

PROIECT DE HOTARARE

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CALAFAT
JUDETUL DOLJ

H O T A R A R E

privind aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj

Consiliul Local al municipiului Calafat, intrunit in sedinta extraordinara la data de 26.03.2026;

Analizand Proiectul de hotarare privind aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat, str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj, din initiativa primarului municipiului Calafat, referatul primarului inregistrat sub nr. 8775/18.03.2026 si raportul intocmit de catre serviciul urbanism si disciplina in constructii, inregistrat sub nr. 8776/18.03.2026;

Avand in vedere:

- avizele comisiilor de specialitate;
- prevederile art.129, alin. (2). lit. c), alin. (6), lit. a), din O.U.G. 57 / 2019, privind Codul Administrativ;
- prevederile art. 297 alin. (1), lit. b), art. 302, art. 303, art. 308, alin (4), art. 309, din O.U.G. 57 / 2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art. 139, alin.(1), art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

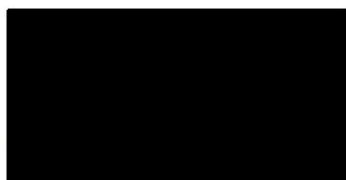
H O T A R A S T E:

Art.1.- Se aproba Studiul de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj, identificate în extrasul de Carte Funciară cu nr. 39147, conform nexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art.2.-Primarul municipiului Calafat, prin compartimentele aparatului de specialitate, va duce la indeplinire prevederile acestei hotarari.

Art.3.-Aceasta hotarare se comunica catre Directia urbanism, disciplina in constructii, Primarul municipiului Calafat si Institutia Prefectului judetului Dolj.

Initiator,
Primar, Cotea Mihai



Avizat pentru legalitate,
Secretar general, Colină Maria



Primăria Municipiului Calafat
Direcția de Urbanism
Compartiment Autorizații Construcții
Nr. 8775/18.03.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj

Terenul propus spre concesiune aparține domeniului public al Municipiului Calafat, identificat în zona B, conform hotărârii Consiliului Local al Municipiului Calafat nr. 208 din 21.12.2018, cu privire la zonarea terenurilor intravilane din Municipiul Calafat.

Imobilului teren identificat în extrasul de Carte Funciară nr. 39147, situat în intravilanul Municipiului Calafat, str. Baba Lupa, nr. F.N., teren în suprafață de 796 mp, are categoria de folosință curți construcții.

În acest context, se impune adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local prin care să se aprobe Studiul de Oportunitate, anexa nr. 1, pentru imobilul teren identificat în anexa nr. 2 la prezenta documentație, în vederea concesionării prin licitație publică a terenului individualizat mai sus, respectând prevederile O.U.G. 57 / 2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele menționate mai sus, supun spre dezbatere și adoptare de către Consiliul Local al Municipiului Calafat a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj.

Întocmit,
Direcția de Urbanism
Comp. Autorizații Construcții
Mitoiu Cristian

Primar,
Cotea Mihai



Primăria Municipiului Calafat
Direcția de Urbanism
Compartiment Autorizații Construcții
Nr. 8776/18.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

**privind aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea
terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat
str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj**

1. Obiectul proiectului de hotărâre

Prezentul raport vizează fundamentarea tehnică și juridică pentru:
- aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp,
situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj.

2. Justificare și oportunitate

- Venituri la bugetul local: Încasarea unei redevențe anuale, care devine venit propriu al Municipiului Calafat.
- Reducerea cheltuielilor: Transferul costurilor de întreținere, curățenie și pază a terenului de la Primărie către viitorul concesionar.
- Impozite suplimentare: Beneficiarul concesiunii va plăti impozite pe clădirile/activitățile economice dezvoltate pe acel teren.
- Sistematizarea zonei: Valorificarea unui teren degradat sau liber contribuie la îmbunătățirea aspectului urbanistic al orașului.

Prin referatul înregistrat cu nr. 8775 / 18.03.2026, domnul Primar al Municipiului Calafat propune adoptarea unei Hotărâri a Consiliului Local Calafat avâns ca obiect aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea imobilului teren în suprafață de 796 mp, situat în intravilanul Municipiului Calafat, str. Baba Lupa, nr. F.N. , identificate în extrasul de Carte Funciară nr. 39147.

Imobilul teren este situat în intravilanul Municipiului Calafat, conform Planului Urbanistic General aflat în vigoare în momentul de față. Reglementarea urbanistică pentru terenul unde este amplasat acest imobil conform P.U.G. este: '*zona unităților de interes general, dotari*' zona respectivă fiind pretabilă pentru realizarea de construcții cu funcțiune aferentă zonei portuare cum ar fi : magazine de depozitare, silozuri, platforme de depozitare, sau construcții compatibile acestora, cântare autocamioane, cameră de comandă sau se poate extinde infrastructura de circulație rutieră feroviară.

