

10A
113
COM 21

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind modificarea H.C.L.M. nr. 396/28.09.2000, H.C.L.M. nr. 397/28.09.2000 si anulara H.C.L.M. nr. 142/26.04.2001

Consiliul Local Municipal Constanta întrunit în sedinta ordinara din data de 19.12.2001

Luând în dezbatere Expunerea de motive a d-lui. Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei de organizare urbanistica, amenajarea teritoriului, realizarea lucrarilor publice, protectia mediului inconjurator, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura, Referatul nr. 128.094/17.12.2001 al Directiei Urbanism si Referatul nr. 182.626/18.12.2001 al Directiei Administrarea Domeniului Public si Privat;

Avand in vedere prevederile H.C.L.M. nr. 396/28.09.2000, H.C.L.M. nr. 397/28.09.2000 si H.C.L.M. nr. 142/26.04.2001;

Vazând prevederile Legii 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata si completata prin Legea nr. 453/2001, precum si prevederile Ordinului nr. 91/1991 al M.L.P.A.T.;

Având în vedere prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor si ale H.G. nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice-cadru de aplicare a Legii nr. 219/1998;

În temeiul prevederilor art. 38 lit "c" si ale art. 46 alin (1) din Legea 215/2001 privind administratia publica locala;

HOTARASTE:

ART. 1 – Se anuleaza H.C.L.M. nr. 142/26.04.2001.

ART. 2 – Se modifica art. 1 din H.C.L.M. nr. 396/28.09.2000 astfel: "Se aproba studiul de oportunitate pentru CENTRU DE AGREMENT, CULTURA SI COMERT (MALL)", pentru terenul situat in Municipiul Constanta, zona Parc Tabacarie, intersectie B-dul. Alex. Lapusneanu cu Str. Soveja, teren in suprafata de 22.750 mp, in vederea concesiunii prin licitatie publica.

CORNEI

ART. 3 - Se modifica art. 2 din H.C.L.M. nr. 396/28.09.2000 astfel: " Se aproba Planul Urbanistic de Detaliu - CENTRU DE AGREMENT, CULTURA SI COMERT (MALL)", pentru terenul situat in Municipiul Constanta, zona Parc Tabacarie, intersectie B-dul. Alex. Lapusneanu cu Str. Soveja, teren in suprafata de 40.050 mp., conform planului de situatie anexat, ce face parte din prezenta hotarare".

ART. 4 - Se anuleaza art. 3 din H.C.L.M. nr. 396/28.09.2000.

ART. 5 - Se modifica articolul 1 din H.C.L.M. nr. 397/28.09.2001 astfel: "Se aproba concesionarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 22.750 m.p., teren situat in Municipiul Constanta, zona Parc Tabacarie, intersectie B-dul. Alex. Lapusneanu cu Str. Soveja in vederea construirii obiectivului CENTRU DE AGREMENT, CULTURA SI COMERT (MALL), conform planului de situatie anexat, ce face parte din prezenta hotarare".

ART. 6 - Caietul de sarcini, anexa nr. 2 la H.C.L.M. nr. 397/28.09.2000, se modifica in mod corespunzator PUD-ului aprobat prin prezenta hotarare.

ART. 7 - Celelalte articole ale H.C.L.M. nr. 396/28.09.2000 si H.C.L.M. nr. 397/28.09.2000 ramân neschimbate.

ART. 8 - Secretariatul Comisiilor Consiliului local va comunica prezenta hotarâre Directiei Urbanism, Directiei Administrarea Domeniului Public si Privat, Directiei Patrimoniu, Directiei Tehnic-Achizitii, în vederea ducerii la îndeplinire, precum si Prefecturii Judetului Constanta spre stiinta.

Prezenta hotarâre a fost adoptata de ²⁴----- consilieri din 31 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,

CORNEI NESTOR

CONSTANTA
Nr. 508 / 19.12. 2001.

CONTRA SEMPLU
SECRETAR
G. Ionescu

28
copie

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea terenului in
suprafata de 22.750 mp, situat in Constanta,
zona Parc Tabacarie
bd. Alex. Lapusneanu cu str. Soveja,
in vederea construirii obiectivului
“ CENTRU DE AGREMENT , CULTURA SI COMERT “
(MALL)

Prezentul studiu de oportunitate are ca obiect concesionarea unui teren in suprafata de 22.750 mp din domeniul privat al Municipiului Constanta, situat in Constanta, zona parc Tabacarie, conform planului anexa, in vederea realizarii obiectivului “ CENTRU DE AGREMENT, CULTURA SI COMERT “ - MALL.

