/loc de parcare/oră de staționare;
- ☞ Durata medie de utilizare zilnică – 10 ore/loc de parcare;
- ☞ Gradul de ocupare 85%. Estimarea gradului de ocupare a fost realizată pe baza analizei de piață, presupunând 40 de zile pe an cu un grad de ocupare de 100% (zilele de dinaintea sărbătorilor religioase), iar pentru restul zilelor, în funcție de intervalul orar – până la ora 10 un grad de ocupare de 40%, de la ora 10 la ora 14 un grad de ocupare de 100% , iar de la ora 14 la ora 19 un grad de ocupare de 80%.
- ☞ Durata de execuție preconizată este de aproximativ 6 luni – 1 an,
- ☞ Durata de funcționare de 49 ani.
- ☞ Costurile investiției au fost estimate pe baza analizei de piață, deoarece nu a fost pusă la dispoziție documentația tehnico-economică pentru acest obiectiv. Au fost identificate informații de piață referitoare la un proiect asemănător realizat în Municipiul Arad, prezentate în anexa 6 a studiului. Din informațiile de piață obținute costul mediu / loc de parcare este de aproximativ 26.000 lei așa cum rezultă din anexa 6 Informații de piață. Costurile exacte ale investiției vor putea fi estimate doar în urma realizării documentației necesare emiterii autorizației de construire, pe baza proiectului tehnic.

Previziunile și ipotezele considerate au fost exprimate în lipsa documentației tehnice și economice ce va sta la baza realizării investiției, aceste documente și informații ne fiind puse la dispoziție de către solicitant.

Alegerea modului efectiv de realizare a investiției, incluzând specificații cu privire la regimul de înălțime, tipul constructiv, dotări și alte date tehnice, revine beneficiarului investiției.

De asemenea costurile exacte necesare pentru realizarea investiției vor putea fi cunoscute după întocmirea proiectului tehnic în urma studiilor și documentațiilor prealabile.

Venituri previzionate		
Categorie de venituri - Taxă parcare		
Număr locuri de parcare		221
Tarif/loc parcare/oră - (lei)		2
Durata medie de utilizare zilnică (ore)		10
Venit brut potențial zilnic (lei)		4.420
Venit brut potențial anual (lei)		1.613.300
Grad de ocupare		85%
Venit brut efectiv rotunjit anual (lei)		1.371.000
Cheltuieli de exploatare	40%	548.400
Venitul net din exploatare		822.600
Total investiție previzionată conform informații de piață (lei)		5.746.000
Perioada estimată pentru recuperarea investiției aproximativ	7	Ani



4. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE

Procedura de închiriere se realizează conform prevederilor din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare respectiv Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

Conform prevederilor art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii"

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV 104 Tipuri ale valorii

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Se va avea în vedere realizarea marketingului adecvat, în conformitate cu definiția acestuia prezentată în Standardele de Evaluare a Bunurilor, respectiv: „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață".

Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere - licitație publică.

Prin asigurarea marketingului adecvat, în urma licitației publice, va fi posibilă determinarea chiriei contractuale, definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ca fiind "chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere".

CONCLUZII:

În urma analizei efectuate au rezultat următorii indicatori:

- Pentru imobilul teren în suprafață de 3942 mp, cu numărul cadastral 47146 cu destinația actuală de parcare deținut în folosință de S.C. RODNA S.A. până la data de 15.12.2018 se propune închirierea prin licitație publică cu sarcina extinderii parcării actuale prin construirea unei parcări cel puțin supraetajate (P+1 etaje), cu un total de aproximativ 221 locuri, costul mediu estimat/loc de parcare : 26.000 lei (minim), rezultând o investiție totală de 5.746.000 lei, cu un grad de recuperare estimat de 7 ani.

Acești indicatori sunt orientativi, solicitantul studiului ne furnizând un studiu de specialitate geologic, care să permită o estimare a extinderii parcării și subteran (1 sau 2 niveluri) și nici un proiect tehnic pentru detalii constructive (piloni metalici, beton, închideri perimetrice etc).

S.C. CONSULTING COMPANY





Anexe

- Anexa 1 Comandă**
- Anexa 2 Contract de închiriere**
- Anexa 3 Încheiere de intabulare**
- Anexa 4 Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 14703/19.03.2013**
- Anexa 5 Plan de amplasament și delimitare a imobilului**
- Anexa 6 Informații de piață**



Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu
Direcția Publică de Patrimoniu

Str. A.I. Cuza, bl. 7, parter, Tg-Jiu, Județul Gorj, România
Tel. 40.253.215025, Fax. 40.253.214672



Nr. 221/11.01.2018

CĂTRE,
CONSULTING COMPANY SRL

Prin prezenta vă rugăm onorați livrarea serviciului Studii de oportunitate in vederea inchiriere imobile patrimoniu Municipiului Târgu Jiu – 3buc” CPV 79311200-9, pentru Direcția Publică de Patrimoniu Târgu Jiu, conform ofertei depuse și atribuite în catalogul electronic publicat în SEAP, nr. DA15243282. Prețul produselor, conform ofertei, este de 800 lei/buc. Prezenta ține loc de comandă.
Vă mulțumim!

