

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

ANEXA NR. 1
la HCL nr. 107/27 august 2026
Preedinte sedinta,
Consilier,
Andrei Bosan



STUDIU DE OPORTUNITATE privind inițierea procedurii de concesionare

Concedent:	Municipiul Câmpina
Obiectul concesiunii:	Obiectul concesiunii este constituit din urmatoarele imobile: - Teren strand identificat cu nr.cad. 23503, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C1, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C2, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, inscise in Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina. - Teren minifotbal, identificat cu nr.cad. 23502, inscris in Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina.
Scopul concesiunii:	Obtinere beneficii de ordin economic, financiar, social, de mediu
Procedura concesionare:	Propunere de concesionare la initiativa Concedentului prin aplicarea procedurii licitatiei
Valoare redeventa:	Limita minima a pretului concesiunii, redeventa este 6500 euro/an
Durata concesiune:	49 ani
Intocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600
Client:	Municipiul Câmpina
Studiu de oportunitate:	17/28.07.2025, actualizat la data de 27.07.2026

Iulie 2026

Olga
Olaru

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2026.08.12
15:00:11
+03'00'



Cuprins:



1. PREZENTARE GENERALA A CONCEDENTULUI	3
2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT	3
3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII	8
4. INVESTITIA NECESARA A SE REALIZA DE CATRE CONCESIONAR, OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI TERMENELE DE REALIZARE	10
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.....	13
6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII	14
7. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII	14
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....	15
9. DECLARATIA DE CONFORMITATE.....	15



1. Prezentare generala a Concedentului

Conform Art. 303, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, are calitatea de Concedent Municipiul Campina, cu sediul in Bd. Culturii Nr. 18, Jud. Prahova, Romania, Cod fiscal: 2843272, reprezentata legal prin **Irina-Mihaela Nistor**, avand functia de Primar.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilele propuse pentru concesionare prezinta urmatoarele caracteristici juridice, tehnice si economice.

A. Caracteristici juridice:

- Denumirea și categoria din care face parte: Subiectul concesiunii este constituit din urmatoarele imobile:

- Teren strand, identificat cu nr. cad. 23503, in suprafata de 3.663 mp; situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova, avand categoria de folosinta curti-constructii, intravilan, T83, P Cs 692, impreuna cu urmatoarele constructii amplasate pe acesta: bazin de inot descoperit avand nr. cad. 23503-C1, in suprafata de 473 mp, bazin de inot identificat cu nr.cad. 23503-C2, in suprafata de 27 mp, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, in suprafata de 15 mp, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, in suprafata de 28 mp, inscise in Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina.
- Teren minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, in suprafata măsurată de 1.190 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B, Mun. Campina, Jud. Prahova, avand categoria de folosinta curti-constructii, intravilan, T83, P Cs 692. Pe teren există amenajat un teren de minifotbal.

Cele doua terenuri prezinta o suprafata totala de 4.854 mp, fiind alipite din punct de vedere fizic, formand un amplasament comasat.

- Titlul juridic în baza căruia este deținut: Dreptul de proprietate asupra imobilelor apartine Municipiului Campina, fiind inregistrat in inventarul domeniului public conform HCL nr. 99/2009.

- Situația juridică actuală: Imobilele ce constituie obiectul procedurii de concesionare nu sunt revendicate si nu fac obiectul unor litigii.

- Sarcini de care este grevat: Bunurile ce urmeaza sa fie concesionate sunt libere de sarcini si fara servituti.



- In proiectare si in executie se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare precum și Normelor metodologice de aplicare a acesteia, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul modificată si completată, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu completarile si modificarile ulterioare, O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului cu modificările si completările ulterioare, Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicare, Codului Civil si celelalte acte normative în vigoare referitoare la astfel de lucrari.

Nota: Conform Art. 305 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: "(2) *Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.* (3) *Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.* (4) *Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară*".

B. Caracteristici tehnice:

- Caracteristici fizice: Terenurile care face obiectul concesiunii sunt in stare satisfacatoare, fiind ingrijite, fara vegetatie, gazonul necesita inlocuire. Este necesara amenajarea in zona a unor aranjamente de plante decorative.

Pe terenl aferent strand sunt construite doua bazine descoperite semiîngropate, un bazin mic pentru copii si un bazin mare pentru adulti, un grup sanitar, cabine. Starea fizica a constructiilor este nesatisfacatoare. Structura, finisajele, instalatiile, balustrada necesita modernizare/inlocuire in vederea unei utilizari conform destinatiei in conditii de eficienta. Starea constructiilor tip cladire, grupul sanitar si cabine, este nesatisfacatoare, fiind necesara modernizarea completa a acestora astfel incat sa corespunda cerintelor actuale ale pietei. Suprafata generoasa a terenului si utilitatile de care beneficiaza, ofera posibilitatea amenajarii unor constructii usoare de tip terasa, a unei zone de sezlonguri si umbrele.

Pe celalalt imobil este amenajat un teren de minifotbal a carui stare fizica este satisfacatoare. Terenul poate fi amenajat/modernizat în vederea utilizării acestuia în scopul desfășurării și a altor activități sportive, precum și recreative.

Imprejmuirea terenurilor poate fi inlocuita sau modernizata. Terenurile beneficiaza de alee de acces modernizata. Iluminarea imobilelor le face mai atragatoare pentru turisti.

- Localizarea imobilelor este conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 33606/11.05.2026, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Campina, Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 33599/11.05.2026, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Campina.



Teren strand identificat cu nr.cad. 23503, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C1, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C2, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, inscise in Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina, sunt situate pe situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova.

Teren minifotbal, identificat cu nr.cad. 23502, inscris in Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, este situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B, Mun. Campina, Jud. Prahova

Amplasamentul terenurilor in zona este ultracentral, acesta avand in imediata vecinatate Hotel Tineretului, parcare, zone rezidentiale, teren fotbal, autogara, magazine, benzinarie, artere rutiere principale, oferind acces la toate utilitatile.



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



- Date urbanistice: imobilele sunt situate în zona SP2 – Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport.

UTILIZĂRI ADMISE: construcții pentru agrement; amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate; construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; construcții și instalații aferente activităților sport-agrement.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – republicată și OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi pentru agrement și sport, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de agrement și sport.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor PUG/RLU, Legii 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cât și a legislației în vigoare privind protecția mediului și spațiile verzi.

