



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin Licitatie a unei suprafețe de 100000 m² teren agricol inscris in CF 120132 Săliște, proprietatea privată a Orașului Săliște, pentru construirea unei unitati industriale pentru prelucrarea pulberilor de magneziu

1. OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Context
2. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat.
3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea,
4. Nivelul minim al redevenței.
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.
6. Durata estimativă a concesionării,
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare,
8. Avize.

I. Contextul care justifică realizarea studiului de oportunitate



1. În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c, 173, alin.(1), lit.c) și alin.(4), lit.b), art.297, alin.(1) și alin.(3) coraborat cu prevederile art.302-art.331 din OUG.57/2019 privind Codul Administrativ – bunurile proprietate publică sau privată pot fi date în în administrare, concesiune, închiriate sau în folosință gratuită. Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.
2. Concesionarea are loc ca urmare a solicitărilor primite de către Primăria Orașului Săliște, în vederea edificării unei unități industriale pentru prelucrarea pulberilor de magneziu
3. Orașul Săliște are la această dată în domeniul privat al UAT Săliște, suprafațe de teren liber de sarcini care este pretabile realizării unei asemenea investiții. Conform Hotărârii Consiliului Local al Orașului Săliște nr. 25 din 24.03.2025 a fost aprobat inventarul bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Săliște.
4. Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Săliște și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, și nu face obiectul vreunui litigiu.
5. Această concesiune are ca scop valorificarea suprafețelor de teren în beneficiul dezvoltării acestei zone, în scopul de atragere a unor investitori, în vederea creării unor noi locuri de muncă și atragerea de venituri suplimentare constante către bugetul local.

II. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;



1. Terenul ce va face obiectul concesiunii este situat în Orașul Săliște Județul Sibiu, în extravilan și este identificat după cum urmează:

Nr. Carte funciară: - CF 120132 UAT Săliște

- 2. Suprafață: - 100.000 m²**

cu categorie de folosință curți construcții intravilan după aprobare PUZ

Date referitoare la teren, situație actuală

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	56.900	-	1675/1/4	-	
2	arabil	NU	18.600	-	1675/1/5	-	
3	ape statatoare	NU	100	-	1682	-	
4	ape statatoare	NU	400	-	1683	-	
5	neproductiv	NU	3.600	-	1684	-	
6	pasune	NU	7.100	-	1685	-	
7	ape statatoare	NU	100	-	1686	-	
8	neproductiv	NU	3.300	-	1687	-	
9	ape statatoare	NU	100	-	1688	-	
10	ape statatoare	NU	100	-	1689	-	
11	neproductiv	NU	1.200	-	1690	-	
12	neproductiv	NU	2.500	-	1691/2	-	
13	pasune	NU	6.000	-	1692	-	
Total			100.000				



III. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea concesiunii:

1. Concesiunea are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, Orasul Săliște cat si al concesioarului.
2. Din punctul de vedere al autoritatii locale se identifica patru componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenurilor:
 - a. aspecte de ordin economic,
 - b. aspecte de ordin financiar,
 - c. aspecte de ordin social,
 - d. aspecte de mediu.

3.1 Motivația pentru componenta economica:

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să stimuleze investițiile in activitățile de producție și să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității.

Beneficiile economice identificate sunt următoarele:

- a) Administrarea eficientă a domeniului privat al Orasului Săliște pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al Orasului;
- b) Dezvoltarea agenților economici, care vor adjudeca terenul concesionat în urma licitației.
- c) Dezvoltarea durabilă a regiunii vizate, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenți și de locuri de muncă în viitorul apropiat



- d) Utilizarea fortei de munca locale si materialelor de construcții autohtone pentru realizarea acestor investiții (fundații, platforme de montaj, căi de acces, etc);
- e) Obținerea unor venituri sigure și constante la bugetul județean, pe o perioada lungă din redevența datorată de concesionar precum și din taxe si impozite;

3.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- a) Concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Orasului Săliște prin plata redevenței anuale.
- b) Totodată viitorul concesionar va genera venituri primăriei locale prin plata impozitelor și taxelor locale respective, iar prin derularea activității de creșterea potențialului economic al zonei.
- c) Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv responsabilitățile de mediu).
- d) Creșterea impozitului / taxei pe teren o dată cu trecerea acestuia în intravilanul localității.
- e) Deși investiția preconizată este considerabilă, impactul direct al acesteia asupra bugetului local al **UAT Săliște** se va reflecta prin taxa de autorizare a lucrărilor, precum și prin impozitul pe construcții. Aceasta deoarece o pondere majoră a fondurilor va fi alocată echipamentelor speciale și instalației de procesare.

3.3. Motivația pentru componenta socială

Pe plan social, atragerea unui investitor prezintă numeroase avantaje, cum ar fi înnoirea și îmbunătățirea instalațiilor de alimentare cu energie electrică, crearea de noi locuri de muncă pentru cetățenii din localitate.

Prin realizarea acestei concesiuni se atrage capitalul privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea interesului cetățenilor de a-și diversifica diferite activități productive în zonă, precum și pentru promovarea unor proiecte ce îndeplinesc cerințele Uniunii Europene.