Director Executiv,
Dr. jur Marian Rotaru

Responsabil achiziții

Rău Manuela



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 80/20054 din 15.12.1998

I. Părțile contractante.

Între Primăria Tg. Jiu, județul Gorj, având statutul juridic de persoană juridică, conform Legii nr.69/1991 republicată în 1996 și modificată prin Ordonanța nr.22/1997, reprezentată prin domnul economist Petre Manu - Primar, doamna jurist Elena Ungureanu - Secretar și doamna economist Narcisa Căilean - Director economic, în calitate de locatar și Societatea Comercială RODNA S.A. cu sediul în Tg. Jiu, str. Piața Centrală, cont nr.407262104601 deschis la B.C.R. Tg. Jiu, reprezentată de Bîlteanu Nicolae-Cristinel în calitate de chiriaș (locatar).

În baza Hotărâri nr.194 din 28.10.1998 a Consiliului local al municipiului Tg. Jiu și adjudecării licitației din 2.12.1998 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului.

Art.1. Obiectul contractului este închirierea Parcării Piața Centrală Est cu 121 locuri situat în municipiul Tg. Jiu.

Art.2. Prezentul contract de închiriere intră în vigoare azi, data de 15.12.1998 dată la care s-a procedat la predarea Parcării Est.

III. Prețul închirierii.

Art.3. Termenul de închiriere este de 20 ani începând cu data de 15.12.1998.

IV. Prețul închirierii și modalitatea de plată.

Art.4. Chiria pentru folosința parcării este de 12.500.000 lei/lună.

Plata chiriei se face lunar la casierie sau prin ordin de plată.

Chiria lunară se modifică în funcție de rata inflației conform prevederilor legale începând cu luna următoare încheierii contractului de închiriere.

Art.5. Chiria pentru luna în curs se va achita în prima decadă a lunii următoare în numerar la casieria Primăriei municipiului Tg. Jiu sau prin ordin de plată în contul nr.212202304956065 deschis la Trezoreria Tg. Jiu.

Art.6. Neplata ratei comunicate în termenul stabilit în contract atrage penalizări legale; neplătirea, penalizări care curg din a 11-a zi aluzii în care se face plata.



V. Obligațiile locatorului.

Art.7. Locatorul se obligă:

- a). Să predea parcarea în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriată;
- b). Să asigure folosința parcarii de autovehicole pe tot timpul derulării contractului de închiriere.

VI. Obligațiile locatarului.

Art.8. Locatarul se obligă:

- a). Să respecte destinația pentru care s-a închiriat parcarea, nerespectarea acesteia conducând la anularea contractului.
- b). Să plătească chiria la termenele fixate în contract, neachitarea chiriei pe trei luni consecutiv duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere.
- c). La sfârșitul contractului să predea parcarea în stare bună de funcționare.
- d). Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor
- e). Să întrețină zilnic curățenia și ordinea în parcare și în împrejurimi, asigurându-se coșurile de gunoi atât pentru deșeurile rezultate din activitatea desfășurată cât și pentru depunerea ambalajelor curente de către cumpărătorii.
- f). Să încheie contract cu S.C.AQUATERM S.A. sau altă unitate autorizată pentru ridicarea gunoierului rezultat din activitatea desfășurată.
- g). Să amenajeze și să întrețină zonele verzi din jurul amplasamentului și să respecte măsurile cuprinse în Hotărârea Consiliului local nr.127/30.03.1994 precum și orice alte dispoziții cuprinse în legislația în vigoare sau stabilite prin hotărâri ale Consiliului local și dispoziții ale Primarului municipiului Tg.Jiu.
- h). Să doteze parcarea cu calculatoare cu cartele magnetice pentru asigurarea unei taxări corecte în primele șase luni de la închirierea contractului.
- i). Asigurarea pazei, securității și despăgubirilor proprietarilor în cazul unor eventuale incendii, furturi, distrugerii etc.

VII. Subînchirierea este interzisă.

VIII. Incetarea închirierii.

1. Incetarea închirierii prin expirarea duratei.

La termenul de încetare a închirierii prevăzut în contract, chiriașul are obligația de a preda locurile de parcare gratuit și liber de orice sarcină.

Chiriașul va prezenta dovada eliberării de orice sarcină pentru locurile de parcare închiriate după care între proprietar și chiriaș se va întocmi un proces verbal de predare.

2. Incetarea contractului prin retragere.

Inchirierea se retrage și contractul se reziliază de drept în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Proprietarul va putea rezilia contractul după notificarea intenției sale chiriașului, precizând cauzele care au determinat.

3. Incetarea închirierii prin renunțare.

Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care cauze obiective justificative fac imposibilă participarea ca parte în contract, după verificarea situației de către comisia formată prin dispoziția primarului municipiului Tg.Jiu și luarea la cunoștință de către Consiliul local despre cererea de renunțare.

Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent



de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, urmat de o scrisoare recomandată; cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și consemnată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare a acesteia, cu precizarea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului.

Neîndeplinirea obligației comunicării va duce la suportarea ireversibilă a consecințelor cazului de forță majoră cât și la îndeplinirea tuturor obligațiilor.

IX. Soluționarea litigiilor.

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de închiriere se rezolvă pe cale amiabilă, sau prin instanța de judecată.

X. Răspunderea contractuală.

Art. 9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, părțile datorează despăgubiri potrivit legislației în vigoare.

În toate cazurile de încetare a închirierii chiriașul are obligația de a achita până la data încetării contractului, chiria, precum și sumele reprezentând sugerările datorate ratei inflației și penalități de întârziere calculate potrivit legii.

În situația rezilierii contractului locatorului nu-i revin obligații cu privire la răscumpărarea investiției făcute, materialele procurate, profiturile nerealizate de locatar.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare astăzi 15.12.199 unul pentru locator și unul pentru locatar.

