

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRÂREA NR.101

din 29.03.2013

Privind: Aprobarea *Studiului de Oportunitate* în vederea dezmembrării imobilului, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot. 2, în scopul atribuirii unui lot pentru edificarea unui cartier de locuințe.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului Local Municipal Brăila.

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) și (3) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea cadastrului și publicității imobiliare, nr. 7/1996, republicată;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă *Studiul de oportunitate* nr. 10856/13.03.2013, în vederea valorificării unui teren în suprafață de **56709,00 mp**, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot. 2, prezentat în *anexa nr. 1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila, a lotului nr. 2 în suprafață de 56709,00 mp, situat în municipiul Brăila, Calea Călărașilor 220, cu număr cadastral nou 82115 înscris în cartea funciară nr. 82115.

(2) Terenul se identifică în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate Cazarmă 493 lot 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă dezmembrarea terenului situat în Calea Călărașilor nr. 220, Cazarma 493 lot 2, în suprafață de 56709,00 mp în două loturi identificate conform anexei, după cum urmează:

- Lotul 2/2 – în suprafața de 25144,00 pe care se află construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C12, C13;

- Lotul 2/1 - în suprafață de 31565,00 mp, pe care se află construcțiile C10, C11, C14, C24, C25, C26, C27, C28, C29 și C30;

Art.4 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale, Instituția Arhitectului Șef și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va aduce la cunoștința celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CISMAȘ GIGEL



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

STUDIU DE OPORTUNITATE

În vederea valorificării unui teren în suprafață de 56.709 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 lot 2 aflat în domeniul public al Municipiului Brăila și dezmembrarea acestuia în scopul edificării unui cartier de locuințe

CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1 DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT

Locația terenului este în municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr 220 și face parte din fosta unitate militară Caporalul Mușat ce a avut suprafața totală de 97551,25 mp (9.7 ha). Scopul transferului precizat în Hotărârea de Guvern nr 325/2008 este pentru "edificarea unui complex rezidențial care va cuprinde locuințe, spații comerciale și birouri, iar la finalizarea acestuia, 20% din numărul locuințelor realizate vor fi repartizate personalului Ministerului Apărării". Întreaga suprafață de 9.7 ha este ocupată în prezent (în conformitate cu anexa 2 la protocolul de predare-primire) cu un număr de 47 pavilioane cu o suprafață construită de 18686 mp și o suprafață desfășurată de 22874 mp. Conformarea și starea fizică a clădirilor existente nu mai permit păstrarea lor în folosință.

Un al doilea teren aflat într-o relație funcțională cu terenul precizat, din punct de vedere al strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Brăila, are ca adresă Calea Călărașilor nr 236 și o suprafață de 108607,39 mp. Terenul este ocupat în prezent (în conformitate cu anexa 1 la HG) de pavilioane cu o suprafață construită de 13783 mp și o suprafață desfășurată de 20087 mp. Conformarea și starea fizică a clădirilor existente nu mai permit păstrarea lor în folosință.

Cele două terenuri se află la confluența mai multor cartiere de locuințe dens construite, fiind încadrate de două artere importante de circulație: Șoseaua Buzăului respectiv Calea Călărașilor.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată funcțiunilor complexe cu excepția celor de producție sau prestări servicii cu caracter productiv, permițând dezvoltarea unor construcții pe mai multe nivele și cu subsoluri suprapuse, de natură comercială, administrativă și locativă.

1.2 ANALIZĂ PRIVITOARE LA SITUAȚIA EXISTENTĂ RAPORTATĂ LA CONTEXTUL ECONOMIC ACTUAL

Ambele terenuri au fost studiate prin documentația de urbanism- Plan Urbanistic Zonal- întocmit de UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU", Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting, demarată în 2009 și aprobată prin HCLM Brăila cu numărul 17/31.01.2011.

La momentul întocmirii documentelor premergătoare demarării procesului de punere în aplicare a prevederilor HG nr 325/2008, nu au putut fi prevăzute schimbările ce aveau să vină odată cu declanșarea crizei economice, schimbări care au făcut să nu mai fie valabilă, în totalitate, evoluția estimată într-o perioadă de prosperitate.

Strategia propusă prin Planul Urbanistic Zonal aprobat inițial s-a dovedit inefficientă și lipsită de atractivitate, aspect dovedit de lipsa unui investitor interesat, cu toate eforturile municipalității de promovare, care să se angajeze la edificarea unor construcții conform celor impuse prin temă.

