



**ROMANIA**  
**JUDETUL ILFOV**  
**COMUNA MOGOSOAIA**

Soseaua Bucuresti – Targoviste, nr. 138, Tel. 021-3516692, fax. 021-3516695

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea unor suprafețe de lac din domeniul public al comunei Mogoșoaia,  
inclusiv zona de protecție a lacului, pentru activități sportive, piscicole,  
evenimente, agroturism, alimentație publică, agrement,  
precum și a unor suprafețe de teren din domeniul public al comunei Mogoșoaia

## **BORDEROU**

## **CUPRINS**

Capitolul I.	Prezentarea generală
Capitolul II.	Motive de ordin economic, financiar și social
Capitolul III.	Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare
Capitolul IV.	Nivelul minim al redevenței
Capitolul V.	Modalitatea de acordare a concesiunii
Capitolul VI.	Durata estimată a concesiunii
Capitolul VII.	Termene previzibile
Capitolul VIII.	Impactul asupra mediului

## **CAPITOLUL I. PREZENTAREA GENERALĂ**

Obiectul concesiunii îl constituie terenurile în suprafață de **5.168 mp** mp situate în intravilanul comunei Mogoșoaia și a unor suprafețe de lacuri inclusiv a zonelor de protecție, în suprafață totală de **21,45 ha** identificate în teritoriu prin planurile de situație și planul de încadrare în zonă, anexe la prezentul caiet de sarcini.

Terenurile în cauză aparțin domeniului public al comunei Mogoșoaia.

### **1.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.**

A. Terenuri:

- **Lotul 1**, în suprafață de **154 mp**, din care 70 mp construcție ușoară din lemn, regim de înălțime parter și 84 mp amenajare terasă, având vecinătățile:
  - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Alee Parc Mogoșoaia
  - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  
- **Lotul 2**, în suprafață de **3.708mp**, teren neamenajat, având vecinătățile:
  - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Lac Mogoșoaia
  - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Alee Parc Mogoșoaia
  - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  
- **Lotul 3**, în suprafață de **618 mp**, din care 220 mp construcție ușoară din lemn, regim de înălțime parter și 398 mp amenajare terasă, având vecinătățile:
  - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Alee Parc Mogoșoaia
  - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  
- **Lotul 4**, în suprafață de **688 mp**, teren neamenajat, având vecinătățile:
  - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
  - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia

#### B. Luciu de apă:

- Lac Mogoșoaia I, în suprafață totală 14,12 ha din care luciu de apă 12,41 ha și zona de protecție 1,71 ha.
- Lac Mogoșoaia II, în suprafață totală 7,33 ha din care luciu de apă 5,93 ha și zona de protecție 1,40 ha.

Zonele în care sunt situate terenurile dispun de următoarele utilități și accese:

- Drum acces și alei pietonale
- energie electrică.
- apă – canal.

Practic, amplasamentele se încadrează în aria majoră de activități de recreere, fiind zone în care se propune a se desfășura activități comerciale, alimentație publică, relaxare (pescuit sportiv) și practicarea de sporturi nautice.

Terenurile aparțin domeniului public al comunei, parțial în exploatare, în prezent pe loturile 1 și 3 desfășurându-se activități comerciale, la un nivel mult prea mic față de potențialul zonei.

Lacurile nu sunt exploatate la capacitate maximă, în prezent în zona lacului Mogoșoaia I desfășurându-se unele activități comerciale și de sporturi nautice.

Prin concesionarea acestor terenuri și luciuri de apă se dorește atragerea unor investiții majore ce vor asigura o dezvoltare a comunei Mogoșoaia, se vor crea locuri de muncă, atât în perioada de execuție cât și în perioada de exploatare și administrare a acestora.

Pe terenurile concesionate se propune a se înființa sau dezvolta spații pentru petrecerea timpului liber (restaurante, terase, spații cazare etc) și pentru desfășurarea de activități culturale, artistice, sportive etc.

Pe zona de protecție a Lacului Mogoșoaia I, se propune a se amplasa 2 instalații pe cablu necesare activităților nautice, din care una cu o lungime totală de cel puțin 600 m pentru avansați și una de cel puțin 150 m pentru începători, precum și pentru înființarea unor spații alimentație publică, în scopul asigurării unei activități comerciale permanente, respectiv, restaurante, cluburi, magazine, devenind astfel un pol de atracție pentru turiști, generând dezvoltarea economică a comunei și devenind un punct de atracție turistică.

- Regimul de înălțime va fi conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism;
- dezvoltarea construcțiilor se va face fără a afecta căile de acces pietonale și spațiile verzi ale terenului;

Pe lacul Mogoșoaia II, se propune a fi amenajată o zonă destinată pescuitului sportiv, prin popularea cu diferite specii de pești și pe zona de protecție amenajându-se spații de campare în căsuțe tip camping, construite din materiale ușoare, având un regim de înălțime parte, precum și amenajarea malurilor.

#### OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :

- valorificarea terenurilor și a luciurilor de apă concesionate;
- creșterea numărului de spații de cazare pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- dezvoltarea de activități sportive pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- dezvoltarea de spații de evenimente/spectacole/conferințe pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- crearea de plajă amenajată inclusiv pe pontoane, posturi de salvare acvatică pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- realizarea unor spații comerciale moderne cu impact asupra dezvoltării și imaginii comunei;
- sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenurilor conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi de muncă atât în perioada realizării obiectivului cât și după finalizarea acestuia;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de atractivitate a zonei;
- dezvoltarea durabilă a comunei;

#### **CAPITOLUL II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL**

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentelor la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Mogoșoaia, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenurilor și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

II.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivelor cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea tuturor construcțiilor;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

II.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri, după finalizarea construcțiilor.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- redevența, 40.705 lei /an calculată la o valoare minimă a redevenței zonei de 6,00 lei/mp/an pentru teren și 450 lei/ha/an luciu de apă;
- impozit pe clădiri, terenuri cca. 12.000 lei/an;
- taxe de autorizare, cca. 27.000 lei la o valoare inițială minim estimată a investițiilor de 2.700.000 lei (600.000 euro);

### **CAPITOLUL III. INVESTIȚII PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE, OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI TERMENE DE REALIZARE**

Pe terenurile concesionate, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza (executa), etapizat, următoarele obiective:

Etapa I (maxim 2 luni de la data semnării contractului de concesiune):

- o instalație pe cablu pentru sporturi nautice, cu o lungime de cel puțin 600 m, pentru avansați
- o instalație pe cablu pentru sporturi nautice, cu o lungime de cel puțin 150 m, pentru începători

- spații aferente desfășurării de sporturi nautice: ponton acces instalații, zona comercială (casa de bilete, închirieri echipamente, punct sanitar
- reabilitare clădiri existente, reamenajare terase
- înființare de spații de recreere noi (restaurante, cluburi, terase, piscine, închirieri echipamente nautice etc)

Etapa II (maxim 9 luni de la data semnării contractului de concesiune):

- Amenajare zonă de pescuit prin populare cu diferite specii de pești
- Amenajare 20 construcții, având destinație "Sat pescăresc" minim 40 locuri de cazare, din care 30 sa fie clasificate minim 3 stele/flori
- Amenajare maluri, pontoane

Etapa III (maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune):

- amplasare construcții cu destinație de activități culturale (concerte, simpozioane, mese rotunde etc.), sport și competiții sportive, alimentație publică, evenimente, piscine, pontoane și spații anexe: toalete, terase, parcare, alei și spații verzi (lot 2).
- amplasare 16 construcții cu regim de înălțime conform PUZ, având destinație de "Tabără pentru copii" (lot 4), minim 60 locuri de cazare, clasificare 1 stea/flori, spații comerciale, terase etc.

Activitatea desfășurată va fi una strict comercială, clădirile urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne.

- realizarea sistematizării terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investițiile necesare vizează construcția efectivă a spațiilor cât și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor.

***Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.***

***Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.***

#### **CAPITOLUL IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Pentru concesionarea terenurilor aparținând domeniului public al comunei, redevența se va stabili la nivelul anului 2014, pentru terenuri de 6,00 lei/mp/an și 450 lei/ha/an.

#### **CAPITOLUL V. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, concesiunea se va acorda prin licitație publică deschisă.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație , aprobată de Consiliul local.

#### **CAPITOLUL VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII**

Având în vedere valoarea minimă a investiției, 600.000 euro, obligațiile de plată către bugetul de stat și privat, cheltuielile de operare anuale și veniturile potențiale rezultate din activitate, investiția poate fi amortizată în minim 25 de ani.

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate minim care să atragă investitori, propunem o durată a concesiunii de cel mult 49 ani cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din durata inițială.

#### **CAPITOLUL VII. TERMENE PREVIZIBILE**

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii conform Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată și completată, aprobate prin HG nr. 168/2007, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 3 luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al comunei Mogoșoaia.



În baza studiului de oportunitate concedentul va elabora caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire.

### **CAPITOLUL VIII. IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI**

În derularea implementării proiectului investitional se impune respectarea cu strictete a legislației specifice privind impactul asupra mediului.

Nu s-au identificat factori, care să ridice probleme deosebite, privind implementarea investiției, în raport cu cerințele de respectare, a normelor de mediu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
PREDEȘEL NICOLAE**



**Vizat pentru legalitate,  
Secretar  
Martinescu Andreea**