Conform PUG/RLU în vigoare al municipiului Câmpina, terenurile în suprafață de 3663 mp și 1190 mp și construcțiile aferente sunt situate în UTR nr. 15, zona funcțională SP2 — zona spațiilor verzi pentru agrement și sport, cu $POT_{max} = 10$ și $CUT_{max} = 0,2$.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Circulații și accese: terenurile au acces auto din b-dul Nicolae Bălcescu (nr. cadastral 26974) și din parcare publică (nr. cadastral 30566) cu acces din strada Orizontului și strada Petroliștilui; accesul pietonal se realizează prin terenul cu nr. cadastral 24690, proprietatea publică a municipiului Câmpina.



Staționarea autovehiculelor: parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: nu va depăși P+2 niveluri, Hmax=10 m.

Aspectul exterior al clădirilor: se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Condiții de echipare edilitară: clădirile se vor bransa la rețelele edilitare existente sau prin extinderea de rețele; se vor asigura alimentarea cu apă și colectarea apelor uzate menajere și pluviale.

Spații libere și spații plantate: plantatiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

Împrejmuiri: împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

- Utilități: Amplasamentul imobilelor oferă acces la toate utilitățile din zonă - curent electric, rețea apă, canalizare, gaze, infrastructura rutieră adecvată.

Imobilele ce urmează a fi concesionate sunt racordate la curent electric și rețea apă, canalizare.

C. Caracteristici economice:

- Imobilele ce urmează să fie concesionate sunt situate în imediata vecinătate a Hotelului Tineretului. Acestea se pretează pentru dezvoltarea de activități economice de agrement și sport, dedicate comunității locale și turiștilor. Locația poate gazdui diverse evenimente.

- Regim fiscal: se aplică Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizată.

- Terenurile în suprafață de 3663 mp și 1190 mp au categoria de folosință curți construcții. Destinația stabilită prin PUG-ul localității — documentație aprobată — este zona spațiilor verzi pentru agrement și sport. Folosința actuală: teren în suprafață de 3663 mp cu strand și teren în suprafața de 1190 mp cu teren de minifotbal.

- Terenul se află în zona "A" de impozitare din municipiul Câmpina.



3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea conform destinației, în condiții de eficiență, a imobilelor, atât din punctul de vedere al Concedentului, cât și din punctul de vedere al viitorului Concesionar.

Prin realizarea concesiunii, Concedentul urmărește:

- Promovarea prin turism a localității Campina,
- Dezvoltarea economică a Municipiului Campina prin dezvoltarea sectorului de agrement și sport,
- Creșterea nivelului de trai în localitate,
- Înființarea de noi locuri de muncă,
- Furnizarea unor servicii de calitate pentru comunitatea locală și turiști,
- Creșterea veniturilor bugetare,
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilelor.

Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilelor și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

A. Motive de ordin economic: Modernizarea imobilelor ce se doresc a se concesiuna, prin amenajarea acestora la standardele și cerințele actuale ale pieței, va contribui direct și indirect la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Campina.

Amenajarea și modernizarea imobilelor, ce urmează să fie concesionate, va atrage vizitatori din localitate, în special din rândul tinerilor, precum și alte categorii de vizitatori. Îmbunătățirea calității serviciilor oferite va determina creșterea consumului local.

Aceste beneficii, coroborate cu cele ce pot fi obținute din concesiunea bazinului de înot, a terenului de minifotbal care poate fi amenajat/modernizat în vederea utilizării acestuia în scopul desfășurării și a altor activități sportive, precum și recreative, pot determina o creștere a valorii proprietății imobiliare ce urmează a fi concesionată și o creștere a valorii fondului imobiliar din vecinătate.

Investiția cu amenajarea și modernizarea imobilelor ce fac obiectul concesiunii va influența pozitiv creșterea nivelului zonei din punct de vedere economic, va adăuga un plus de valoare proprietății, și va aduce beneficii și pentru alți operatori economici implicați în lanțul



economic care vor presta servicii sau livra produse necesare bunei desfășurări a activităților derulate în cadrul obiectivului economic ce se dorește a se concesiona.

Amenajarea și modernizarea acestor imobile va crea un avantaj economic semnificativ pentru întreaga comunitate a Municipiului Campina.

Concesionarul va acoperi în întregime costurile aferente amenajării și modernizării bunurilor concesionate.

B. Motive de ordin financiar: Potrivit Art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale “(3) Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative - teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”. Activitățile economice care se desfășoară pe raza localității au ca finalitate obținerea de profit la nivelul agentului economic și a unor venituri financiare la nivelul bugetului local prin colectarea redevenței și a impozitelor și taxelor aferente.

C. Motive de ordin social: Crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă, reducerea somajului. Amenajarea și modernizarea imobilelor propuse pentru concesionare va contribui la dezvoltarea economică și socială a localității prin noile locuri de muncă create și prin deschiderea unui spațiu de agrement și sport modern, destinat în special tinerilor, în vederea petrecerii timpului liber, stimulându-se astfel și creșterea consumului. Comunitatea locală, turiștii se orientează către zone moderne de agrement și sport care să le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber într-un mod cât mai confortabil. Amenajarea și modernizarea imobilelor va contribui indirect la creșterea calității vieții comunității locale. Agrementul turistic este asociat cu timpul liber și în cadrul acestuia, cu odihna activă. În societatea contemporană crește rolul turismului în realizarea unei noi calități a vieții prin crearea condițiilor de odihna activă - caracteristică fundamentală a vacanțelor.

D. Motive de ordin de mediu: Concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor concesionate în sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Amenajarea și modernizarea imobilelor propuse pentru concesionare se va face astfel încât acestea să se încadreze armonios în zona adiacentă, contribuind la creșterea calității mediului.



Motivele temeinic expuse anterior fundamenteaza necesitatea valorificarii potentialului acestor imobile prin realizarea concesiunii. Amenajarea si modernizarea acestora, ca urmare a concesiunii, va crea avantaje atat la nivelul agentului economic, cat si la nivelul economiei nationale.