Terenul luat in considerare pentru amplasarea acestui obiectiv este situat intre B-dul Alex. Lapusneanu si Restaurant Bulevard (latura de vest) si str. Soveja (latura de sud), in parcul Tabacarie. Delimitarea la est - Teatrul de Vara, statia de redresare Congaz si parcaj public, iar la nord - alee carosabila ce deservește Teatrul de vara , avand acces din bd. Lapusneanu . Suprafata totala de teren studiata este de 40.050 mp din care: 22.750 mp suprafata destinata concesionarii pentru constructii, 17.300 mp teren ce ramane domeniu public al municipiului Constanta .

Terenul are configuratia specifica de zona de agrement. Interventii pentru amenajare , agrementare, iluminat public si alte imbunatatiri nu s-au mai facut , astfel incat zona arata neingrijit.

Prezentul proiect studiaza amplasarea pe terenul mentionat a unui CENTRU DE AGREMENT, CULTURA SI COMERT “ - MALL, pastrand astfel caracterul zonei de agrement.

CONTRACT DE PROIECTARE
RESTAURANT
2/3

Constructia, centrului cuprinde un numar de spatii cu functiuni de comert, cultura si agrement , parcaje , prin care se va face relatia dintre str. Soveja si bd. Alex. Lapusneanu . Parkingul va fi pe toata suprafata terenului.

Constructia va cuprinde : librarii, centru Hollywood Music & Film, sali de expozitii si vanzare carte si obiecte de arta, spatii pentru produse multimedia (auditi si vizionari) , patinoar, sala de jocuri mecanice, sala de jocuri pe calculator si internet, sala de bowling , biliard, sala pentru copii prescolari, supermarket, alimentatie publica (fast-food). Toate acestea vor fi dispuse pe structura unor alei pietonale sub forma unor strazi interioare (agrementate cu ochiuri de apa si fantani arteziene) cu deschideri spre parc.

Constructia va avea un regim de inaltime S+P+1E (partial sau total) , cu exceptia corpului administrativ care va fi de S+P+2 (latura dinspre str. Soveja)

In exterior se va amenaja spatiu verde atat in jurul constructiei cat si pe terase, astfel ca raportul dintre spatiul verde propus sa fie net superior (cantitativ si calitativ) celui existent. Vegetatia propusa va fi ca o haina cu care va fi imbracat partial imobilul.

Aspectul exterior al constructiei va trebui sa fie executat cu materiale de finisaj de cea mai buna calitate.

Complexul va fi o "cladire inteligenta" prin asigurarea conditiilor de ventilare si conditionare a aerului , a sistemului de securitate, asigurarea circulatiilor facile, creandu-se conditii ca intr-un spatiu natural .

Accesul se realizeaza din bd. Alex. Lapusneanu si str. Soveja, doua mari si importante artere ale orasului care fac legatura cu restul zonelor orasului. Pentru autoturisme se propun peste 1000 de locuri de parcare la nivelul demisolului si solului, peste parter. Accesele pietonale vor fi in majoritate din parc iar cel principal din dreptul intersectiei starzilor sus mentionate., pastrand vechiul traseu pietonal al parcului.

Alimentarea cu apa, canalizarea menajera, alimentarea cu energie electrica si telefonie se vor realiza prin racord la retelele existente in zona cu avizul intreprinderii furnizoare.

Constructia se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, privind calitatea în constructii si siguranta în exploatare.

Terenul va fi delimitat cu ajutorul jardiniereleor sau a spatiilor verzi, nu cu garduri.

Oferta privind spatiile de agrement , cultura si comert, care se adreseaza tuturor varstelor , este mult scazuta fata de necesar. Amplasarea unui centru care sa includa aceste activitati are ca scop imbinarea acestor functiuni cu decorul natural, care se intentioneaza a fi modernizat si revitalizat, antrenand în aceasta actiune si Teatrul de Vara.

Acordarea concesiunii se va face prin licitatie publica.

Durata concesiunii terenului este pe 49 ani, cu posibilitatea prelungirii în conformitate cu legislatia în vigoare la momentul respectiv.

Termenul de realizare al lucrarii va fi stipulat în Autorizatia de Construire, eliberata pentru concesionar.

Termenul de realizare a procedurii de concesionare va fi anuntat prin presa.