LOCATOR,
PRIMARIA MUNICIPIULUI TG
P R I M A R,
Ec. Petre



SECRETAR,
Elena Ungureanu

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Narcisa

LOCATAR,
S.C. RODNA S.A. TG. JIU
ADMINISTRATOR,
Bilteanu Nicolae Cristinel





15 / 26 01 2013
pag 646

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

Dosarul nr. 14703/19-03-2013

INCHEIERE Nr. 14703

REGISTRATOR Mănescu Iulia

ASISTENT REGISTRATOR Susan Georgiana Valeria

Asupra cererii introduse de NISTOR PAUL privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 973/05-09-2002 emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 13/29-07-2002 emis de Municipiul Targu Jiu, Consiliul Local; act administrativ nr. 808/24-03-2006 emis de Institutia Prefectului Judetului Gorj, act administrativ nr. 1268/18-10-2005 emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 12226/18-03-2013 emis de Primaria Municipiului Targu Jiu, act administrativ nr. 12230/18-03-2013 emis de Primaria Municipiului Targu Jiu;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registraior, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata pentru serviciul cu codul 21E.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

imobilul cu nr. cadastral 47146, inregistrat in cartea funciara 47146 UAT Targu Jiu, se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE PUBLICA mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra Ar in favoarea : **MUNICIPIUL TG-JIU BUN PROPRIU**, sub 8.1 din cartea funciara 47146 UAT Targu Jiu;

Prezenta se va comunica partilor:

PPA Nistor Paul **MANDATAR PENTRU MUNICIPIUL TG-JIU**.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Targu Jiu, se inregistreaza in cartea funciara si se soluționeaza de catre registratori sau

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
15-03-2013

Registrator,
Mănescu Iulia

Asistent registrator,
Susan Georgiana Valeria

Receptor,
Chira Camelia

Data eliberării,
09-04-2013

(Semnatura)

(Semnatura)

(Data, semnatura și
stampila BCPI)

Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77 din Codul Fiscal



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

Nr. cerere:	14703
Zona:	19
Linie:	93
Anul:	2013



A. Partea I. (Foaie de avere)

*Parcela Piata Ct
Radoa*

CARTE FUNCIARA NR. 47146
Comuna/Oras/Municipiu: Targu Jiu

TEREN intravilan

Adresa: Targu Jiu, Piata Centrala; tarla nr. 135; parcelele nr. 15, 16

Nr. act.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47146	Din acte: 25169. Masurata: 3942	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 47146
Comuna/Oras/Municipiu: Targu Jiu

Inscrierea in Foaie de Proprietate	Observatii / Referinte
14703 / 19.09.2013 Act administrativ nr. 973, din 05.09.2002, emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 193/29.07.2002 emis de Municipiul Targu Jiu, Consiliul Local; act administrativ nr. 606/24.02.2008 emis de Institutia Prefectului Judetului Gorj; act administrativ nr. 1260/18.10.2005 emis de Guvernul Romaniei; act administrativ nr. 2226/15.03.2012 emis de Primaria Municipiului Targu Jiu; act administrativ nr. 2230/18.05.2013 emis de Primaria Municipiului Targu Jiu.	
A1 Bunuri, drept de PROPRIETATE PUBLICA, dobândit prin lege, cota activă 1 / 1 MUNICIPIUL TARGU JIU, CIF. 4958065, BUN PUBLIC	A1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 47146
Comuna/Oras/Municipiu: Targu Jiu