4. Investitia necesara a se realiza de catre concesionar, obligatiile privind protectia mediului si termenele de realizare

Concesionarul are obligatia amenajarii si modernizarii imobilelor ce constituie obiectul initiierii procedurii de concesiune, la standardele si cerintele actuale ale pietei.

Este necesara inlocuirea/modernizarea structurii, finisajelor si instalatiilor bazinelor de inot, inlocuirea/modernizarea grupului sanitar, cabinelor, inlocuirea gazonului, imprejmuirii, montarea unui sistem pentru iluminare, a unor aranjamente de plante decorative care sa faca amplasamentul mai atractiv, amenajarea unei zone dedicate sezlongurilor si umbrelor, amenajare zona terasa, amenajarea/modernizarea terenului de minifotbal in vederea desfășurării și a altor activități sportive, precum și recreative.

Lucrarile de amenajare si modernizare a bazinelor de inot vizeaza inlocuirea/modernizarea structurii, finisajelor, instalatiilor.

Pentru a adauga un plus de confort sau pentru a transforma bazinul de inot clasic intr-un loc atractiv, spectaculos si distractiv se vor adauga accesorii precum sisteme de iluminat, atractii si decoratiuni. Elementele de design, ce se traduc prin calitatea materialelor utilizate si eleganta integrarii acestora in ansamblul amplasamentului adauga un plus de valoare proprietatii si il fac mai atractiv pentru clienti.

Investitia privind amenajarea si modernizarea imobilelor care fac obiectul concesiunii este estimata minim la aproximativ 150.000 euro, valoarea in lei, va fi estimata la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborarii ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției. Valoarea exacta a investitiei se va stabili in baza proiectului/devizului care se va realiza de Concesionar. Ofertantul poate să prevadă în planul de investiții suplimentar peste această sumă.

Informațiile minime ce trebuie punctate în planul de investiții sunt:

1. Descrierea Proiectului și Viziunea de Afaceri

- Concepția spațiului: precizarea tipului de piscină / bazin de înot (acoperită, în aer liber, mixtă, de relaxare, tobogane,) și capacitatea maximă de persoane.
- Încadrarea juridică și codul CAEN.



- Locația și amplasamentul: suprafața terenului, accesibilitatea, locurile de parcare prevăzute și posibilitățile de extindere.

2. Analiza de Piață și Strategia de Marketing

- Publicul țintă și profilul clientului: familii cu copii, tineri, sportivi, pensionari sau grupuri corporative.

- Analiza concurenței: ștranduri, piscine de hotel, aquapark-uri sau săli de fitness cu bazin din zonă.

- Strategia de preț și pachete: tarife pe oră/zi, abonamente, pachete speciale de weekend, închirieri pentru evenimente private sau cursuri de înot.

- Sezonalitatea: plan de măsuri pentru atenuarea efectului de sezonality (în special dacă piscina este descoperită).

3. Componenta Tehnică și de Infrastructură

Aceasta este una dintre cele mai critice secțiuni ale unui proiect de acest tip:

- Specificații arhitecturale și de rezistență: studiu geotehnic și topografic, plan de situație, adâncimi bazine, suprafețe antiderapante.

- Sistemul de filtrare și tratare a apei: tipul de recirculare (deversare perimetrală/skimmer), sistemul de clorinare, electroliză, ozon sau sterilizare UV, precum și volumul total de apă vehiculat.

- Utilități și consumuri energy-intensive:

- Sursa și volumul de apă necesar (rețea publică sau foraj propriu).
- Soluția de evacuare a apei și deversare a apelor uzate (canalizare/stație de epurare).
- Sursa de încălzire a apei și aerului (centrale pe gaz, pompe de căldură, panouri solare/fotovoltaice).

- Facilități conexe obligatorii: vestiare separate pe sexe, dușuri, grupuri sanitare, zonă de prim ajutor, punct alimentar/bar/terasă.

4. Conformitatea Normativă, Avize și Autorizații

Planul trebuie să includă o foaie de parcurs clară pentru obținerea avizelor de funcționare:

- DSP (Direcția de Sănătate Publică): respectarea normelor de igienă (Ord. MS nr. 119/2014 și completările ulterioare) privind calitatea apei, calibrarea numărului de dușuri/WC-uri per utilizator și planul de monitorizare bacteriologică, în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.



- ISU (Inspectoratul pentru Situații de Urgență): aviz/autorizație de securitate la incendiu și căi de evacuare, în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

- Apele Române / Mediu: aviz de gospodărire a apelor pentru captare și evacuare, în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

- ISCIR / ANPC: Pentru echipamente de agrement de tip tobogane acvatice sau echipamente gonflabile (conform HG nr. 435/2010), în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

5. Planul Financiar și Bugetarea

- Investiția inițială:

- Amenajare teren / construcții civile.
- Echipamente de filtrare, încălzire și automatizări.
- Dotări conexe (șezlonguri, mobilier, echipamente de salvare, sisteme de acces/turnicheți).
- Costuri cu proiectarea, studiile tehnice și avizele.

- Costuri operaționale curente:

- Consumul de energie electrică, gaz, combustibil și apă.
- Substanțe chimice pentru tratarea apei și consumabile.
- Salarii (salvamar atestat obligatoriu, personal de curățenie, tehnician de întreținere, recepție, personal de servire).
- Mentenanță și reparații periodice.

- Proiecții financiare: previziunea veniturilor pe 3–5 ani, pragul de rentabilitate (break-even point), timpul de recuperare a investiției și analiza de flux de numerar (cash flow).

6. Analiza Riscurilor

- Riscuri tehnice: defecțiuni ale sistemului de filtrare, pierderi de apă, neconformități ale parametrilor chimici ai apei.

- Riscuri financiare: creșterea prețurilor la utilități (energie/gaz) sau un sezon estival ploios.

Obținerea tuturor avizelor/acordurilor și autorizației de construire se va realiza în maxim 18 luni de la încheierea contractului de concesiune.

Concesionarul este obligat să realizeze lucrările în termen de maxim 12 luni de la emiterea autorizației de construire, cu posibilitatea de prelungire, conform termenelor prevăzute în aceasta.



Concesionarul are obligatia să înceapă activitatea în baza avizelor/autorizațiilor legale de funcționare, în termen de maxim 12 luni de la finalizarea investiției.