Pentru asigurarea unei eficiențe sporite a administrării bunurilor municipiului Brăila, mai ales în această perioadă de criză economică, este necesară și utilă valorificarea terenului prin ajustarea modului de abordare. Nu mai putem aștepta să se întâmple ceva, trebuie dat un impuls pentru schimbarea stării actuale.

1.3 ANALIZA PRIVIND NECESITATEA ADAPTĂRII TEMEI ȘI FUNCȚIUNILOR LA NOILE CERINȚE SOCIO-ECONOMICE

Acest impuls poate fi găsirea unor investitori care să poată prelua rolul de motor al dezvoltării pentru întreaga zonă. Este evident că nu se poate dezvolta o funcțiune industrială sau de producție, aceasta nemaifiind compatibilă cu zona rezidențială. În acest moment, dată fiind conjunctura economică, se pare că singura funcțiune care ar putea revitaliza zona și care să fie compatibilă cu locuințele dar și complementarea destinațiilor finale așa cum sunt ele prevăzute în cele două Hotărâri de Guvern este dotarea cu spații comerciale și locuințe.

Scopul municipalității în acest caz este acela să găsească investitori dispuși să amenajeze o infrastructură stradală și utilitară corespunzătoare destinației celor două spații.

Având în vedere aceste aspecte Consiliul Local Municipal Brăila prin Hotărârea nr 339/18.12.2012 a aprobat "Studiul de oportunitate în vederea valorificării unui teren în suprafață de 97 551,25 mp, situat în Brăila Calea Călărașilor 220 aflat în domeniul public al municipiului Brăila și dezmembrarea acestuia, în scopul edificării unui obiectiv comercial". Astfel întreaga suprafață de 9,7 ha, aparținând perimetrului Cazarmei nr 493- Caporalul Mușat, a fost dezmembrată în două loturi: lotul 1 în suprafață de 40 842,25 mp și lotul 2 în suprafață de 56 709 mp.

În cadrul aceleiași hotărâri pentru lotul 1 s-a stabilit oportunitatea construirii unui centru comercial multifuncțional de tip hipermarket, obiectiv ce va avea următoarele caracteristici: regimul de înălțime maxim P+2 conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aria desfășurată construită de 11 000 mp și funcțiuni care vor asigura un grad de confort sporit. Pe lângă galeriile comerciale propriu zise se impune și existența spațiilor de petrecere a timpului liber, zone de alimentație publică, zonă dedicată copiilor și parcaje înconjurate de vegetație abundentă. Viziunea propusă ar reprezenta o extindere armonioasă a Parcului Monument.

Pentru lotul 2 având în vedere prevederile HG 325/2008 se impune construirea unui cartier de locuințe. În aceste condiții este necesară dezmembrarea unei suprafețe de teren de aproximativ 2,5 ha care să aibă destinația locativă (inclusiv zone verzi și parcuri) și care să fie pusă la dispoziția investitorilor, prin concesiune cu respectarea modului de atribuire - licitație publică, conform prevederilor legale.

Terenul dezmembrat care va face obiectul concesiunii va fi trecut din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Brăila.

SCOPUL URMĂRIT DE CONCEDENT: edificarea de construcție cu caracter locativ.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI:

- valorificarea terenului aflat în proprietatea Municipiului Brăila
- realizarea unor locuințe moderne cu impact asupra dezvoltării Municipiului din punct de vedere socio-economic, al imaginii și al mediului
- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului (redevență, impozit pe clădiri, alte taxe)
- crearea unor noi locuri de muncă (aproximativ 250 de noi locuri de muncă)
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia
- creșterea gradului de atractivitate a zonei
- dezvoltarea durabilă a Municipiului Brăila

CAPITOLUL 2.

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL

Inițiativa concesiunii are ca obiect principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Municipiul Brăila cât și al concesionarului.

Din punct de vedere al autorităților locale identificăm câteva componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, financiar și social.

Analizând din punct de vedere economic realizarea unui cartier de locuințe va conduce la beneficii din venituri indirecte cum ar fi veniturile comunității locale din taxa pe valoare adăugată încasată la bugetul de stat și venituri din impozitele pe salarii. În același timp crearea unor noi locuri de muncă pe perioada

executării lucrărilor de construire și amenajare a întregului cartier dar și după finalizare (personal administrativ) reprezintă un avantaj pentru cetățenii Municipiului.

În urma analizei financiare se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de construire, și sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul aferent clădirilor.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale: redevență circa 30.000 euro/an, impozit pe clădiri circa 100.000 lei/an, taxă autorizație de construire circa 200.000 lei.

CAPITOLUL 3.