Vecinătățile terenului ce face obiectul Studiului de Oportunitate sunt : **Nord** – teren aflat în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A (nr. Cadastral - 31536); **Sud** – teren aflat în domeniul public al Municipiului Calafat str. Baba Lupa (nr. Cadastral - 33127); **Est** – teren proprietate a Statului Român - Domeniul Public (nr. Cadastral - 31463); **Vest** – teren aflat în domeniul public al Municipiului Calafat, dat în concesiune către Cerealcon Dolj S.A. (nr. Cadastral - 31549).

3. Temeiul juridic:

Având în vedere :

- art.129, alin. (2). lit. c), alin. (6), lit. a), din O.U.G. 57 / 2019, privind Codul Administrativ ,
- art. 297 alin. (1), lit. b), art. 302, art. 303, art. 308, alin (4), art. 309, din O.U.G. 57 / 2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

cât și

Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Studiului de Oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj, constatăm că se întrunesc condițiile tehnice și juridice pentru adoptarea unei Hotărâri a Consiliului Local Calafat vizând oportunitatea concesionării terenului precizat mai sus.

Întocmit,
Ing. Mitoiu Cristian



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, situat în Municipiul Calafat str. Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Obiectul concesionării îl reprezintă terenul ce aparține domeniului public al Municipiului Calafat, situat în intravilanul Municipiului Calafat, str. Baba Lupa, nr. F.N. – în suprafață de 796 mp, în vederea realizării pe aceste terenuri a unor construcții de depozitare.

Terenul ce face obiectul prezentului Studiu de Oportunitate este identificat cu număr cadastral 39147 și număr Carte Funciară 39147, iar categoria de folosință evidențiată în extrasul de Carte Funciară este teren intravilan curți-construcții.

Din punct de vedere al regimului economic, terenul este situat în zona B a Municipiului Calafat conform H.C.L. nr. 208 din 21.12.2018 privind zonarea terenurilor intravilane din Municipiul Calafat și satele aparținătoare.

Implementarea acestui proiect ce are ca scop concesionarea terenului în suprafață de 796 mp, pentru realizarea unor construcții de depozitare (acest teren este amplasat în zona portuară a Municipiului Calafat), în vederea creării unei mai mari capacități de stocare a produselor ce pot fi transportate pe fluviul Dunărea, creând astfel noi locuri de muncă în Municipiul Calafat, determinând astfel o creștere a veniturilor la bugetul local al municipiului. Întrucât acest teren nu este utilizat în prezent este oportun să fie valorificat prin concesionarea lui.

Zona terenului studiat este o zonă a Portului Municipiului Calafat unde sunt realizate construcții de depozitare cereale (silozuri – 5) de unde pot fi încărcate atât pe barje fluviale dar și în vagoane de marfă C.F.R., terenul propus a fi concesionat fiind foarte atractiv din acest punct de vedere.

Vecinătățile terenului : **Nord** – teren proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A (nr. Cadastral - 31536) pe o lungime de 17,67 ml; **Sud** – teren domeniul public al Municipiului Calafat, str. Baba Lupa (nr. Cadastral - 33127) pe o lungime de 33,21 ml; **Est** – teren proprietate a Statului Român- Domeniul Public (nr. Cadastral - 31463) pe o lungime de 33,28 ml; **Vest** - teren aflat în domeniul public al Municipiului Calafat dat în concesiune către Cerealcon Dolj S.A. (nr. Cadastral - 31549) pe o lungime de 33,89 ml.

Topografie – terenul este plat, fără nicio denivelare, nu necesită mari intervenții, nu se află în zona inundabilă și corespunde din punct de vedere al solicitărilor minime necesare construirii.

Utilități – terenul este amplasat în zona portuară a Municipiului Calafat unde sunt identificate rețele de utilități existente : apă, canal și energie electrică, zona UTR nr. 2 identificată în Planul Urbanistic General al Municipiului Calafat.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care au stat la baza propunerii de concesiune :

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu justifică concesiunea acestui teren, în vederea realizării unor obiective de investiții precum construirea de spații de depozitare produse ce pot fi transportate pe Fluviul Dunărea, de către persoanele juridice din Municipiul Calafat.

Scopul concesiunii terenului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării terenului în conformitate cu potențialul acestuia, precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în Municipiul Calafat cât și în împrejurimi. Prin concesiunea terenului, Consiliul Local Calafat urmează să obțină pe o perioadă îndelungată venituri suplimentare, reprezentate de redevența încasată în baza concesiunii. Din punct de vedere social, atragerea de noi investiții în zona portuară a Municipiului Calafat, prezintă numeroase avantaje, cum ar fi o mai bună amenajare a zonei portuare din Municipiul Calafat și modernizarea zonei situate la intersecția dintre str. Jiului și Baba Lupa.

