

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
DIRECȚIA URBANISM

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unei parcele de teren
având suprafața de 20.000 mp, în vederea realizării unei unități industriale sau de servicii
în Parcul Industrial Freidorf, Timișoara

1. Descrierea imobilului

În vederea stimulării dezvoltării economice locale - în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 220/1999 - a fost constituit Parcul Industrial Freidorf Timișoara. Terenul aferent acestuia este situat în zona de sud-vest a Municipiului Timișoara, în intravilanul localității și este înscris în C.F. nr. 4252 Freidorf. Până în prezent au fost concesionate 8 parcele de teren cu suprafețe variind între 0,5 până la 3 ha, două parcele de 8 ha, respectiv de 4 ha fiind în curs de concesionare (proces nefinalizat încă).

Se consideră oportună continuarea concesionării de terenuri în vederea atragerii de noi investiții străine. În acest sens se are în vedere suprafața de teren de 20.000 mp care urmează a fi dezmembrată din terenul rămas disponibil în Parcul Industrial Freidorf Timișoara, cu nr. top. 315/a-317/1; 1148/a/1/8/2; 311/b/42/10/2/1/1/1/1/a/2; 3/1/1/1/1/1/1/a, cu suprafața totală de 47 ha și 9015 mp și având ca proprietar Municipiul Timișoara.

Prin promovarea acestui obiectiv se urmărește dezvoltarea de profile economice noi (producție sau servicii de logistică), atragerea investițiilor străine, creșterea numărului de locuri de muncă, precum și implementarea de tehnologii și de echipamente noi.

2. Motive de ordin economic, social, financiar și de mediu ce justifică concesionarea

Prin concesionarea parcelelor de teren din Parcul Industrial Freidorf Timișoara se urmărește stimularea dezvoltării economice locale, prin creșterea volumului de investiții străine, implementarea unor tehnologii și a unor echipamente performante pentru reducerea poluării mediului înconjurător, precum și prin creșterea numărului de locuri de muncă. Prin realizarea acestor obiective, Municipiul Timișoara va beneficia, pe lângă veniturile directe provenite din taxa de concesionare, de venituri indirecte reprezentative, provenite în principal din cotele defalcate din impozitul pe venit (47% revine bugetului local).

Luând în considerare nevoia sprijinirii și stimulării dezvoltării unor ramuri de perspectivă ale economiei Municipiului Timișoara, prin creșterea volumului de investiții străine, implementarea unor tehnologii și a unor echipamente performante pentru reducerea poluării mediului înconjurător, precum și prin creșterea numărului de locuri de muncă, se propune scoaterea la licitație publică a

unei parcele de teren în suprafață de 20.000 mp, în vederea construirii unei unități economice sau de prestări servicii de logistică în zona industrială Freidorf.

Din punct de vedere urbanistic această construcție se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Persoanele juridice care vor solicita concesionarea vor îndeplini următoarele condiții:

- vor fi obligate să prezinte un plan de afaceri viabil care să demonstreze capacitatea tehnică și economico-financiară necesară dezvoltării investiției. Ofertantul va trebui să facă dovada faptului că, prin locarea sa în Parcul Industrial Freidorf Timișoara, orașul va beneficia de :
 - creșterea volumului de investiții străine;
 - implementarea unor tehnologii și a unor echipamente performante;
 - creșterea numărului de locuri de muncă (cu minim 100, în 3 ani)
- procentul de ocupare a terenului va fi de minim 30 % și de maxim 70 %;
- procentul de spații verzi plantate ce se vor realiza în incintă va fi de min. 20%;
- firma câștigătoare va avea activități ce vor respecta normele naționale în vigoare privind protecția mediului, iar producția se va realiza după normele europene ISO9001;
- un adjudecător nu va putea concesiona decât o singură parcelă în cadrul unei proceduri; extinderea suprafeței concesionate putând fi obținută prin Hotărâre a Consiliului Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- concesionarul își va asigura extinderea utilităților până la parcela concesionată;
- unitatea de producție nou creată nu va fi mare consumatoare de apă tehnologică.

2. Investiții necesare

Pe aceste parcele sunt prevăzută construirea unor spații de producție sau de servicii de logistică. Halele ce se vor edifica vor fi în regim de înălțime parter, iar sediul administrativ va avea un regim de înălțime de maxim P+3 nivele.

Investițiile vor cuprinde, dar fără a se limita, clădiri, rețele, căi de comunicație și acces, parcări și platforme, spații verzi de protecție, precum și echipamentele tehnice necesare în procesul de producție. Clasificarea acestora se va face în conformitate cu art. 29 din Legea 219/1998.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul redevenței s-a stabilit la 0,4244 lei noi/mp/an, respectiv 4.244 lei vechi/mp/an, conform raportului de evaluare anexat. Valoarea redevenței, a fost stabilită din rațiuni privind încurajarea dezvoltării economice locale și este menită să sprijine și să încurajeze dezvoltarea investițiilor în această zonă a orașului

4. Modalități de acordare a concesiunii

Licitație publică deschisă pentru concesionare.

5. Durata estimată a concesiunii

49 ani, cu posibilitatea de prelungire conform prevederilor legale

6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Înainte de demararea procedurii de licitație este necesară aprobarea, prin hotărâre de Consiliu Local, a inițierii acesteia, termenul estimat fiind de maxim 30 de zile.

Pentru derularea licitației publice termenele minime estimate sunt:

- publicarea anunțului de intenție: 12 zile
- derularea procedurii licitație (vânzarea caietului de sarcini, informații, clarificări, primirea ofertelor): 20 de zile

- evaluare oferte: 5 zile
- primire, analizare, răspuns contestații: 10 zile
- negociere, încheiere contract de concesiune: 30 de zile

7. Alte clauze

Caietul de sarcini va fi elaborat pe baza prezentului studiu de oportunitate

Autorizația de construire se va obține în termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune.

Finalizarea lucrărilor de construire se va face în termen de maxim 12 luni de la data obținerii autorizației de construire, cu posibilități de prelungire conform prevederilor legii.

PRIMAR

Dr. Ing. GHEORGHE CIUHANDU

DIRECȚIA URBANISM

DIRECTOR

Dr. arh. RADU RADOSLAV

SERVICIUL DEZVOLTARE ȘI INTEGRARE EUROPEANĂ

ȘEF SERVICIU

Arh. AURELIA JUNIE