INVESTIȚII PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE, OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI TERMENE DE REALIZARE

Pe terenul concesionat ofertantul declarat câștigător are obligația de realiza (executa):

- un cartier de rezidențial care va totaliza aproximativ 200 de locuințe cu una, doua și trei camere. Ansamblul va dispune de o serie de amenajări precum parcuri, alei rutiere și pietonale iluminate, spații verzi. Stilul arhitectural și structura clădirilor va îmbina materiale și tehnologii de ultimă generație la standarde europene. Ideea proiectului se va baza pe o îmbinare cât mai armonioasă între materialele de construcții și limitarea consumului de energie. Se vor putea folosi surse de producere a energiei verde atât în ceea ce privește consumul de energie electrică cât și termică. Întreaga zonă va beneficia de amenajările unui cartier rezidențial pentru un confort sporit al locuitorilor
- Valoarea investiției va fi de minim 2 000 000 euro
- Suprafața desfășurată va fi de aproximativ 12 000 mp
- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente

Terenul analizat în Planul Urbanistic Zonal aprobat este situat între Parcul Monument - Cartier Viziru 3 și zona de acces către Dunăre. Modificarea utilizării terenului spre funcțiuni de locuințe și servicii obligă la o reevaluare atentă a relațiilor de conectivitate și accesibilitate la nivelul contextului urban. Pe scurt acestea se pot rezuma după cum urmează:

- trebuie create condițiile deschiderii unor circulații pietonale însoțite de fâșii plantate care să facă legătura între Dunăre, Parcul Monument, cartierele dens locuite Viziru 1 și Viziru 3, zona comercială și noul cartier de locuințe,
- trebuie urmărită o mai bună rezolvare a legăturilor rutiere prin prelungirea străzii Celulozei până în Șoseaua Buzăului
- lărgirea Aleii Lebedei și realizarea deșeuului acesteia în strada Grigore Alexandrescu
- trebuie păstrată intenția de a crea condițiile pentru o legătură cât mai fluentă a străzii Pietății cu strada Odessa

Ofertantul adjudecat, prin caietul de sarcini, are obligația respectării elementelor de infrastructură enumerate anterior.

Amplasarea locuințelor și funcționarea ulterioară a acestora se va face cu respectarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Investiția necesară vizează construirea unui cartier de locuințe dar și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor. Valoarea minimă a investiției este de 2 000 000 euro.

Durata maximă pentru realizarea cartierului de locuințe este de 24 de luni de la emiterea autorizației de construire.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Având în vedere viitoarea modificare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCLM Braila cu nr 17/31.01.2011, așa cum a fost aprobată prin HCLM nr. 70 / 28.02.2013, adjudecatorul se obligă să respecte la momentul întocmirii documentației tehnice pentru autorizația de construire rutele de acces pietonale sau auto și să încadreze coeficienții de utilizare a terenului și procentul de ocupare al terenului în limitele prevăzute de Planul Urbanistic Zonal ce va fi aprobat. În acest fel se vor putea corela căile de acces și noile elemente de infrastructură ce vor fi realizate pentru lotul vecin ce are ca destinație construirea unui hipermarket.

Adjudecatorul licitației privind construirea acestui hipermarket are obligația de a întocmi această documentație de urbanism conform articolului 54 din legea 350/2001.

ART.54

- (1) Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, precum și pentru zone protejate se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.
- (2) Planurile urbanistice zonale prevăzute la articolul 32 alin. (1) lit. c), precum și planurile urbanistice de detaliu, cu excepția celor prevăzute la alin. (1), se finanțează de persoanele juridice sau persoanele fizice interesate.

ART.32

- (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

... e) să condiționeze autorizarea investiției de elaborare a unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de protecție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10 000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producții.

În concluzie, în vederea valorificării terenului care a făcut obiectul prezentului studiu, vor fi derulate următoarele etape, cu respectarea aprobărilor necesare conform prevederilor legale:

- dezmembrarea terenului care va face obiectul concesiunii
- aprobarea scoaterii la licitație publică a concesiunii, aprobarea caietului de sarcini, a valorii redevenței și a modelului contractului de concesiune
- aprobarea casării și desființării construcțiilor existente simultan cu aprobarea licitației
- eliberarea certificatului de urbanism pentru desființarea clădirilor existente
- organizarea licitației publice, în vederea concesiunii terenului
- semnarea contractului de concesiune
- eliberarea certificatului de urbanism pentru autorizarea construirii
- dezmembrarea terenurilor, conform planului urbanistic zonal ce urmează a fi aprobat, destinate rețelei stradale (punere la dispoziția temporară a adjudecatorului licitației- drept de suprafață- în vederea edificării infrastructurii rutiere și racordurile la utilități) și a celor care vor avea destinația de construire locuințe
- eliberarea autorizației de construire și executarea lucrării
- predarea rețelei stradale și înregistrarea acesteia în domeniul public al municipiului

