

**ANEXA nr. 1
HCL NR. 8/ 30.01.2026**

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin procedura licitației publice a terenului în suprafață de 110.803 mp, situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, aparținând domeniului public al orașului Sulina, identificat prin carte funciară nr. 30222, pe care sunt amplasate construcții

CAP. I DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Prezentul studiu s-a întocmit în vederea concesiunii prin licitație publică a unui *teren* în suprafață de 110.803 mp, amplasat în *intravilan oraș Sulina, zona U.T.R.1*, jud. Tulcea, pe care sunt amplasate construcții, care aparține domeniului public al orașului Sulina, modalitățile îndeplinirii acestora, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Terenul este situat în *intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1* și are o suprafață de 110.803 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 30222/Sulina - număr cadastral 30222.

Conform P.U.G. – amplasamentul este situat în intravilanul orașului Sulina, județul Tulcea, în Zonă dotări plajă, în zona P - Zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție.

Reglementări privind zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu de odihnă și agrement, plantat sau amenajat pentru cura heliomarină, sport protecție la poluarea aerului, și acustica, stabilizarea terenului nisipos la acțiunea vântului.

Funcțiunile complementare admise ale zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, sunt constituite de alei pietonale pentru promenadă și odihnă, chioșcuri pentru închiriere obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică, terase acoperite pentru deservirea plajei, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, puncte de intervenție pentru salvamari, obiecte de mobilier urban specifice, parapete, podețe.

Utilizările permise terenurilor din zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt:

- pentru turism, odihnă și agrement;
- pentru amenajare de teren de sport, sau spațiu verde, de protecție, de aliniament, de stabilizare a terenului nisipos, la acțiunea vântului;
- pentru funcțiuni complementare conform listei enunțate anterior;
- pentru construcții edilitare și gospodărești ce deserveșc funcțiunea de bază – instalații și rețele de apă, canalizare și de iluminat;
- pentru împrejmuiți de protecție și alei de acces.

Utilizări permise cu condiții sunt:

- lucrări de construcții pentru amenajarea și dotarea plajei, lucrările edilitare, de rețele subterane sau supaterane, de lucrări de consolidare a malurilor și terenului nisipos, pe care se situează plantațiile de protecție pentru stabilizare care se aprobă prin PUD – uri sau PUZ-uri.

Interdicții temporare privind autorizarea construcțiilor în zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt reglementate după cum urmează:

- în zona P obiectivele se vor autoriza, direct, dacă privesc plantațiile și pe baza PUD și PUZ pentru concesionarea plajei, în vederea amenajării și exploatării, stabilirea modului de integrare a funcțiunii stabilite, a compatibilității acesteia cu amplasamentul și exigențele mediu, pentru funcțiunile complementare.

Interdicții permanente pentru construcții:

Pe terenul saturat din zona accesului spre plaja, se va realiza plantația, după ameliorarea calității solului, se interzice execuția oricăror lucrări care să pericliteze stabilitatea terenului, ori să accentueze instabilitatea acestuia.

Conform P.U.Z. „, Lotizări pentru pensiuni și case de vacanță” zonele funcționale sunt următoarele:

L - zona locuințe, cu subzona Lcv - case de vacanță

IS - zona pentru instituții și servicii (dotări social-culturale), cu subzonele IS st – sport-turism(pensiuni) -aferentă bunului concesionat

P – zona spații verzi, protecție, agrement, campare cu subzonele Pp – spații verzi amenajate, agrement; Ppp - spații verzi de protecție sau stabilizare, plantații de aliniament; Pc - spații verzi cu posibilități de campare

CC – zona pentru căi de comunicație, cu subzona CCr - căi de comunicație rutieră

TE – zona pentru echipare tehnico-edilitară

Subzona IS st (sport-turism) – pensiuni

Utilizări permise: pensiuni, cu dotările aferente, conform legislației specifice (Ordinul nr.61/1999 al președintelui Autorității Naționale pentru turism)