PRESEDINTE SEDINTA,

CARNELIU NEACU

com E
20

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI CONSTANTA

ANEXA LA H. C. L. M. NR. 508/19.12.2006

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitatie publica a terenului situat in Municipiul Constanta in suprafata de 22.750 mp, situat in zona Parc Tabacarie, intersectie B-dul Alexandru Lapusneanu cu Str.Soveja, in vederea construirii unui "CENTRU DE AGREMENT CULTURA SI COMERT" - MALL

1. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii il constituie terenul in suprafata de 22.750 mp din proprietatea privata a Municipiului Constanta, situat in Parcul Tabacarie, la intersectia B-dul Alexandru Lapusneanu si Restaurant Bulevard (latura de Vest) cu str. Soveja (latura de Sud), delimitat la Est de Teatrul de Vara, statia de redresare Congaz si parcaj public, iar la Nord de aleea carosabila ce deserveste Teatrul de Vara avand acces din B-dul Alexandru Lapusneanu, conform planului de situatie anexat, cu destinatia "CENTRU DE AGREMENT, CULTURA SI COMERT"- MALL.

2. Conditii de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar si de mediu privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii

a) Concesionarul este obligat sa realizeze obiectivul stabilit in caietul de sarcini.

Concesionarul este obligat sa respecte clauzele impuse prin concesiune.

b) Din punct de vedere economic se impune o executie a unui asemenea obiectiv in zona sus mentionata.

23
eap/e

Se propune realizarea unui Centru de Agreement Cultura si Comert care sa se adreseze unui numar cat mai mare de cetateni, indiferent de varsta. Amplasarea unui centru care sa includa aceste activitati pe str. Soveja, la intrarea in parcul Tabacarie, are ca scop imbinarea acestor functiuni cu decorul natural, care se intentioneaza a fi modernizat si revitalizat, antrenand in aceasta actiune si Teatrul de Vara.

Terenul apartine domeniului privat al Consiliului Local Municipal Constanta. Regimul de inaltime este S+P+1E, (partial sau total) cu exceptia corpului administrativ care va fi de S+ P + 2. Accesele principale se vor face la nivelul trotuarului b-dului Alexandru Lapusneanu si a strazii Soveja.

c) Din punct de vedere financiar se impune valorificarea unei suprafete de teren prin crearea unei surse de venit la bugetul local.

d) In vederea protejarii spatiului verde si a dezvoltarii conditiilor de mediu este obligatorie agreementarea pentru compensare a restului de spatiu verde. Astfel, pentru fiecare pom taiat concesionarul va avea obligatia sa planteze un numar de cinci pomi in zone stabilite de catre Consiliul Local Municipal. Deasemenea se va avea in vedere agreementarea zonei " Microdelta " prin revigorarea mediului natural, spatiilor verzi si infrumusetarea permanenta a acestei zone de interes local si turistic .Acest perimetru constituie o adevarata minirezervatie unde vietuiesc un numar important de animale si pasari.

e) Concesionarul e obligat sa sprijine amenajarea Gradinii Botanice din Parcul Tabacariei in colaborare cu Universitatea Ovidius

f) Concesionarul e obligat sa realizeze un parc intr-o alta zona a orasului similar cu cel desfiintat prin constructii , proiect ce va fi supus aprobarii Consiliului Local .

Refacerea si intretinerea mediului ambiant va avea un impact ecologic deosebit si va da o noua fata peisajului .Astfel animalele si pasarile se vor simti in mediul lor natural de vegetatie , iar prin permanenta intretinere a acestuia numarul lor va spori.

Prin revigorarea acestei zone , harta turistica a orasului se va imbogati cu un nou punct de atractie , astfel incat Municipiul Constanta va fi cunoscut si ca un oras care din ce in ce mai mult este implicat in protejarea florei si faunei .

3. Investitiile pe care concesionarul este obligat sa le realizeze si termenele de realizare ale acestora

Se propune concesionarea terenului in suprafata de 22.750 mp in vederea realizarii unei constructii avand regim de inaltime S+P+1E (partial sau total) cu exceptia corpului administrativ care va fi de S+ P + 2.

Funciunile incluse vor fi: agreement, cultura si comert.