Realizarea tuturor lucrarilor de amenajare, modernizare și funcționare a imobilelor se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și privind protecția factorilor de mediu.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Termenele pentru realizarea investiției se vor conforma autorizației de construire emisă în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

5. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței a fost determinat prin respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, *"(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii"*, și prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții *"Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente"*.

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza valorii de piață a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

Valoarea de piață a imobilelor de tip teren a fost estimată prin realizarea unei Grile de piață. Aplicând regula de trei simplă, $100\% : 25 \text{ ani} = 4\%$ pe an, rezulta o rată anuală de capitalizare de 4% care se aplica prețului de vânzare în condiții de piață ale terenului.

Valoarea de piață a construcțiilor a fost estimată în baza Catalog COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2026, autor Corneliu Schiopu, în aplicația KostPlus, agreata ANEVAR. Bazinele de înot la data curentă nu sunt funcționale, starea generală a acestora este nesatisfăcătoare, necesitând modernizare/inlocuire. Starea fizică a construcțiilor grup sanitar, cabine este nesatisfăcătoare, acestea necesitând a fi modernizate/inlocuite.



În estimarea nivelului minim al redevenței, s-a ținut cont în termeni generali, de cuantumul investiției necesare a se realiza, adică a efortului care revine în sarcina Concesionarului în raport cu efectele ce pot fi obținute din exploatarea bunului și durata concesiunii.

În urma calculului realizat a rezultat următoarea valoare minimă a redevenței:

Limita minimă a pretului concesiunii, redevența este 6500 euro/an
--

Concesionarul are obligația de a achita redevența conform condițiilor contractuale.

6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită Concedent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită Concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe anuale.

Potrivit Art. 312, alin.1 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, *“(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației”*.

Concesionarea imobilelor ce constituie subiectul prezentului studiu de oportunitate se face prin aplicarea prevederilor legale în materie, respectiv atribuirea contractului de concesiune se va face în urma organizării procedurii licitației conform Art. 314 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Justificarea alegerii procedurii pentru care se optează este impusă de Legiuitor. În prezenta procedură de concesionare nu poate fi aplicată atribuirea directă.

7. Durata estimată a concesiunii

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. *“(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate. (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”*.

Durata concesiunii: 49 ani.



8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Procedura de concesionare cuprinde mai multe etape: aprobarea Studiului de oportunitate și a Documentației de atribuire, organizarea și finalizarea procedurii licitației, înscrierea în Cartea Funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, încheierea contractului de concesiune conform termenului legal. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii este conform acestor etape.

9. Declarația de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest Studiu de oportunitate sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele prezentate, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului Studiu de oportunitate și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului Studiu de oportunitate nu are nici o legătură cu declararea în Studiu a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Răspunderea privind analizele, evaluările și concluziile din Studiul de Oportunitate, dar și modul de întocmire a acestuia revine exclusiv Evaluatorului.

Întocmirea Studiului de Oportunitate s-a realizat cu respectarea dispozițiilor Art. 308 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600



Nr. 2485 PS/

Nesecrec
2504.2022
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI CÂMPINA, JUDEȚUL PRAHOVA,
Domnul Ioan MOLDOVEANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 26757 din 27.06.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „**Teren (ștrand) în suprafață de 3.663 mp. și construcțiile C1 - suprafață construită la sol 473 mp., C2 - suprafață construită la sol 27 mp., C3 - suprafață construită la sol 15 mp., și C4 - suprafață construită la sol 28 mp.**”, situat în bdul Nicolae Bălcescu nr. 50 A, municipiul Câmpina, județul Prahova, identificat la poziția 1 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 97/28.06.2018 privind modificarea și completarea punctului 1 din anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 48/2018 și înscris în Cartea funciară nr. 23503 a municipiului Câmpina, având numerele cadastrale 23503, 23503-C1, 23503-C2, 23503-C3 și 23503-C4 al imobilului situat în tarla 83, parcela 692, bdul Nicolae Bălcescu nr. 50 A, municipiul Câmpina, județul Prahova,

În urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente,
Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

A V I Z

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b); art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

Georgian POP



32442 / 03.08.2022
NRI-DMS-767937



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Nr. 2486 PS/

Nesecret

25.07.2022

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI CÂMPINA, JUDEȚUL PRAHOVA,
Domnul Ioan MOLDOVEANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 26758 din 27.06.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „**Teren (mini-fotbal) în suprafață de 1.191 mp.**”, situat în bdul Nicolae Bălcescu nr. 50 B, municipiul Câmpina, județul Prahova, identificat la poziția 1 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 97/28.06.2018 privind modificarea și completarea punctului 1 din anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 48/2018 și înscris în Cartea funciară nr. 23502 a municipiului Câmpina, având numărul cadastral 23502 al imobilului situat în tarlăua 83, parcela Cs 692, bdul Nicolae Bălcescu nr. 50 B, municipiul Câmpina, județul Prahova,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE


Georgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A
REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE
Structura Teritorială pentru Probleme Speciale Prahova



27426 / 27.06.2025
NRI-DMS-970746

ASPP

Document nedestinat publicității¹

NESECRET

Nr.627 / PH din 20.06.2025

Exemplar nr 2

Se transmite cu Poșta Română



Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

În atenția: Doamnei Primar Irina Mihaela NISTOR

Referință: Solicitare punct de vedere valabilitate avize privind încadrarea
obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare

Urmare la adresa dumneavoastră nr.25758 din 17.06.2025 prin care solicitați punct de vedere referitor la valabilitatea avizelor înregistrate cu nr.2484PS din 25.07.2022, 2485PS din 25.07.2022 și 2486PS din 25.07.2022 privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, vă comunicăm următoarele:

- avizele au fost acordate potrivit prevederilor art.108. lit.b), art.308 alin.(4) lit.g) și art.362 alin (1) și alin (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- valabilitatea acestora este de 25 de ani cu posibilitate de prelungire, conform duratei estimate a concesiunii precizată în adresele de solicitare nr.26755, 26757 și 26758 din 27.06.2022, în condițiile în care elementele care au stat la baza acordării avizului (poziție în inventarul domeniului public, suprafață, carte funciară, etc) precum și destinația bunului care face obiectul concesiunii (după concesionare), rămân neschimbate.