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NIL	

Anexa Nr. 1 la Partea I



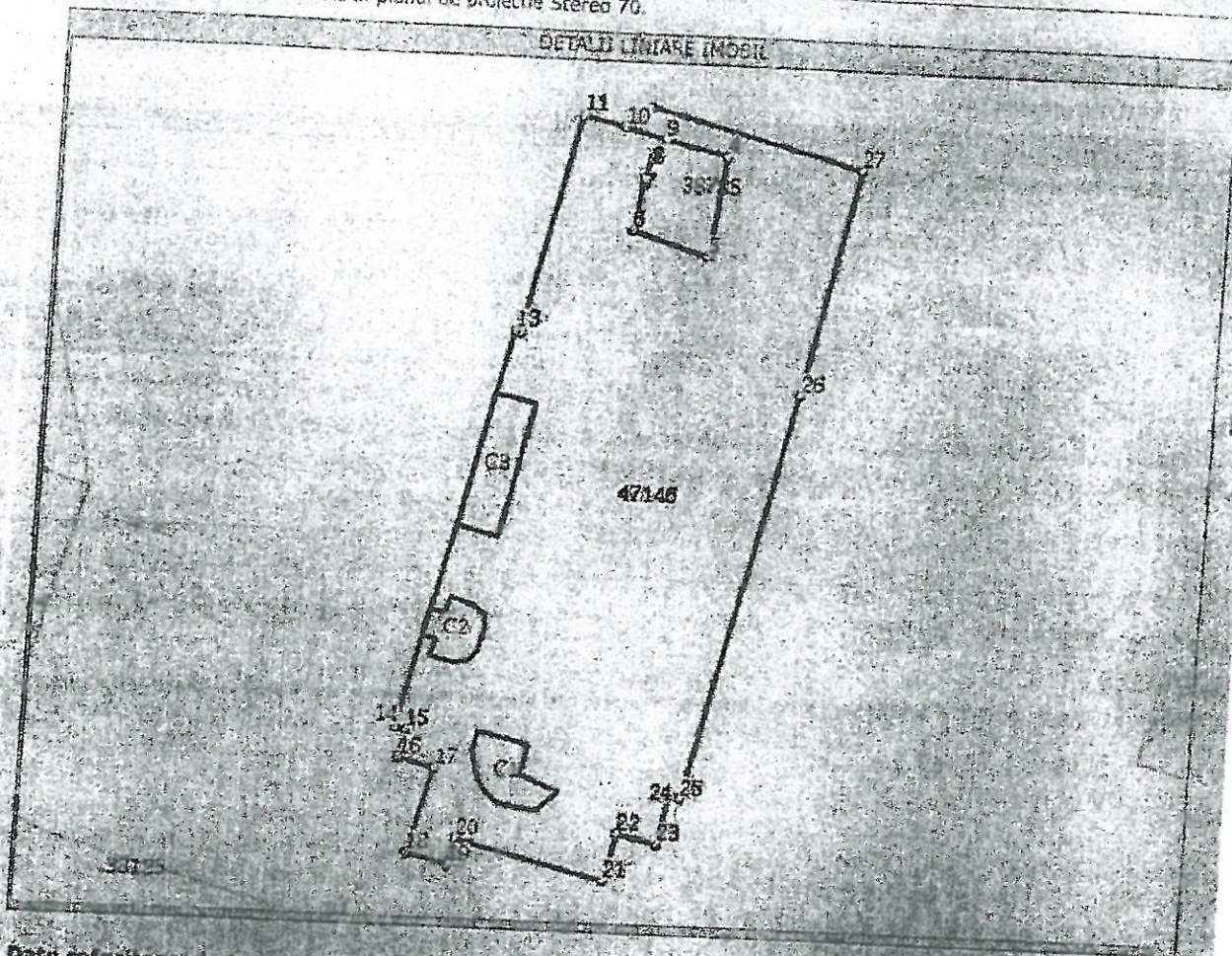
CARTE FUNCIARA NR. 47146
Comuna/Oras/Municipiu: Targu Jiu

TEREN intravilan

Adresa: Targu Jiu, Piata Centrala; Laria nr. 135; parcelele nr. 15, 16.

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
47146	3942	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt. de foloara	Categoria teren	Infr. plan	Suprafata (mp)	Nr. parcele	Nr. parcelor	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	culti constructii	D	Din acte:- Masurata: 3942	15, 16, 17	15, 16		

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AI.1	47146-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte:- Masurata: 73	Fara acte	Spatiu comercial, cu regim de inaltime parter. Constructia nu apartine proprietarului terenului.
AI.2	47146-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte:- Masurata: 57	Fara acte	Scara rulanta de acces. Constructia nu apartine proprietarului terenului.
AI.3	47146-C3	constructii industriale si edilitare	Din acte:- Masurata: 112	Fara acte	Terasa acoperita (copertina). Constructia nu apartine proprietarului terenului.



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	4
3	4	9
5	5	11
7	8	3
9	10	6
11	12	30
13	14	57
15	16	4
17	18	12
19	20	4
21	22	7
23	24	7
25	26	58
27		33

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	6,0
4	5	14,0
6	7	7,0
8	9	3,0
10	11	6,0
12	13	1,0
14	15	2,0
16	17	5,0
18	19	6,0
20	21	22,0
22	23	6,0
24	25	1,0
26	27	32,0

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
- *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data solitionării,
 25/03/2013

Asistent-Registrator,
 GEORGIANA VALERIA SUSAN

Data eliberării,
 / /

(semnatura)

Notar Public
 Cristina Gabriela

(Data si semnatura)

