



## HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Locomotivei, nr. 2B, în suprafață de 2264 mp, număr cadastral 34241, cu destinația comerț și alimentație publică**

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 28.02.2023; Examinând proiectul de hotărâre nr. 11043/06.02.2023 pentru aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Locomotivei, nr. 2B, în suprafață de 2264 mp, număr cadastral 34241, cu destinația comerț și alimentație publică - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 11039/06.02.2023;

Având în vedere:

- avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, relații cu mass-media, relații externe;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 14/26.01.2023 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.02.2023-30.04.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 11041/06.02.2023;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 183/28.06.2022 privind bunurile a căror apartenență se atestă la domeniul privat al municipiului Călărași;
- avizul nr. 2983PS/06.10.2022 emis Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- certificatul de urbanism, nr. 644/25.11.2022;
- raportul evaluare nr. 50/02.02.2023, întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L.;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 14, art. 297, art. 303, alin. 1 și alin. 5, art. 312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași strada Locomotivei, nr. 2B, în suprafață de 2264 mp, număr cadastral 34241, cu destinația comerț și alimentație publică, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Locomotivei, nr. 2B, în suprafață de 2264 mp, cu număr cadastral 34241, cu destinația comerț și alimentație publică și supunerii acestora spre aprobare Consiliului Local al municipiului Călărași.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Călărași, prin Aparatul de specialitate - Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Administrație Publică, Direcția Economică și Biroul Fond Funciar, Registrul Agricol și Cadastru.

Secretarul general al municipiului Călărași va asigura comunicarea prezentei celor interesați.

Nr. consilieri în funcție 21, nr. consilieri prezenți 21.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 20 voturi pentru și 1 vot împotrivă, din 21 voturi exprimate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**



Nr. 30

Adoptată la Călărași,

Astăzi, 28.02.2023

Emisă în 3 exemplare

Contrasemnează,

p. Secretarul general al municipiului,

Cs. Jr. Nelu Papazi

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea Hotărârii Consiliului Local Călărași de concesionare prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, Str. Locomotivei nr.2B, în suprafață de 2264 mp, număr cadastral 34241 cu destinația comerț și alimentație publică.

**Pentru realizarea investiției cu destinația comerț și alimentație publică, se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal aprobat – în conformitate cu prevederile C.U. de informare nr.644 din 25.11.2022, anexat prezentei documentații. Documentația pentru elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal cade exclusiv în sarcina concesionarului.**

### 1. Descrierea și identificarea terenului

Imobilul - teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași este situat în intravilanul municipiului Călărași, Str. Locomotivei nr.2B, în suprafață de 2264 mp, număr cadastral 34241. Terenul se afla în UTR 119, zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Calarasi nr. 75/2009.

#### 1.1 Regimul juridic:

Terenul se află situat în intravilanul municipiului Călărași conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local CĂLĂRAȘI nr. 75/ 26.06.2009, prelungită prin HCL 69/2019 cu modificările și completările ulterioare, este domeniu privat al municipiului Călărași în administrarea Consiliului Local Calarasi.

Imobilele nu sunt monumente și nu se află în zonă de protecție a vreunui monument și nici în zonă protejată. Imobilele se afla în vecinătatea unui amplasament SEVESO fiind aplicabile în acest sens prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, și ale Ordinului nr. 3710/ 2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism. Imobilul nu se afla în zona de incompatibilitate teritorială, fiind în raza zonei IV, zona de impact A,B,C,D.

#### 1.2. Regimul economic:

Terenul identificat cu Nr. Cadastral 34241 are suprafață de 2264 mp. Destinația stabilită prin PUG și R.L.U. aferent aprobat prin HCL Călărași nr.75/26.06.2009 fiind SP –spații verzi amenajate, perdele de protecție sport și agrement, - UTR 119. Terenul nu face parte din Registrul Spațiilor Verzi aprobat prin HCL nr. 189/31.10.2018. Amplasamentul se afla în zona D de impozitare conf. HCL nr.176/2009. Reglementări fiscale : conform Hotărârii Consiliului Local nr.71 / 2021 și L227/2015 privind Codul fiscal.