Pe terenul ce face obiectul concesiunii pot fi realizate următoarele lucrări de investiții (impuse de zona unde este poziționat acest teren și oportunitățile acestei zone) : se pot construi magazii de depozitare produse : cereale, materiale de construcții, produse utilizate în agricultură, material lemnos și produse din lemn și orice alte produse ce nu creează poluare în zona terenului ce face obiectul prezentului Studiu de Oportunitate; silozuri de depozitare cereale; platforme de depozitare în aer liber cu încărcare în barje fluviale sau vagoane C.F.R., respectând indiciile urbanisticii ai Planului Urbanistic General în vigoare pentru toate cazurile permise, precum și prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Aspecte de ordin economic: - impactul economic generat de extinderea capacităților de depozitare a mărfurilor în zona Portului Municipal Calafat, precum și atragerea capitalului privat în Municipiul Calafat.

Aspecte de ordin social: - crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției ce urmează a fi realizată ulterior desfășurării procedurii de licitație și semnarea contractului de concesiune.

Aspecte de ordin financiar: - din punct de vedere financiar, obiectivul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local al Municipiului Calafat prin încasarea de sume ce reprezintă redevența aferentă terenului concesiionat și venituri din TVA încasat de la bugetul de stat.

3. Nivelul minim al redevenței :

Valoarea imobilului teren rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art. nr. 17 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în maxim 25 de ani.

Nivelul pragului minim de pornire al licitației publice pentru concesiunea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Calafat, str. Baba Lupa, nr. F.N. conform raportului de evaluare aprobat prin H.C.L. nr. din este de

Valoarea imobilului teren conform raportului de evaluare înregistrat cu nr. 20494 din 10.07.2025, la Primăria Municipiului Calafat este de 22.890,00 euro la curs euro de 5,0940 lei (curs B.N.R. – 18.03.2026), rezultând o valoare de 116.601,66 lei.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune :

În conformitate cu O.U.G. 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate

persoanele fizice sau juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse în Caietul de sarcini care urmează să fie elaborat și supus aprobării Consiliului Local Calafat.

Procedura utilizată pentru concesionarea terenului este licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

Procedura de concesionare a terenului prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

- dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispozițiile alin. 6 lit. a) din O.U.G- nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform căroră:

Consiliile locale administrează domeniul public, privat al unităților administrativ-teritoriale și hotărăsc darea în administrare, concesionarea, închirierea sau în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii

- dispozițiile art. 297 din O.U.C. n.r. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică potrivit căruia : "Autoritățile prevăzute la art. 287 decid în condițiile legii cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv darea în administrare; b) concesionarea; c) închirierea;

- dispozițiilor art. 312 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră "(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

- dispozițiile art. 866 din Noul Cod civil, cu privire la drepturile reale corespunzătoare proprietății publice potrivit căruia drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt : dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlul gratuit coroborate cu a dispozițiile art. 871 alin. 3, privind conținutul dreptului de concesiune potrivit căruia: "Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege. "

Desfășurarea licitației publice deschise, se organizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57 / 2019, privind codul administrativ.

5. Durata estimată a concesiunii:

Conform dispozițiilor art. 306 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ : conform căroră : „*Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui, coroborate cu prevederile* ” alin. (3). potrivit căroră : „ *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, se stabilește ca durata concesiunii să fie de 49 de ani* ”, începând cu data semnării contractului de concesiune a terenului în suprafață de 588 mp, situat în intravilanul Municipiului Calafat, str Baba Lupa, nr. F.N., județul Dolj.

Având în vedere prevederile art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019, privind codul administrativ, menționate mai sus, durata concesiunii pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Calafat, str Baba Lupa, nr. F.N. cu o suprafață totală de 796 mp, este de 25 de ani.

6. Termenele de realizare a procedurii de concesiune

De la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Calafat privind aprobarea Studiului de Oportunitate sunt necesare cel puțin 30 de zile pentru obținerea avizelor necesare aprobării și întocmirii Caietului de sarcini cât și elaborarea documentației de atribuire și supunerea ei spre aprobare Consiliului Local Calafat. Ulterior, minim 20 de zile pentru publicarea anunțului de licitație, stabilirea

ofertei câștigătoare în urma analizării ofertelor depuse și stabilirea câștigătorului licitației, urmând ca după minim 20 de zile de la comunicarea în scris a câștigătorului licitației să se semneze contractul de concesiune și predarea- primirea imobilului teren ce face obiectul procedurii de concesiune.

Având în vedere cele mai sus prezentate estimăm că în perioada 25 – 29.05.2026 se poate realiza predarea - primirea imobilului teren în suprafață de 796,00 mp ce face obiectul licitației de concesiune.

7. Avize obligatorii :

Conform prevederilor art. 308 alin (4) din O.U.G. 57 din 2019 privind codul administrativ:

- Avizul Obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului major General privind încadrarea obiectivului concesionat în infrastructura sistemului național de apărare , după caz;

-Avizul obligatoriu al structurii de administrare / custodie a ariei protejate, în cazul în care obiectivul concesionat îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare / custode.

Întocmit,
Direcția de Urbanism
Compartiment Autorizații Construcții
Ing. Mitoiu Cristian