03-04-2013

PLAN DE AMPLASAMENT SI DETERMINARE A INCHIRIILOR

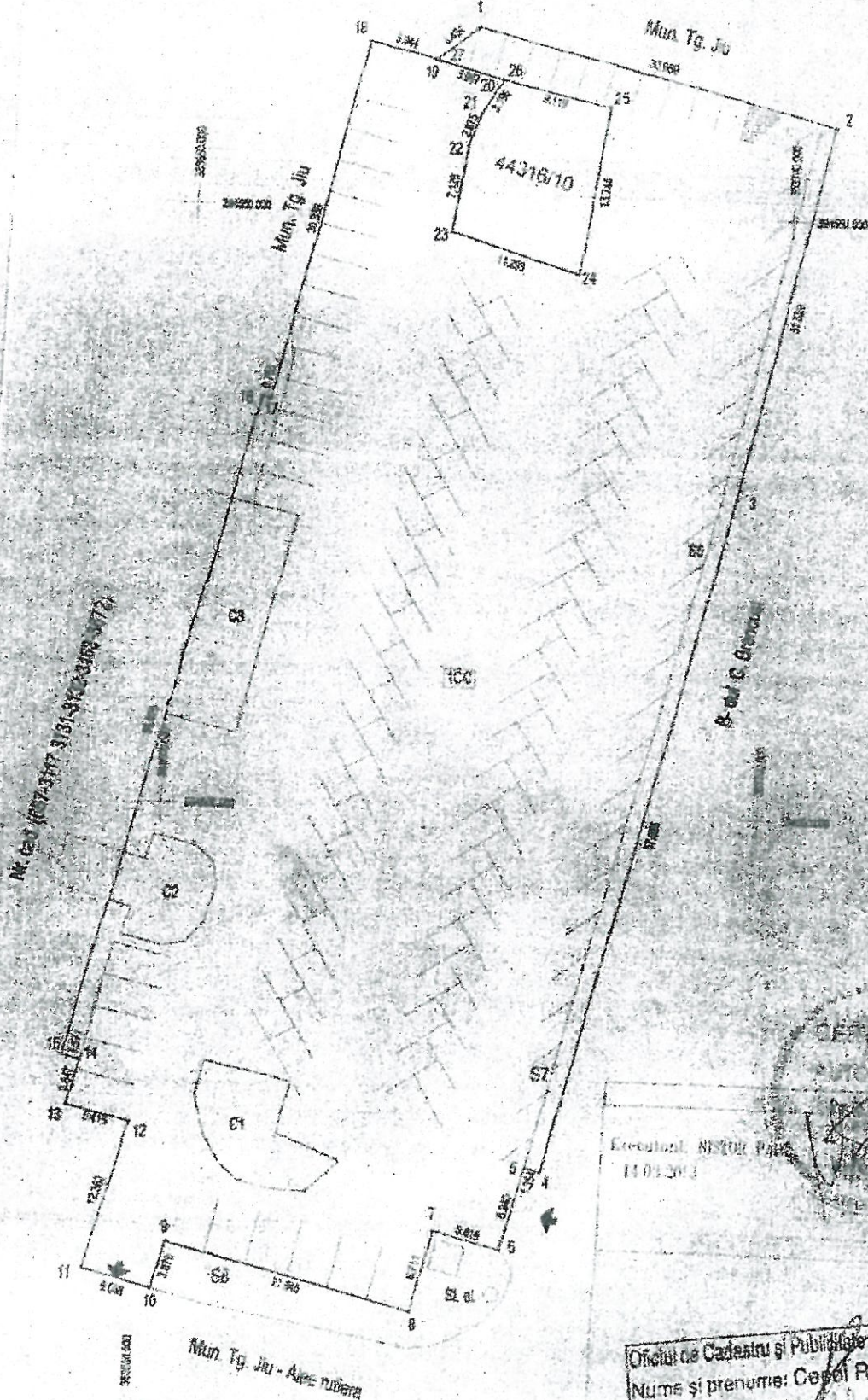
scara 1:1000

ADRESA: COMUNA TARGU JIU, JUDEȚA MARAMUROȘ, ADRESA COMUNICĂȚII

47145

Mun. Tg. Jiu, Județul Maramuroș, cartierul nr. 125, parcelele nr. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

TAL. Tg. Jiu



Executanți: NISTOR PAUL
14.01.2013



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gorj
Nume și prenume: Cătălin Radu Codruț
Funcția: Consilier

26.10.13



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
	CI	3842	-	
Total		3842	-	teren intravilan neamplasat, cu destinatia de parcare auto

B. Date referitoare la constructii

Ind. constructii	Suprafata constructiilor de teren (mp)	Mentiiuni
01		Scara exterior, ca regimul de multime parter. Constructia nu apartine proprietarului terenului.
02		Scara rulanta de beton. Constructia nu apartine proprietarului terenului.
03	712	Teren de parcare (1 parcare). Constructia nu apartine proprietarului terenului.
Total	712	

EVANTAI DE COORDONATE

km	km	km	km	km
36373.151	35475.063	6	36363.334	35475.063
36373.218	35475.04	16	36363.334	35475.063
36363.831	35475.070	17	36363.334	35475.063
36363.820	35475.038	18	36363.334	35475.063
36362.512	35475.124	19	36363.334	35475.063
36360.803	35475.201	20	36363.334	35475.063
36367.163	35475.307	21	36363.334	35475.063
36367.546	35475.852	22	36363.334	35475.063
36362.802	35475.352	23	36363.334	35475.063
36361.892	35475.352	24	36363.334	35475.063
36365.798	35475.352	25	36363.334	35475.063
36368.988	35475.352	26	36363.334	35475.063
36363.688	35475.352	27	36363.334	35475.063
36364.175	35475.352			

Notar public NISTOR PAUL
10.03.2015

Comunitate de locuitori si stampila SCPI

Comunitate de locuitori si stampila SCPI
Nume si prenume: Codol Fiedu Codrul
Funcția: Consilier

Suprafata masurata = 3842 mp
Suprafata din teren = 25169 mp



A fost votat proiectul pentru împrumutul ce prevede regenerarea urbană a Aradului

Written by admin. Posted in Utile (<http://www.aradreporter.ro/category/utile/>)

Tagged: arad (<http://www.aradreporter.ro/tag/arad/>), gheorghe falca (<http://www.aradreporter.ro/tag/gheorghe-falca/>), proiect (<http://www.aradreporter.ro/tag/proiect/>), regenerare urbana (<http://www.aradreporter.ro/tag/regenerare-urbana/>)

Published on decembrie 29, 2015 with No Comments (#comments)

000000

falc

/falc2.jpg)

(<http://www.aradreporter.ro/wp/wp-content/uploads/2015/12>

Cartierele de blocuri construite înainte de 1989 în municipiul Arad își vor schimba imaginea și vor asigura un cadru de viață mai confortabil și mai plăcut locuitorilor, printr-un program complex de regenerare urbană inițiat de Primărie. Marți 29 decembrie 2015, Consiliul Local Municipal reunit în ultima ședință din acest an a aprobat semnarea unui nou acord cu Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru obiectivul de investiție „Regenerare urbană a spațiilor dintre blocuri din cartierele Alfa, Faleză Mureș, Confecții, Micalaca, Vlaicu și centru, inclusiv zona protejată din municipiul Arad”. Acordul de împrumut va asigura finanțarea cu 20 milioane de Euro a proiectului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri. Valoarea totală a investițiilor programate pentru modernizarea cartierelor arădene este estimată de proiectanți la 50 milioane de euro.