#### 1.3. Regimul tehnic:

Terenul se afla în UTR 119, zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Calarasi nr. 75/2009.



Deoarece terenul se află în apropierea rețelei de cale ferată - se vor respecta condițiile impuse de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

**Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde faziile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate,** necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În această zonă este strict interzisă efectuarea de lucrări de edificare a construcțiilor indiferent de proprietarul terenului.

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate,** precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție sunt stabilite pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

Conform Hotărâre Nr. 525 din 27 iunie 1996 Republicată

ART. 20

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

(1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.





(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Terenul este liber de construcții conform extrasului de carte funciară anexat.

Orice schimbare de funcțiune necesită elaborarea unei documentații de urbanism - PUZ.

**In vederea autorizării investiției se va emite un alt certificat de urbanism prin care se va specifica regimul juridic, economic, tehnic și avizele solicitate pentru construirea obiectivului.**

## **2. Motivația concesiunii**

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, consiliul local al municipiului Călărași, cât și al concesionarului.

### **2.1 Motive de ordin economico-financiar**

Concesionarea terenurilor disponibile, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiului Călărași, prin stabilirea unei redevențe legale, adjudecată prin licitație publică, precum și exploatarea optimă și eficientă a terenurilor aparținând municipiului Călărași.

Realizarea obiectivului de investiții va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat și venituri din impozitul pe salarii.

### **2.2. Motive de ordin social**

Obiectivul concesionarului este de a realiza o investiție pe imobilul solicitat spre concesiune în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și ale prezentului studiu.

Un alt aspect care se are în vedere este menținerea/crearea de noi locuri de munca pentru persoanele care vor deservi viitorul obiectiv ce urmează să fie realizat.

## **3. Condiții de mediu**

Concesionarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare pentru realizarea investiției pe imobilul concesionat. Realizarea investiției și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Dupa primirea certificatului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În cazul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt administrației publice competente.

## **4. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze**

Pe imobilul teren concesionat pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa oferta depusă prin realizarea investițiilor asumate prin depunerea ofertei, în cadrul licitației.



Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesionat. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr.50/1991, modificată și completată. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

Investiția trebuie să respecte prevederile din documentația de urbanism cu respectarea suprafeței concesionate, conform legislație specifice în vigoare.

#### **5. Redevența.**

Potrivit raportului de evaluare întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L. nr. 50/02.02.2023, **limita minimă a redevenței, respectiv prețul minim de la care va porni licitația publică pentru concesionarea terenului este de 1649 lei/lună fără TVA.**

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de către autoritatea publică locală. Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, conf. dispozițiilor art. 17 din Legea 50/1991.

Redevența care va rezulta în urma licitației publice cât și modalitatea de plată a acesteia vor fi stabilite de concedent în contractul de concesiune și va constitui venit la bugetul propriu al Municipiului Călărași.

#### **6. Modalitatea de acordare a concesiunii**

În conformitate cu art.312, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concesionarea terenului se va face prin licitație publică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, indiferent de forma de organizare, care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local.

**7. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare: Aviz Nr. 2983PS/06.10.2022**

- obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare:

#### **8. Durata estimată a concesiunii**

Durata concesiunii este de **10 ani** de la data semnării contractului de concesiune.

#### **9. Termene previzibile**

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul I - 2023.
- Organizarea licitației deschise - trimestrul II 2023
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul II 2023
- Încheierea contractului de concesiune: după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

Detalii privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin caietul de sarcini și contractul de concesiune.



### Concluzii

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului Călărași, este evident faptul că alternativa concesiunii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

PRIMAR,  
Dulce Marius Grigore

Arhitect Șef  
Samoilă Laurențiu

Birou Fond Funciar, Registru Agricol,  
și cadastru  
Zică Mihaela

Direcția Economică  
Director executiv adjunct  
Parvu Georgeta

Director tehnic executiv adjunct,  
Zica Florian

Direcția Juridică,  
Director executiv  
Papazi Neelu

Întocmit,  
Consilier Tudor Minea