Spatiile vor cuprinde: librarii, centru Hollywood Music & Film, sali de expozitie si vanzare de carte si obiecte de arta, spatii pentru produsele multimedia (auditii si vizionari), patinoar, sala de jocuri mecanice, sala de jocuri pe calculator si

internet, sala de bowling, biliard etc. Spatiile de alimentatie publica vor fi tip fast-food cu specific international constituind o alternativa la Satul de Vacanta Mamaia. Tot in acest imobil se vor gasi si magazine apartinand unor renumite firme de produse de larg consum. Toate acestea vor fi dispuse pe structura unor alei pietonale sub forma unor strazi interioare (agrementate cu ochiuri de apa si fantani arteziene) cu deschideri spre parc. Constructia va fi prevazuta cu terase plantate constituind o structura integrata in decor. Se doreste a se construi o cladire remarcabila atat prin solutiile arhitecturale adoptate, cat si prin calitatea materialelor folosite si a serviciilor oferite. Intrarile si iesire din trafic pentru orice tip de autovehicul se vor realiza facil, neexistand puncte de conflict sau posibile blocaje de circulatie. Mentionam ca arterele care inprejmuiesc constructia la Vest si Sud sunt artere de gradul IV, cu doua sensuri de circulatie si doua sau trei fire pe sens. Pentru autoturisme se propun parcaje la nivelul solului si demisolului peste parter in numar total de peste 1000 de locuri de parcare.

Termenul de realizare a lucrarii va fi stipulat in Autorizatia de Construire.

4. Clauze financiare si de asigurari

Nici o oferta nu va fi luata in considerare daca ofertantul nu va prezenta :

- Scisoarea de bonitate din partea unei banci de prim rang
- Modul de realizare a investitiei si estimarea termenului de finalizare a lucrarilor
- Garantia de paticipare

5. Pretul concesiunii

Pretul minim anual al concesiunii este de **105.960 USD/an**, pentru suprafata de **22.750 mp** destinata construirii obiectivului "CENTRU DE AGREMENT CULTURA SI COMERT" – MALL.

Pretul licitat al concesiunii , care va fi cel putin egal cu suma de **105.960USD/an**, va fi calculat in functie de raportul leu/dolar, la cursul B.N.R., din data licitatiei.

Modul de achitare al pretului concesiunii cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de concesiune.

Obligatia de plata a pretului concesiunii - chiria - curge din momentul semnarii de catre ambele parti a procesului verbal de predare-primire a terenului, care se va incheia intr-un termen de maxim 4 luni de la incheierea contractului.

31
copie

6. Durata concesiunii

Concesiunea terenului se va face pe o perioada de **49 ani**, cu posibilitatea prelungirii conform legislatiei in vigoare de la data respectiva.

7. Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare

In conformitate cu Acordul de mediu este obligatoriu prezentarea documentatiei aferente Autorizatiei de Construire, avizata de Agentia de Protectie a Mediului conform Ordinului M.A.P.P.N. nr. 125/1996.

8. Interdictia subconcesionarii bunului

Se interzice concesionarului de a subconcesiona in tot sau in parte terenul supus concesiunii. Cesiunea catre un tert este permisa numai cu acordul prealabil scris al concedentului, cu respectarea conditiilor impuse prin concesiune.

9. Cuantumul garantiilor

Garantia de participare este in valoare de **2.000.000.000 lei**.

Nici o oferta nu va fi luata in considerare daca nu va fi insotita de garantia de participare.

Garantia de participare a ofertantului declarat castigator va fi retinuta de catre concedent pana in momentul incheierii contractului de concesiune.

Garantia de participare se pierde de catre ofertantul declarat castigator, daca acesta sub invocarea oricarui motiv nu se prezinta in termen de 30 zile de la comunicarea acceptarii ofertei sale (in cazul in care nu se depun contestatii) pentru constituirea garantiei definitive plus garantia de protectia mediului si semnarea contractului.

Garantia de participare se restituie ofertantilor declarati necastigatori, in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator.

Garantia definitiva in valoare de **50.000 EURO** se constituie de catre ofertantul declarat castigator inainte de semnarea contractului de concesiune;

Garantia definitiva ramane la dispozitia organizatorului si nu se mai poate retrage decat dupa semnarea procesului verbal de receptie a constructiei si refacerii spatiului verde adiacent. Daca este necesar, din aceasta suma vor fi prelevate

penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune;

Garantia pentru protectia mediului - ofertantul castigator va constitui o garantie in valoare de **500.000.000 lei** pentru acoperirea costurilor viitoare, pentru indeplinirea obligatiilor privind protectia mediului, care pot aparea pe parcursul derularii concesiunii.

10. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

1. La expirarea duratei stabilite in contract daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia, in conditiile legii.
2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului.
3. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
4. La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare fara plata unei despagubiri.

11. Dispozitii finale

Contravaloarea documentatiei de urbanism elaborata ca suport pentru caietul de sarcini, va fi suportata de catre castigatorul licitatiei.

Nu pot participa la licitatie agentii economici care au datorii catre bugetul local al Municipiului Constanta.

PRESEDINTE SEDINTA,

CORNELIU NEACUZ