Investițiile sunt necesare pentru eliminarea disfuncționalităților existente în zonele de blocuri la nivelul circulației auto și pietonale, pentru asigurarea locurilor de parcare și amenajarea zonelor verzi, pentru amenajarea de spații de recreere/de joacă pentru copii.

„Luând în calcul toate cartierele cu blocuri din municipiu se vede că mai mult de jumătate din cetățenii Aradului sunt beneficiari direcți ai acestui program de investiții. Este un proiect de 50 de milioane de euro pe care noi dorim să-l realizăm în trei-patru ani din bugetul local și cu acest nou acord de împrumut de la BERD, cu una dintre cele mai mici dobânzi – între 1,7 și 2%. Ca valoare și complexitate este al doilea mare proiect al Aradului din acești ultimi ani, după proiectul cu Banca Mondială pentru Gai, Bujac și Sânicolau” a declarat primarul Aradului, Gheorghe Falcă.

Detalii tehnice privind studiu de fezabilitate

Obiectivul principal al studiului de fezabilitate este regenerarea cartierelor periferice și a celor din zona centrală a Municipiului Arad, prin redefinirea și modernizarea lucrărilor de urbanizare primară și secundară.

Cartierele care vor reprezenta obiectul intervențiilor, deși similare din punct de vedere al tipologiei prevalente de construcție, se diferențiază în funcție de omogenitatea structurii de construcție.

Necesitatea investiției derivă din importanța realizării peisajului complet de punere în valoare prin



eliminarea disfuncționalităților existente în zona blocurilor din municipiul Arad cu privire la circulația pietonală, circulația auto, asigurarea locurilor de parcare, zonele verzi, asigurarea spațiilor de recreere/joacă pentru copii din aceste zone.

În cazul soluției propuse de proiectant este prevăzută demolarea tuturor garajelor exterioare existente pe spațiul public și realizarea de parcări exterioare și organizate. Acolo unde spațiile disponibile presupun intervenții de dimensiuni semnificative, a fost prevăzută realizarea de locuri de parcare pe trei niveluri, având structura metalică, **de tip FastPark**. Acestea presupun un impact limitat asupra construcțiilor care sunt deja destul de dense, sunt ușor de construit, iar costurile de execuție și de administrare sunt mai scăzute în comparație cu alte tipologii de parcări. Sunt prevăzute, de asemenea, crearea de zone verzi, punctuale sau liniare și locuri de joacă, pentru a crea un aspect omogen la nivelul fiecărui cartier. Această soluție este recomandată, în special, datorită capacității sale de a atinge obiectivele strategice în legătura cu dezvoltarea urbană și amenajarea cartierelor de blocuri stipulate în *Strategia de dezvoltare a municipiului ARAD 2013-2020*. În acest fel, se va elimina parcare de tip haotic pe spațiile verzi și va asigura un număr de locuri de parcare apropiat de cel necesar populației acestei zone.

1. Cartierul Vlaicu Stânga

2. Cartier Vlaicu Dreapta

Zonele din cartierele Vlaicu Stânga și Vlaicu Dreapta se caracterizează prin blocuri de locuințe cu mai multe etaje, care, din Calea Aurel Vlaicu se extind pe ambele părți până la clădirile pre-existente sau până la limitele reprezentate de cale ferată. Pe partea stângă se evidențiază absența unui spațiu central semnificativ, în timp ce în planul al doilea elementul principal poate fi reprezentat de piață. Prin urmare, intervențiile principale se vor concentra pe consolidarea Căii Aurel Vlaicu nu numai ca o axă principală de referință cu diferite funcțiuni, fiind de asemenea o legătură spre centrul orașului. În interiorul structurilor de blocuri, se va putea interveni prin raționalizarea locurilor de parcare pentru autoturisme, prin demolarea garajelor existente și realizarea de locuri de parcare, atât de-a lungul aliniamentelor străzilor, cât și în zonele dintre blocuri.

Lucrările propuse în **Cartierul Vlaicu stânga**:

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	6.431,18
2.	Locuri de joaca si mobilier	1.045.099,10
3.	Amenajare trotuare, carosabil inclusiv canalizare pluvială	3.682.962,80



4.	Amenajare parcări la sol	3.709.287,45
Total estimat investitie de baza (lei) cu TVA inclus		10.470.287,73
echivalent Euro cu TVA inclus		2.378.583,73

Lucrările propuse în Cartierul Vlaicu dreapta:

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	116.289,39
2.	Locuri de joaca si mobilier	876.330,25
3.	Amenajare trotuare, carosabil inclusiv canalizare pluvială	3.593.626,24
4.	Amenajare parcări la sol	5.392.424,34
Total estimat investitie de baza (lei) cu TVA inclus		12.373.551,07
echivalent Euro cu TVA		2.810.956,88



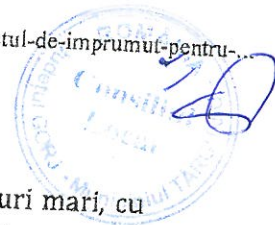
inclus

3. Cartierul Confecții

Zona Confecții este caracterizată în principal de prezența centrului universitar, care poate determina funcția de centru de interes al cartierului. Intervențiile principale propuse constau în reorganizarea spațiilor de parcare de la nivelul blocurilor și crearea de spații verzi și a locurilor de joacă de-a lungul canalului de pe marginea de vest. Se propune realizarea unei parcări modulare de tip Fast Park cu acces din Strada Liviu Rebreanu.