**ȘEFUL STRUCTURII TERITORIALE PENTRU
PROBLEME SPECIALE PRAHOVA**

Colonel

Adrian OPREA

Nesecret
Document nedestinat publicității
1 din 1

¹ sub incidența prevederilor art.304 alin.(1) și (2) din Codul penal



ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Adresa: Bd. Culturii nr. 18, Tel. 0244336134, Fax: 0244371458
Email: web@primariacampina.ro www.primariacampina.ro



SERVICIUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI, GIS, CADASTRU ȘI CONTROL

Nr. 34462 /

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 278..... din 04.08.2026

În scopul:

Informativ privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor cu nr. cadastral 23503 și nr. cadastral 23502 – pentru concesionare ștrand și teren de minifotbal

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CÂMPINA** prin Primar **IRINA-MIHAELA NISTOR** cu domiciliul/sediul în județul **Prahova**, municipiul/orașul/comuna **Câmpina**, satul ..., sectorul -, cod poștal **105600**, bdul. **Culturii**, nr. **18**, bl. **2**, sc. **2**, et. **2**, ap. **2**, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **34462** din **04.08.2026**;

pentru imobilele - terenuri și/sau construcții, situat în județul **Prahova**, municipiul/orașul/comuna **Câmpina**, cod poștal **105600**, **B-dul Nicolae Bălcescu nr. 50A**, **B-dul Nicolae Bălcescu nr. 50B**, sau identificat prin planul de situație, nr. cadastrale **23503, 23502**.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7158/2009, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 62/29.04.2010 și nr. 15/28.02.2013 privind aprobarea "Revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)" și HCL nr. 38/27.02.2023 privind prelungirea valabilității PUG/RLU.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile, în suprafață măsurată de **3663 mp** și **1190 mp** (din acte **1191 mp**) sunt situate în intravilanul municipiului **Câmpina** și aparțin domeniului public al municipiului **Câmpina**.

Conform Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. **33606 / 11.05.2026**, pe terenul în suprafață de **3663 mp**, cu nr. cadastral **23503** există următoarele construcții: **C1-bazin de înot**, cu **Sc=473 mp**, **C2-bazin de înot**, cu **Sc=27 mp**, **C3-cabine**, cu **Sc=15 mp**, **C4-grup sanitar**, cu **Sc=28 mp**.

Conform Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. **33599 / 11.05.2026**, pe terenul în suprafață măsurată de **1190 mp**, cu nr. cadastral **23502**, există amenajat un teren de minifotbal;

În proiectare și în execuție se vor respecta prevederile Legii **50/1991** republicată, cu completările și modificările ulterioare precum și Normelor metodologice de aplicare a acesteia, Legea nr. **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, Legea nr. **10/1995** privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare, O.U.G. nr. **195/2005** privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. **24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicare, Codului Civil și celelalte acte normative în vigoare referitoare la astfel de lucrări.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Terenurile în suprafață de **3663 mp** și **1190 mp** au categoria de folosință curți construcții. Destinația stabilită prin PUG-ul localității – documentație aprobată – este zona spațiilor verzi pentru agrement și

sport. Folosința actuală: teren în suprafață de 3663 mp cu strand și teren în suprafață de 1190 mp cu teren de minifotbal.

Terenul se află în zona "A" de impozitare din municipiul Câmpina.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

În zona funcțională SP2:

- sunt admise:

- construcții pentru agrement;
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate;
- construcțiile și instalațiile specific conform proiectelor legal avizate;
- construcții și instalații aferente activităților sport- agrement.

- utilizări admise cu condiționări: orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicare și O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

- utilizări interzise: se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi pentru agrement și sport, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de agrement și sport.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor PUG/RLU, Legii 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cât și a legislației în vigoare privind protecția mediului și spațiile verzi.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform PUG/RLU în vigoare al municipiului Câmpina, terenurile în suprafață de 3663 mp și 1190 mp și construcțiile aferente sunt situate în UTR nr. 15, zona funcțională SP2 – zona spațiilor verzi pentru agrement și sport, cu $POT_{max} = 10$ și $CUT_{max} = 0,2$.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni): conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Circulații și accese: terenurile au acces auto din b-dul Nicolae Bălcescu (nr. cadastral 26974) și din parcare publică (nr. cadastral 30566) cu acces din strada Orizontului și strada Petrolistului; accesul pietonal se realizează prin terenul cu nr. cadastral 24690, proprietatea publică a municipiului Câmpina.

Staționarea autovehiculelor: parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Înălțimea maximă a clădirilor: nu va depăși P+2 niveluri, $H_{max} = 10$ m;

Aspectul exterior al clădirilor: se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Condiții de echipare edilitară: clădirile se vor bransa la rețelele edilitare existente sau prin extinderea de rețele; se vor asigura alimentarea cu apă și colectarea apelor uzate menajere și pluviale.

Spații libere și spații plantate: plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.



- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

Împrejurimi: împrejuririle vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât:

Informativ privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor cu nr. cadastral 23503 și nr. cadastral 23502 – pentru concesiune strand și teren de minifotbal.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/ de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agencia de Protecție a Mediului Prahova (str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr. 306, mun. Ploiești, jud. Prahova).

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE

a) Certificatul de Urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată), expertiza tehnică, Dovada O.A.R. = original și copie, D.T.A.C. = 2 ex în original.

c) documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ canalizare ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ alimentare cu energie termică
☐ transport urban ☐

- Alte avize/acorduri: d2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendii ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d4) studii de specialitate (1 exemplar original):

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa pentru autorizația de construire – Scutit de taxă

[Signature]

• Taxa timbrul de arhitectură — 0,05% din valoarea lucrărilor

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

Primar,
IRINA MIHAELA NISTOR

/Secretar General,
MOLDOVEANU ELENA

L.S.



Arhitect-Şef,
ANDREI BĂNESCU

Achitat taxa de: scutit de taxă conform Cod Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de

R/D 2 ex: Stanchi Elena Lavinia
1 ex.emitent/ 1 ex.destinatar

În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR,

PRIMAR,

.....

ARHITECT-ŞEF,

L.S.

.....