Utilizări permise cu condiții: terenuri de sport în aer liber, chioșcuri pentru audiții muzicale, alte dotări ce produc zgomot(datorat aglomerărilor de persoane, muzicii, etc.) doar dacă sunt distanțate de limitele lotului la min.10 m, sau conform normelor specifice

- mici bazine de înot, doar dacă se asigură evacuarea corectă a apei, cu acordul deținătorului de rețele și al organelor de mediu, și dacă nu se periclitează siguranța clădirilor învecinate, iar bazinul și casa pompelor se amplasează la min. 6 m de limitele lotului, sau conform normelor specifice
- orice construcții permise, cu condiția respectării prevederilor avizului geotehnic

- dotări cu condiția prevederii de locuri pentru parcare în etapa de perspectivă (minimum 1 loc de parcare de 10 locuri de cazare)
- comerț, alimentație publică pentru alți turiști, pe max.20% din A.D.
- se pot face terase „, belvedere” care să nu depășească cu mai mult de 5 m la cornișă/atic de la etajul pensiunii, și să aibă o arie construită de max.25 mp

Utilizări interzise:

- discoteci, alte funcțiuni poluante, de orice natură; unități producătoare de riscuri
- alte funcțiuni, în afara celor permise
- construcții, fără respectarea avizului geotehnic și fără executarea platformei generale

Nu se pot amplasa adăposturi pentru păsări de curte, porci, vite, oi.

Nu se admit puncte de colectare a peștelui sau unități similare în cadrul pensiunii.

Amplasare

Amplasarea față de aliniament se face la distanțele minime indicate față de limitele de fundal, laterale și față de aliniament, în planșa de reglementări.

Se admite cuplarea pe una din limitele de proprietate, cu acordul notarial al vecinului.

Față de cealaltă limita laterală, se va păstra o retragere de minimum 3,5 metri.

Regim de înălțime – parter+etaj

Aspect

Clădirile vor fi din materiale durabile, cu finisaje de cea mai bună calitate, volumetrie și aspect exterior la maxime exigente arhitecturale. Nu se pot executa construcții inestetice, care depreciază valorile arhitecturale, construcții kitsch. Clădirile nu vor avea aspect montan, ci, preferabil mediteraneean.

Clădirile se vor încadra în caracteristicile arhitecturale tradiționale sulinene; se pot prelua elemente de specificitate arhitecturală(caplama, proporții mediteraneene, învelitoare cu olane, etc). Se pot prelua și elemente specifice arhitecturii locale de sorginte apuseana, prezente la unele clădiri vechi. Se pot proiecta și clădiri moderne, ca aspect. Se recomandă acoperirea cu șarpantă. Nu se vor face mansarde care să dea un aspect montan clădirii.

În cazul unei arhitecturi moderne, aceasta se va încadra armonios, și nu distonant în cadrul construit cu valente de specificitate.

Împrejmuiri

Se pot face pline pe maximum 1,20 m; până la înălțimea de 1,60 m, gardurile se pot continua cu spaliere cu plante agățătoare.

Materiale utilizate la împrejmuiri: zidărie, piatră, lemn, profile metalice.

Spații verzi pe minimum 25% din teren

Indici maximi

P.O.T. max.=40%, C.U.T. max.=0,8

CAP. II MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIONĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico - financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare.

Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a orașului Sulina constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul orașului.

Autoritatea concedentă urmărește, prin prezenta concesiune, asigurarea unui echilibru între nivelul redevenței și posibilitatea concesionarului de a valorifica economic terenul, în condițiile legii.