Lucrări propuse în **Cartierul Confecții**:

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	44.952,21
2.	Locuri de joacă și mobilier	287.620,15
3.	Amenajare trotuare, carosabil inclusive canalizare pluvială	3.286.395,63
4.	Amenajare parcări la sol	2.504.399,38
Total estimat investitie de baza (lei) cu TVA inclus		7.592.975,54
echivalent Euro cu TVA inclus		1.724.391,40



4. Cartier Alfa inclusiv Faleză Mureș

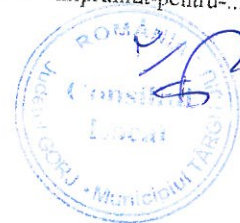
Zona Faleză Mureș se caracterizează printr-o omogenitate semnificativă. Prezintă blocuri mari, cu orientare variabilă de-a lungul rețelei de străzi principale, identificându-se spații interioare mari, care în prezent sunt caracterizate printr-o dispunere dezordonată a locurilor de parcare a autoturismelor, în bună parte sub forma de garaje metalice. În multe cazuri acestea sunt folosite pentru depozitare, în consecință locurile de parcare devin insuficiente.

În partea de sud a cartierului, de-a lungul unei fâșii extinse, se află un supermarket, o biserică și un spațiu verde cu locuri de joacă; apropierea de malurile râului Mureș ar putea face ca acesta să fie considerat centrul cartierului, care să fie dezvoltat din acest punct de vedere. În restul zonelor din cartier, s-ar putea realiza intervenții de mai mici dimensiuni, prin reorganizarea spațiului de parcare și crearea de mici grădini și locuri de joacă.

Se propun două parcări de tip Fast Park cu înălțime de P+2 în imediata apropiere a digului Mureșului și o a treia parcare ușoară modulară cu acces din Strada Luceafărului, străjuind o latură lungă a centrului social amenajat în Parcul Alfa.

Lucrări propuse în Cartierul Alfa, inclusiv Faleză Mureș:

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	350.730,19
2.	Locuri de joacă și mobilier	1.546.651,58
3.	Amenajare trotuare, carosabil inclusiv canalizare pluvială	3.286.395,63
4.	Amenajare parcări la sol	10.900.468,99
5.	Parcare tip Fast Park cu un număr de 808 locuri de parcare	21.340.411,20
Total estimat investiție de baza (lei) cu TVA inclus		46.406.575,41



echivalent Euro cu TVA inclus	10.542.396,56
----------------------------------	---------------

5. Cartier Micalaca zona 100-200

Cartierul are o formă triunghiulară limitată de linia de cale ferată la sud-vest, de Calea Radnei la nord și de o serie de blocuri la est. Cartierul este caracterizat printr-o structură densă, cu puține spații deschise de dimensiuni mari. Nucleul principal îl reprezintă Piața Solară, care la ora actuală nu își mai atinge funcțiunea pentru care a fost construită, fiind propusă astfel spre a fi demolată. În locul acesteia se vor construi două parcări modulare de tip Fast Park.

Și în acest caz, principalele intervenții prevăzute constau în crearea unui spațiu verde în vecinătatea liniei de cale ferată, cu reorganizarea simultană a rețelelor de străzi și a locurilor de parcare.

Lucrări propuse în **Cartierul Micalaca zona 100-200:**

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	27.679,15
2.	Amenajare trotuare, carosabil inclusive canalizare pluvială	3.696.036,44
3.	Amenajare parcări la sol	18.572.091,51
4.	Parcare tip Fast Park cu un număr de 432 locuri de parcare	11.409.724,80
Total estimat investiție de baza (lei) cu TVA inclus		41.794.859,56
echivalent Euro		9.494.731,72

cu TVA inclus		
---------------	--	--



5. Cartier Micalaca zona 300

Zona Micalaca 300 are forma unui ax alungit, a cărui latură vestică urmează cursul râului Mureș. Malurile râului reprezintă un spațiu verde la care se poate ajunge cu ușurință din interiorul cartierului. Cartierul adăpostește un centru universitar, o zonă centrală în imediata apropiere a bisericii, cu spații verzi, și o zonă comercială.

Având în vedere mărimea spațiilor dintre blocuri, se evidențiază posibilitatea de a realiza în aceste zone trei parcări pe două etaje de tip Fast Park, care sunt ușor de realizat, presupun costuri și un impact redus, reorganizând astfel spațiile interioare și eliberând băncile dispuse de-a lungul străzilor.