3.4 Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- a) Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- b) Prin soluțiile adoptate se va urmări asigurarea protecției mediului conform legislației în vigoare.
- c) Amplasarea pe teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să asigure fluenta circulației în zonă.
- d) Prin soluțiile adoptate se va ține cont de îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

Ingrijorări legate de protecția mediului

- e) O fabrică de pulberi de magneziu este o investiție industrială de înaltă complexitate, clasificată cu impact semnificativ asupra mediului și securității publice. Magneziul sub formă de pulbere este extrem de inflamabil, iar procesul prezintă riscuri majore de incendiu, explozie (praf combustibil) și reacții violente cu apa. Pentru activitățile sau construcțiile cu impact asupra mediului și a vecinătăților, acordul vecinilor este necesar în forma autentică (Notarială), în special când lucrările ori activitățile pot produce disconfort sau pot afecta proprietățile alăturate.
- f) În procesul tehnologic normal al unei fabrici moderne, nu există scăpări libere de pulberi în atmosferă, deoarece instalațiile funcționează într-un circuit strict etanș. Totuși, riscul apariției unor scăpări accidentale sau emisiile de alte elemente (gaze, fum) reprezintă motivele principale pentru care trebuie analizat și scenariul de avarie, ce se întâmplă dacă cedează un filtru sau expunește un incendiu tehnologic.
- g) Având în vedere faptul că în imediată vecinătate a parcelei propuse spre concesionare există o tabără pentru copii, trebuie studiată problema zgomotului produs în timpul producției, având în vedere faptul că procesul industrial implică echipamente industriale grele, sisteme de măcinare mecanică, instalații de atomizare, ventilatoare industriale și sisteme de transport a pulberilor.

IV. Nivelul minim al redevenței;

1. Redevența minimă care constituie prețul de pornire al licitației, stabilită prin raportul de evaluare nr. elaborat de Serb Constantin Ovidiu evaluator ANEVAR este de 56.000,00 euro/an.
2. Această valoare respectă cerința legală prevăzută de art. 322 din Legea 169/2026 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, respectiv recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.
3. Redevența se va indexa anual cu indicele anual Armonizat al Prețurilor de Consum pentru zona euro, publicat de Eurostat.

V. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

1. În conformitate cu prevederile art.312 alin.(1) coroborat cu art.362 alin.3 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 – privind Codul Administrativ - Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii LICITAȚIEI.
2. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică ;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelora și reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3. După aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Săliște a prezentului Studiu de Oportunitate, se va elabora Caietul de sarcini și se va proceda la publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, într-un ziar de circulație la nivel național și unul la nivel local, pe site-ul Primăriei Săliște și la Avizier cu minim 20 de zile calendaristice înainte de data licitației.

4. Procedura de derulare a licitației și etapele premergătoare ale acesteia se vor descrie în Caietul de sarcini și în documentația de atribuire, ținând cont de prevederile art. 303-331 ale Codului Administrativ aprobat cu OUG 57/2019 și care vor fi aprobate de Consiliul Local al Orașului Săliște

5. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a. informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c. informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d. informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f. instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării;
- h. data și locul desfășurării licitației, suprafața și destinația terenului, stabilite prin documentațiile de urbanism, precum și taxa anuală minimală de redevență.

VI. Durata stabilită a concesiunii;

1. Durata concesiunii stabilită pentru aceste suprafețe este de maxim 49 ani, conform prevederilor OUG nr. 57 din 03.07.2019

VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;

- 1 După aprobarea studiului de oportunitate, aprobarea concesiunii prin Hotărâre a Consiliului Local, elaborarea caietului de sarcini și întocmirea documentației de atribuire, se va proceda la publicarea anunțului publicitar privind licitația într-un ziar de largă circulație națională, într-un ziar de largă circulație locală, în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, pe site-ul Primăriei Săliște și la Avizierul Primăriei, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 2 Licitația va avea loc în termen de 3 zile lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Primăriei Săliște.
- 3 Ofertanții vor fi informați cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 4 Contractul de concesiune va fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării de la punctul 3 de mai sus, dar nu mai târziu de 25 de zile de la data comunicării de la punctul 3 de mai sus.
- 5 Anunțul de atribuire va fi publicat în Monitorul Oficial, Partea IV-a, în cel mult 20 de zile de la finalizarea procedurii de atribuire.

VIII. Avize

1. 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, după caz;

Pentru suprafețele de teren propuse pentru concesionare, Orasul Săliște va solicita aviz de la Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, care aviz de la Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate- Serviciul Teritorial Sibiu care sa arate că terenul nu se încadrează în infrastructura sistemului de apărare națională.

Concesionarul va obține toate avizele stabilite prin certificatul de urbanism ce va fi eliberat în scopul realizării lucrărilor de construcții.

2. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii 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.

Pentru suprafețele de teren propuse pentru concesionare Orasul Săliște Pentru suprafețele de teren propuse pentru concesionare, Orasul Săliște va solicita aviz de la Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate- Serviciul Teritorial Sibiu care sa arate că Terenul nu se încadrează într-o arie protejată a mediului înconjurător.

Concesionarul va respecta toate obligațiile sale de mediu atât în faza de autorizare cât și pe perioada derulării lucrărilor de construcții și exploatării obiectivului.

Serb
Constantin
Ovidiu

Semnat digital de
Serb Constantin
Ovidiu
Data: 2026.09.25
12:13:58 +03'00'