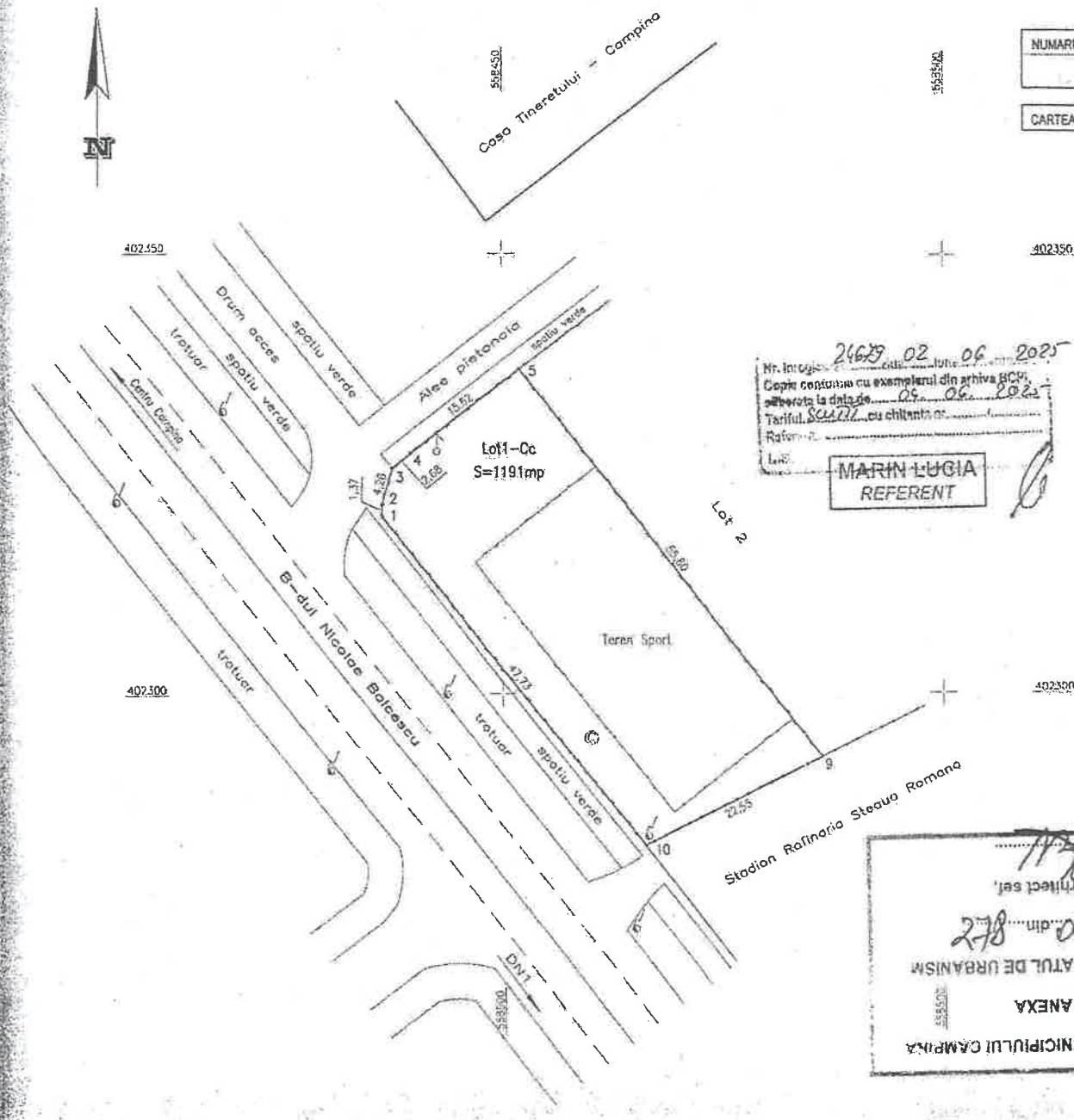
Întocmit

Data prelungirii valabilităţii:

Achitat taxa de lei, conform Chitanţei nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poştă.

PLAN D' AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
(intravilan) scara 1:500



NUMARUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
	1191 mp	B-dul Nicolae Balcescu, Nr. 5, Tarla 82, Parcela Cc 192
CARTEA FUNCIARA NR.	UAT	CAMPINA

ANEXA NR. 11
la regulament

Nr. Intr. 24629/02.06.2025
Copie continut cu exemplarul din arhiva BCP
eliberata la data de 02.06.2025
Tariful 80000 cu chitanta nr.
Referent
MARIN LUCIA
REFERENT

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	1191	---	Limita de proprietate este materializata prin gard plasa si metal; Perimetru teren = 190.01 m
TOTAL		1191	---	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Suprafata construita la rol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectia: STEREO'70			Executant: P.F.A. TALANGĂ I. LIVIU Semnatura si stampila 
Pct.	E(m)	N(m)	Data 03.2010 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea inbulini in baza de date Prafă, Semnatura si data, Stampila BCPI
1	558436.34	402319.97	
2	558436.37	402321.34	
3	558437.52	402325.44	
4	558439.57	402327.16	
5	558451.93	402336.72	
9	558486.19	402292.67	
10	558468.02	402282.59	

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
Parafa, Semnatura si data, Stampila BCP

773
Arhitect sel.
278 din 04.08.2028
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
ANEXA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