Lucrări propuse în Cartierul Micalaca zona 300:

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	38.587,06
2.	Locuri de joacă și mobilier	1.226.941,59
3.	Amenajare trotuare, carosabil inclusive canalizare pluvială	3.442.553,03
4.	Amenajare parcări la sol	8.352.024,20
5.	Parcare tip Fast Park cu un număr de 284 locuri de parcare	7.500.837,60
Total estimat investitie de baza (lei) cu TVA inclus		25.495.570,16



echivalent Euro cu TVA inclus	5.791.946,70
----------------------------------	--------------

7. Cartier Micalaca zona 500-700

Cartierul Micalaca 500-700 este limitat, pe doua laturi, de linia de cale ferată existentă, în partea de vest de o structură de blocuri de tip extensiv, iar la nord de strada Voinicilor. Nucleul principal îl constituie Parcul 23 August și Aleea Borsec. Printre principalele intervenții prevăzute se numără crearea unui spațiu verde pe latura din vecinătatea căii ferate, prin reorganizarea simultană a străzilor și a locurilor de parcare. În interiorul cartierului se prevede reorganizarea spațiilor dintre blocuri, în vederea realizării de locuri de parcare. În partea de nord, existența unor zone ample permite realizarea unei parcări de tip Fast Park.

Lucrări propuse în Cartierul Micalaca zona 500-700:

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	376.494,51
2.	Locuri de joacă și mobilier	687.752,86
3.	Amenajare trotuare, carosabil inclusiv canalizare pluvială	3.460.710,87
4.	Amenajare parcări la sol	10.953.934,47
5.	Parcare tip Fast Park cu un număr de 108 locuri de parcare	2.852.431,20
Total estimat investitie de baza (lei) cu TVA inclus		22.730.841,65



echivalent Euro cu TVA inclus		5.163.870,52
------------------------------------------	--	---------------------

8. Cartier Centru-Zona protejata

În zona centrală orașului se observă un fond construit foarte dens cu o tramă stradală neregulată și cu o organizare de tip alveolar a clădirilor care dețin astfel mici curți interioare semipublice sau private. Printre principalele intervenții prevăzute se numără crearea unor mici spații verzi izolate, precum și o reabilitare a străzilor rămase nereabilitate în perioada 2013-2014. Din nefericire, datorită țesutului urban mult prea dens, nu s-au evidențiat locații ample unde să poată fi prevăzută realizarea unor parcări de tip Fast Park, care să fie fezabile.

Lucrări propuse în Cartierul Centru-Zona protejată :

Nr. Crt.	Lucrări	Valoarea estimată (lei fără TVA)
1.	Zone Verzi	13.403,79
2.	Amenajare trotuare, carosabil inclusive canalizare pluvială	3.286.395,63
3.	Amenajare parcări la sol	243.204,98
Total estimat investitie de baza (lei) cu TVA inclus		4.393.325,46
echivalent Euro cu TVA inclus		998.052,08

**Valoarea totală a proiectului conform devizului general : 221.318.243,22 lei (cu TVA)
50.277.889,83 EURO (cu TVA) la cursul BNR, de 4,4019lei/Euro la data de 23.09.2014, din care**



chetuilele pentru investitia de baza 38.904.929,53 EURO Tva inclus.

Despre parcare tip Fast Park

Soluția propusă pentru creșterea numărului de locuri de parcare în zonele în cauză constă într-o structură de tip Fast Park alcătuită din elemente modulare prefabricate și asamblate direct pe platformele deja amenajate. Sistemul nu are fundații fixe și, prin urmare, poate fi, eventual dezasamblat și reasamblat în zone cu conformație diferită din punct de vedere plano-altimetric.

Densitatea cartierelor a favorizat alegerea unui tip de parcare cu impact scăzut, cu costuri relativ scăzute în comparație cu parcarile supraetajate, subterane sau supraterrane, în cazul cărora costul unitar pentru locul de parcare este semnificativ mai mare decât cel propus prin soluția de față.

Eliminarea garajelor existente, care de multe ori nu sunt utilizate pentru autoturisme, precum și amenajarea locurilor de parcare dintre blocurile de locuințe presupun un număr mare de parcări, nefiind recomandată crearea unor structuri de dimensiuni mai mari.

În scopul de a optimiza avantajele economice specifice realizării unei structuri de acest gen, s-a prevăzut amplasarea acestora în spații libere, cu o lățime de cel puțin 30 m, astfel încât să se asigure realizarea a 4 rânduri de locuri de parcare cu două benzi centrale, și o lungime egală cu de două ori lungimea sau mai mare.

Structura: Tipul de construcție este constituit dintr-un ansamblu de elemente modulare (5,00 m x 5,00 m) din oțel zincat la cald. Structura portantă a sistemului este constituită din coloane și grinzi.

Acest tip de structură presupune o instalare rapidă și eficientă, întreținere ușoară și reutilizarea ulterioară a elementelor structurale în alte zone.

Sistemele de parcare de tipul Fast Park sunt prevăzute cu toate dispozitivele care să asigure funcționarea corespunzătoare.

- Iluminat plan acoperit
- Iluminat plan supraînălțat (la cerere)

Instalație de legare la pământ împământare și protecție împotriva șocurilor electrice

- Semnalizare rutieră orizontală, verticală și de siguranță
- Sistem de stingere a incendiilor

Parcările sunt prevăzute cu panouri de protective de diferite tipuri:

- Panouri prefabricate din beton finisat la suprafață cu diferite culori,
- Panouri realizate din materiale speciale (marmura, travertin, etc.)
- Borduri din elemente metalice

-Acoperișuri pentru locurile de parcare la nivelul etajului superior și furnizarea eventuală de panouri fotovoltaice.

Pentru o mai bună compatibilitate cu aspectul urbanistic, structura poate fi personalizată prin diferite tipuri de elemente de decor:



- Jardinere la nivelul parterului
- Jardinere din fibră de sticlă montate în cadre de susținere la primul nivel
- Panouri din grătare la parter
- Toalete stradale