Pe terenul concesionat, concesionarul are dreptul să realizeze investiții, construcții noi, de modernizare a construcțiilor existente precum și să realizeze extinderi funcționale strict necesare desfășurării activității economice a concesionarului. Acesta poate desfășura activități economice multiple compatibile cu destinația acestuia, inclusiv activități sezoniere, evenimente temporare, mobile sau servicii conexe, bunurile concesionate, respectiv terenul și construcțiile amplasate pe acesta nemaifiind afectate uzului public, fiind destinate valorificării economice, conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Concesionarea terenului aparținând domeniului public al UAT Sulina se realizează cu respectarea Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea realizării de construcții și obiective de interes public. Interesul public este reprezentat de valorificarea eficientă și durabilă a unui bun public aflat în prezent într-o stare de utilizare limitată, prin realizarea de investiții din fonduri private, fără implicarea resurselor financiare ale bugetului local.

Obiectivele ce urmează a fi realizate prin concesiune, deși sunt exploatate în regim economic de către concesionar, deservește comunității locale prin dezvoltarea infrastructurii, creșterea calității serviciilor oferite publicului, generarea de venituri recurente la bugetul local sub forma redevenței, precum și crearea și menținerea locurilor de muncă. Activitățile economice desfășurate de concesionar reprezintă mecanismul prin care se asigură sustenabilitatea investițiilor și întreținerea pe termen lung a bunurilor concesionate fără a aduce atingere caracterului de interes public al obiectivului.

Deși bunurile concesionate nu mai sunt afectate uzului public direct și sunt destinate valorificării economice, concesionarea acestora se realizează în vederea satisfacerii unui interes public, constând în valorificarea eficientă a bunurilor, realizarea de investiții, generarea de venituri la bugetul local și dezvoltarea economică a comunității locale.

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social și de mediu:

1. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA ECONOMICĂ

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al orașului Sulina pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul orașului Sulina, precum și dezvoltarea economică a zonei;
- constituirea unui cadru uniform și egalitar în posibilitatea accesării și utilizării fondurilor europene, acțiuni care pot conduce la creșterea potențialului zonei;
- o mai bună limitare și controlul eficient din partea Consiliului Local Sulina privind exploatarea terenului și a construcțiilor din cadrul investiției „Amenajare plaja Sulina”;

- crearea de locuri de muncă care să contribuie la dezvoltarea zonei.

2. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA FINANCIARĂ

Concesionarea terenului sus- menționat constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul orașului Sulina.

Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului și bunurilor concesionate.

Alt considerent de ordin financiar în concesionarea *terenului și bunurilor concesionate* este dat de realizarea investițiilor necesare administrării acestora, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului.

Beneficiarul contractului va plăti inclusiv taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

3. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA SOCIALĂ

Din punct de vedere social, se creează locuri de muncă și se pot impulsiona activități conexe, care să contribuie la dezvoltarea zonei.

În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului în suprafață totală de 110.803 mp și a construcțiilor existente pe acesta, respectiv scena în suprafață construită la sol de 430 mp, grup sanitar în suprafață construită la sol de 123 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, punct prim-ajutor în suprafață construită la sol de 39,3 mp, stație pompare în suprafață construită la sol de 16 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, grup sanitar în suprafață construită la sol de 124 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, modul chioșc în suprafață construită la sol de 30,4 mp, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

4. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului, concesionarea stopează fenomenul de degradare al *terenului cu categoria de folosință curți-construcții* și a construcțiilor existente pe acesta, prin readucerea în circuitul economic a unui amplasament parțial neutilizat și stimularea investițiilor cu respectarea condițiilor de protecție a mediului.

Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

Pentru întocmirea Studiului de oportunitate privind concesionarea *terenului cu categoria de curți-construcții*, situat în *intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea*, în suprafață de 110.803 mp, aflat în domeniul public al orașului Sulina și în administrarea Consiliului Local Sulina, Administrația Rezervației Biosferei "Delta Dunării" a emis avizul favorabil nr. 9/23.09.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3336/25.09.2025, cu respectarea următoarelor condiții:

- Respectarea Legii nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei "Delta Dunării", cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G nr.195/2005 privind protecția mediului, cu toate modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 763/2015 pentru aprobarea planului de management și a Regulamentului Rezervației Biosferei "Delta Dunării";
- Se interzice utilizarea îngrășămintelor chimice și a produselor de protecție a plantelor în activități de agricultură, silvicultură și piscicultură pe teritoriul R.B.D.D., în conformitate cu prevederile art.10, alin.(3) și alin.(14) din Legea 82/1993;
- Respectarea prevederilor O.U.G nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificările și completările ulterioare prin Legea 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor lua toate măsurile necesare evitării poluării factorilor abiotici (apei, aerului, solului și subsolului) și biotici (florei și faunei) în perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării; concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat, să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;
- Respectarea H.G. nr. 856/2002 privind evidența deșeurilor;
- Obținerea celorlalte avize/acorduri/autorizații necesare, după caz;
- Se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea unei stări de conservare favorabilă pentru speciile sălbatice și a habitatelor naturale din perimetrul R.B.D.D. și integrității ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe și a sitului de importanță comunitară ROSCI0065 Delta Dunării;
- Se interzice cultivarea de soiuri neomologate de MADR;
- Se interzice cultivarea plantelor modificate genetic;
- Se interzice introducerea pe teritoriul rezervației a oricăror specii de floră și faună fără autorizație;
- Respectarea drepturilor proprietarilor/administratorilor de bunuri din zonă;

CAP. III INVESTIȚII NECESARE

Pentru modernizarea acestui teren și reducerea riscurilor legate de degradarea construcțiilor existente pe acesta este necesară realizarea de investiții necesare administrării, întreținerii dar și dezvoltării acestora.

Acest imobil va fi concesionat prin licitație publică, urmând a fi folosit de viitorii concesionari conform reglementărilor legale în vigoare. Fiecare ofertant va prezenta prin ofertă un program de investiții propriu, realizabil în termen de 3 (trei) ani de la acordarea concesiunii terenului, care va cuprinde cel puțin costurile cu realizarea de activități de întreținere, consolidare, administrare a bunurilor concesionate.

CAP.IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ing. Ivanica Florin, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3866/10.11.2025, valoarea estimată a redevenței minime anuale propusă, ca preț de pornire a licitației pentru imobilul - *teren în suprafață de 110.803 mp*, situat în *intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R. 1, JUD. Tulcea*, a fost stabilită la 49.425 lei/an.

CAP.V. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire a contractului de concesiune pentru *terenul în suprafață de 110.803 mp*, situat în intravilanul orașului Sulina, U.T.R.1, jud. Tulcea, înscris Cărțile Funciare nr. 30222/Sulina- număr cadastral 30222 și care aparține domeniului public al orașului Sulina, pe care sunt amplasate construcții se va realiza cu respectarea dispozițiilor Capitolului III – Secțiunea a 3-a (art. 302 - art. 331) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 312 alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației și ținând cont de principiile transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe.

Apreciem că, pentru acest *teren în suprafață de 110.803 mp*, procedura licitației este cea mai potrivită, deoarece creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților.

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedura licitației, cu respectarea prevederilor art. 314 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, în condițiile de mai sus, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CAP. VI DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Terenul în suprafață de 110.803 m,p situat în intravilanul orașului Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea, se concesionează pe o durată de 49 ani, pe bază de contract și în conformitate cu legea română.

CAP. VII TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea **Studiului de Oportunitate**, conform art.314, alin (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, concedentul inițiază licitația prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de persoana interesată, care a obținut documentația de atribuire, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CAP. VIII AVIZE OBȚINUTE ÎN VEDEREA DERULĂRII PROCEDURII DE CONCESIONARE:

- Avizul Administrației Rezervației Biosferei Delta Dunării nr. 9/23.09.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3336/25.09.2025;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 4426PS/14.10.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 3753/30.10.2025;
- Avizul Statului Major al Apărării nr. DT 15691/19.11.2025, înregistrat la primăria orașului Sulina sub nr. 18/ 08.01.2026.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Victoria COZMA

SECRETAR GENERAL UAT,
Camelia IONIȚĂ