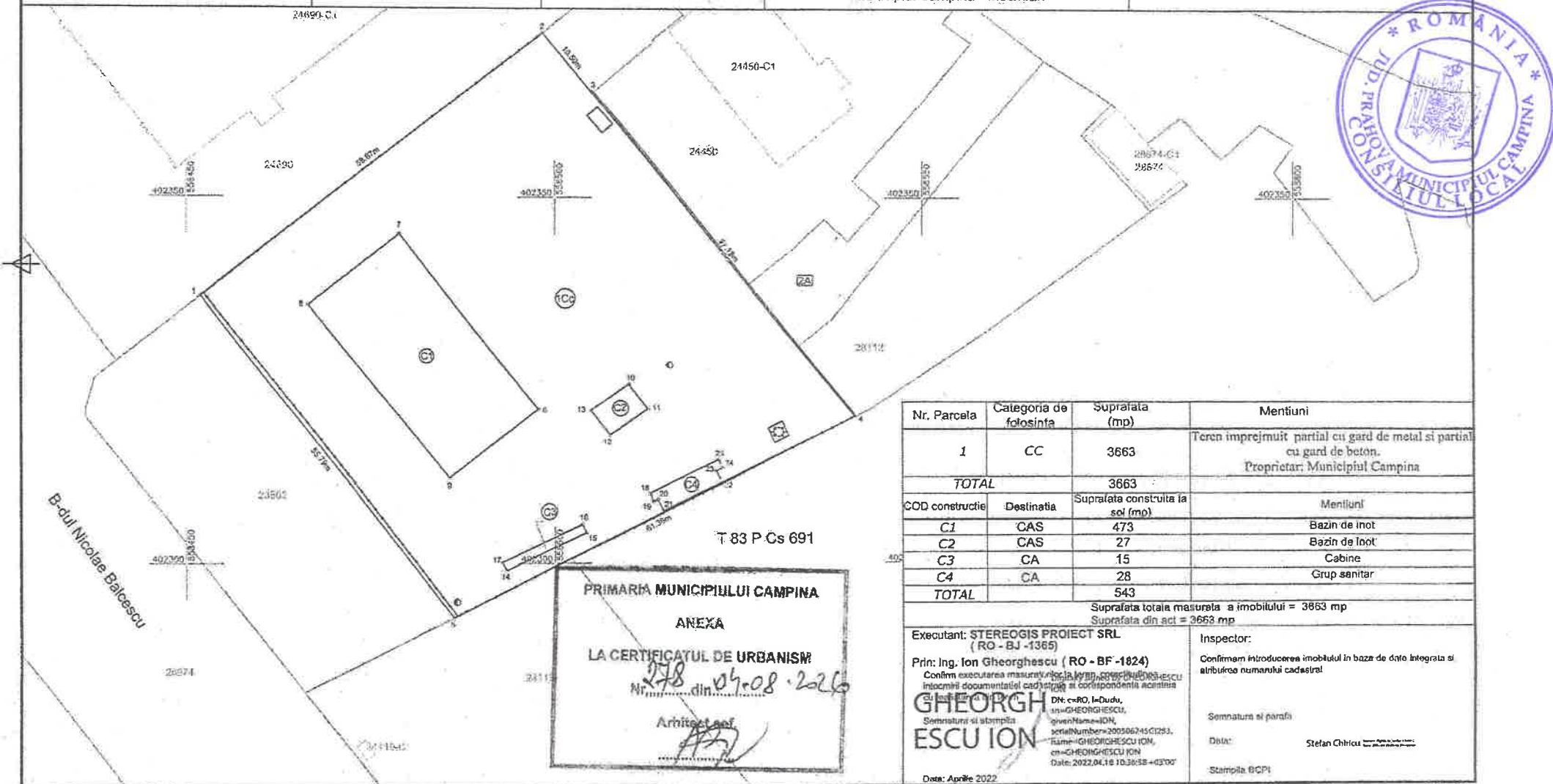
Suprafata masurata = 1191 mp
Suprafata din act = 4854 mp

3783

18. MAR. 2010

SCALA 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
23503	3663 mp	B-dul. Nicolae Balcescu, Nr. 5, Tarla 83, Parcela Cs 692
Nr. Cartea funciara		Unitate Administrativ Teritoriala
		Municipiul Campina - Intravilan





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23502 Câmpina



Nr. CF vechi: 01834
Nr. cadastral vechi: 12125

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Câmpina, Loc. Câmpina, Bdul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 50B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23502	Din acte: 1.191 Masurata: 1.190	Teren imprejmuit; Pe teren există un teren de minifotbal.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10946 / 05/07/2010		
Hotarare nr. 99, din 30/07/2009 emis de CONS LOCAL CAMPINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA-DOMENIU PUBLIC	A1
20213 / 18/05/2022		
Act Administrativ nr. 19912/88, din 18/05/2022 emis de MUNICIPIUL CAMPINA;		
B4	se actualizeaza informatiile cadastrale, in sensul ca actuala adresa a imobilului este urmatoarea: Câmpina, Bdul Nicolae Bălcescu, Nr. 50B, Jud. Prahova	A1
34853 / 19/08/2024		
Act Administrativ nr. 229, din 27/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 23, din 19/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA	A1
25600 / 02/04/2026		
Act Administrativ nr. 99, din 30/07/2009 emis de Consiliul Local Câmpina; Act Administrativ nr. 12523, din 23/03/2026 emis de Primăria Câmpina; Act Administrativ nr. -, din 26/03/2026 emis de OCPI Prahova; Act Administrativ nr. 103, din 24/06/2010 emis de Consiliul Local Câmpina;		
B8	se repositiionează imobilul cu modificarea suprafeței, conform documentației cadastrale anexate	A1
B9	se actualizează informațiile cadastrale, conform documentației tehnice avizate, în sensul că pe teren există un teren de minifotbal	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