Întocmit

Arhitect Șef

Direcția Patrimoniu

Șef Serviciu Cadastru

Șef Serviciu Hotărâri

Arh. Ion Marian

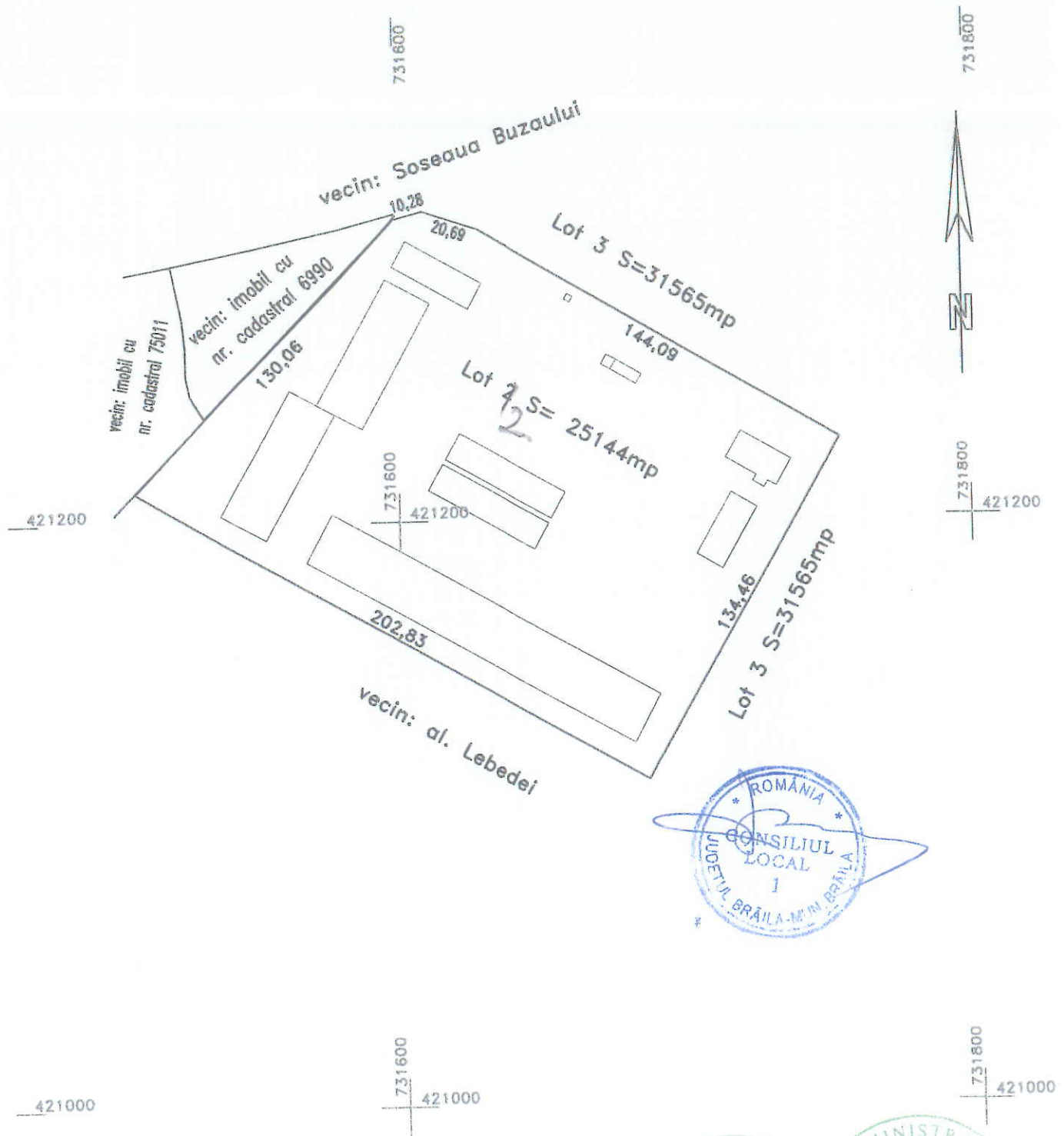
dir. Elena Prundea

ing. Ionel Nechifor

cons. Jur. Alina Iacomi



Scara 1:2000



Intocmit: SC INFOTOP SRL Braila

