



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Munteniei (fostă strada General Constantin Pantazi, nr. 19B) în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, cu destinația amenajare parcare**

Consiliul local Călărași, județul Călărași, întrunit în ședința ordinară, din data de 27.11.2023;  
Examinând proiectul de hotărâre nr. 88958/21.09.2023 privind aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași, strada Munteniei (fostă strada General Constantin Pantazi, nr. 19B) în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, cu destinația amenajare parcare - proiect inițiat de Primarul municipiului Călărași prin referatul de aprobare nr. 88952/21.09.2023;

Având în vedere:

- avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, disciplina în construcții și administrarea domeniului public și privat al municipiului Călărași, conservarea patrimoniului cultural, artistic, istoric și de arhitectură, ecologie și protecția mediului înconjurător;
  - prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 241/26.10.2023 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local Călărași pe perioada 01.11.2023-31.01.2024;
  - adresa nr. 37450/26.04.2023 prin care Biroul Fond Funciar, Registrul Agricol și Cadastru solicită concesionarea terenului în suprafață de 245 mp, C.F. 34598;
  - raportul de specialitate al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei municipiului Călărași, nr. 88954/21.09.2023;
  - prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 85/31.10.2012 privind constatarea apartenenței la domeniul privat a unor imobile terenuri situate în municipiului Călărași;
  - prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 292/29.11.2022 privind dezlipirea imobilului teren având numărul cadastral 33122, cu suprafața de 1933 mp, situat în municipiul Călărași, strada GENERAL CONSTANTIN PANTAZI nr. 19B, în două loturi, lotul 1 cu suprafața de 1688 mp și lotul 2 cu suprafața de 245 mp;
  - avizul nr. 926PS/05.04.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
  - certificatul de urbanism, nr. 39/08.02.2023;
  - certificatul de nomenclatură stradală și adresă nr. 481/18.09.2023 (străzii General Constantin Pantazi, nr. 19B prin Hotărârea Consiliului Local nr. 111/27.04.2023 i se atribuie denumirea de Strada Munteniei);
  - raportul evaluare nr. 91/20.04.2023 întocmit de S.C. EXPERT COMPLEX S.R.L., prin evaluator autorizat Dobrescu Adrian;
  - prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 14 și 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 privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași strada Munteniei (fostă strada General Constantin Pantazi, nr. 19B), în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, cu destinația amenajare parcare, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor necesare pentru concesionare prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași, situat în intravilanul municipiului Călărași strada Munteniei (fostă strada General Constantin Pantazi, nr. 19B), în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, cu destinația amenajare parcare 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 Locală, Direcția Economică, Serviciul Administrarea Patrimoniului Public și Privat și Diaspora 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 20.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 13 voturi pentru și 7 voturi împotriva, din 20 voturi exprimate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONSILIER,**  
**Costin MIRESCU**



**Contrasemnează,**  
**Secretarul general al municipiului,**  
**Cs. Jr. Mărgărit SÂRBU**

**Nr. 326**

**Adoptată la Călărași,**

**Astăzi, 27.11.2023**

Emisă în 3 exemplare

## 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. Munteniei (fostă Str. General Constantin Pantazi nr. 19B), în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, cu destinația amenajare parcare

### 1. Descrierea și identificarea terenului

H.C.L nr. 292/29.11.2022 privind Dezlipirea imobilului teren CF 33122 în suprafață de 1910 (conform actelor de proprietate) respectiv suprafața de 1933 (conform măsurătorilor cadastrale) în doua loturi Lot 1 - 1688 mp și Lot 2 - 245 mp

Imobilul - teren aparținând domeniului privat al municipiului Călărași este situat în intravilanul municipiului Călărași str. Munteniei (fostă Str. General Constantin Pantazi nr. 19B), în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Călărași nr.75/26.06.2009 prelungite prin H.C.L. nr. 69/2009 cu modificările și completările ulterioare.

Imobilul nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și nici în zona istorică protejată.

Imobilul nu se află în zona de protecție- descoperiri arheologice întâmplătoare.

#### 1.1 Regimul juridic:

Imobilul teren în suprafață de 245 mp, este situat în intravilanul municipiului Călărași, str. Munteniei (fostă Str. General Constantin Pantazi nr. 19B), în suprafață de 245 mp, număr cadastral 34598, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Călărași nr.75/26.06.2009 prelungite prin HCL nr. 69/2009 cu modificările și completările ulterioare. Cererea de emitere a autorizației de construire va fi însoțită de actul de proprietate în copie conform cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare la zi.

Imobilul nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și nici în zona istorică protejată.

Imobilul nu se află în zona de protecție- descoperiri arheologice întâmplătoare.

#### 1.2. Regimul economic:

Terenul are suprafața totală măsurată de 245 mp, nr. Cad.34598. Categoria de folosință actuală a terenului este de curți - construcții, iar destinația acestuia conform P.U.G. și R.L.U. aferent, este locuirea, în regim mic de înălțime cu P-P+2 niveluri. Amplasamentul se află în zona C de impozitare conform H.C.L. nr.176/2009. Reglementările fiscale conform H.C.L. nr. 241/2022 și L227/2015 privind Codul fiscal.

#### 1.3. Regimul tehnic:

Amplasamentul se află în U.T.R. 17, subzone LM pentru locuințe cu regim mic de înălțime cu P-P+2 niveluri, conform P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Călărași nr. 75/2009 și H.C.L. nr.69/2019, respective și prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată. Indicii de construire maximi admisi sunt: POT-35% CUT-0.9 Conform art 18 din Legea 50/1991, republicată.

Indicii de construire maximi admiși sunt : POT-35% CUT-0,9.  
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 deservii 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. 91/20.04.2023, **limita minimă a redevenței, respectiv pretul minim de la care va porni licitația publică pentru concesiunea terenului este de 226 lei/lună fara 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:

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

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

Durata concesiunii este de **5 ani** de la data semnării contractului de concesiune.

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

- Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire - trimestrul IV - 2023.
- Organizarea licitației deschise - trimestrul IV 2023
- În cazul în care nu se va depune numărul necesar de oferte valabile la prima licitație, se va organiza o nouă licitație – trimestrul I 2024
- 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

Director tehnic executive,  
Dorobantu Iulian

Directia Juridică,  
Director Executiv  
Antochie Marius Alexandru

Șef Serviciu Administrarea Patrimoniului Public și  
Privat și Diaspora  
Leu Mariana

Direcția Economică  
Director executiv adjunct  
Pîrvu Georgeta

Întocmit,  
Consilier Tudor Minel