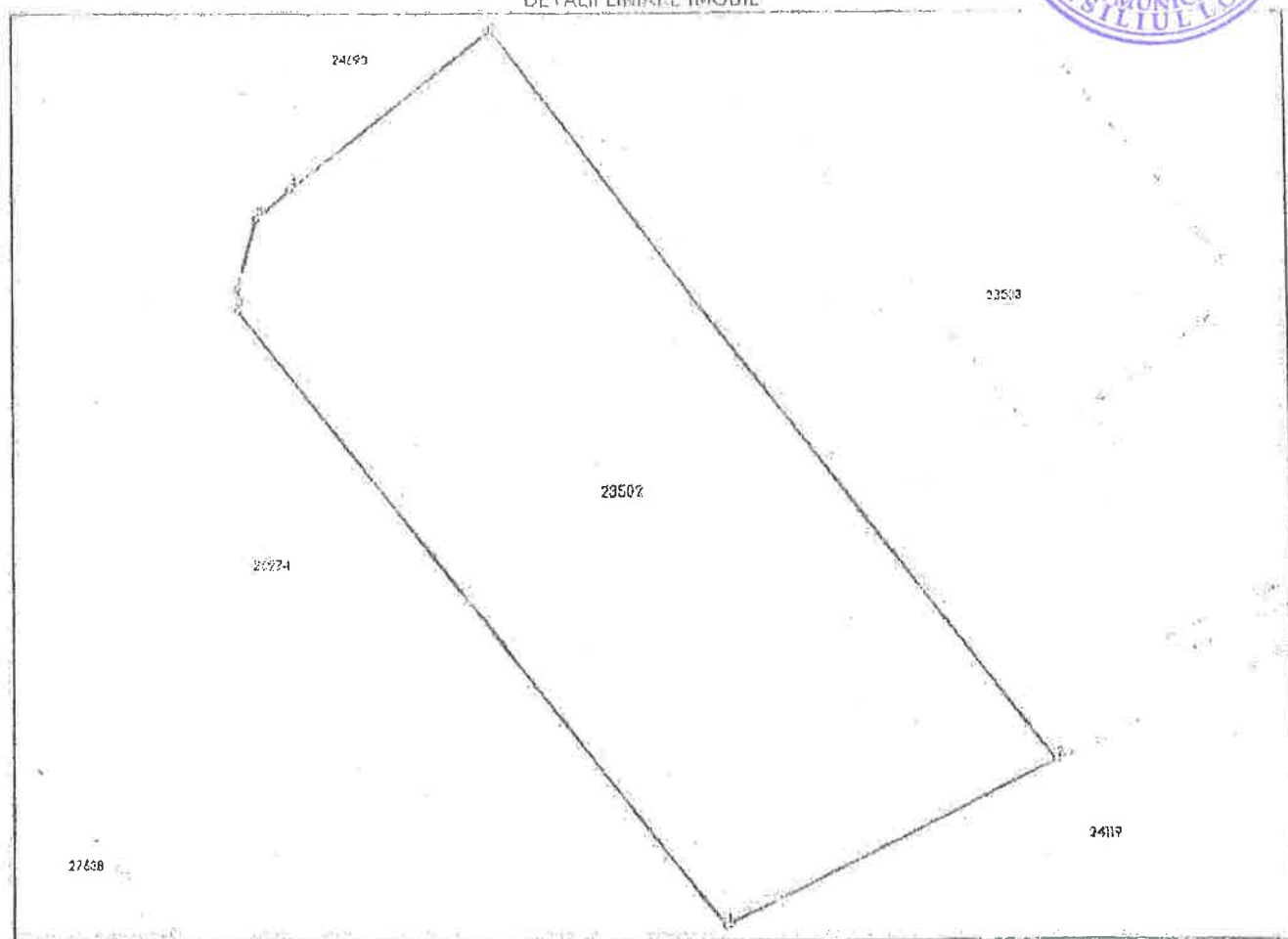
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23502	Din acte: 1.191 Masurata: 1.190	Pe teren există un teren de minifotbal.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție stereeo 70.



DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Grt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructil	DA	1.190	83	692		

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.573
2	3	55.785
3	4	15.62
4	5	2.682
5	6	4.257
6	7	1.366

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	47.612

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

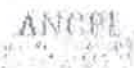
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/05/2026, 10:39

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cămpina



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23503 Cămpina

Nr. cererea: 33605
Ziua: 11
Luna: 05
Anul: 2026



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11835
Nr. cadastral vechi: 12126

Adresa: Jud. Prahova, UAT Cămpina, Loc. Cămpina, Bdul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 50 A, T 83 ; Cs 692

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23503	3.663	Teren împrejmuit; T 83 ; Cs 692

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	23503-C1	Jud. Prahova, UAT Cămpina, Loc. Cămpina, Bdul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 50 A, T 83 ; Cs 692	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 473 mp; S. construita desfasurata: 473 mp; Bazin de inot
A1.2	23503-C2	Jud. Prahova, UAT Cămpina, Loc. Cămpina, Bdul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 50 A, T 83 ; Cs 692	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 27 mp; S. construita desfasurata: 27 mp; Bazin de inot
A1.3	23503-C3	Jud. Prahova, UAT Cămpina, Loc. Cămpina, Bdul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 50 A, T 83 ; Cs 692	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 15 mp; S. construita desfasurata: 15 mp; Cabine
A1.4	23503-C4	Jud. Prahova, UAT Cămpina, Loc. Cămpina, Bdul NICOLAE BĂLCESCU, Nr. 50 A, T 83 ; Cs 692	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 28 mp; S. construita desfasurata: 28 mp; Grup sanitar

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10946 / 05/07/2010		
Hotarare nr. 99, din 30/07/2009 emis de CONS LOCAL CAMPINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA-DOMENIU PUBLIC	A1
15604 / 18/04/2022		
Act Administrativ nr. 16951, din 20/04/2022 emis de IMPOZITE SI TAXE LOCALE, MUNICIPIUL CAMPINA; Act Normativ nr. 1604, din 11/01/2010 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 17016, din 20/04/2022 emis de Primaria Municipiului Campina;		
B3	se repozitioneaza imobilul conform documentatiei tehnice avizate	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul public	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
18038 / 05/05/2022		
Act Administrativ nr. 17016/76/2022, din 20/04/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B5	se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul ca adresa actuala a imobilului este mun. Cămpina, Bld.Nicolae Balcescu nr.50A , Jud. Prahova	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
34855 / 19/08/2024		
Act Administrativ nr. 229, din 27/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA; Act Administrativ nr. 23, din 19/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPINA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
23503	3.663	T 63 ; Cs 692

DETAILED LINEAR IMOBIL



Nr. Crt.	Categoriile folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	3.663	83	692	-	Teren împrejmuț parțial cu gard de metal și parțial cu gard de beton

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23503-C1	construcții administrative și social culturale	473	Cu acte	S. construită la sol:473 mp; S. construită desfasurată:473 mp; Bazin de înot
A1.2	23503-C2	construcții administrative și social culturale	27	Cu acte	S. construită la sol:27 mp; S. construită desfasurată:27 mp;— Bazin de înot
A1.3	23503-C3	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfasurată:15 mp; Cămin
A1.4	23503-C4	construcții anexa	28	Cu acte	S. construită la sol:28 mp; S. construită desfasurată:28 mp; Grup sanitar

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	55.785
2	3	61.363
3	4	57.177
4	5	10.5
5	1	58.674

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/05/2026, 10:40

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>