

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

Nr. __ din __.02.2022

**privind aprobarea schimbării destinației unui imobil și înființării
unei autogări**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 11937 din 18.02.2022 înaintat de către Primarul Municipiului Roman - dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate comun nr. 11938 din 18.02.2022 al Serviciului Autorizări Comercial, Transport din cadrul Direcției Juridice și Administrație Publică și al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.02.2022 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din __.02.2022 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului și avizul favorabil nr. ____ din __.02.2022 al Comisiei juridice;

Având în vedere adresa nr. 11657/17.02.2022, prin care dna Loghin Aurelia Naiana, în calitate de administrator al SC SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman, a solicitat schimbarea destinației imobilului situat în mun. Roman, str. Sucedava nr. 149, din casă de locuit în spațiu de prestări servicii, precum și adresa nr. 11773/17.02.2022 prin care administratorul aceleiași societăți a solicitat emiterea, de către autoritatea publică locală, a unui acord pentru înființarea unei autogări în municipiul Roman, str. Sucedava nr. 149;

Luând în considerare studiul de oportunitate nr. 11790/17.02.2022 privind schimbarea destinației concesiunii terenului în suprafață de 400mp situat în mun. Roman, str. Sucedava nr. 149, din *”teren destinat deservirii locuinței” în „teren cu destinație „stație mijloace de transport în comun”*.

Luând act de cele înscrise în art. 119, pct. „c”, din Ordinul Ministrului Transporturilor și infrastructurii nr. 980 din 30.11.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea prevederilor referitoare la organizarea și efectuarea transporturilor rutiere și a activităților conexe acestora stabilite prin Ordonanța Guvernului nr. 27/2011 privind transporturile rutiere;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) lit. „c” și lit. „d” din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. „a” din același act normativ;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate nr. 11790/17.02.2022 privind schimbarea destinației concesiunii terenului în suprafață de 400 mp situat în municipiul Roman, str. Sucedava nr. 149, având nr. cadastral 52135, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se dă acordul pentru schimbarea destinației imobilului construcție situat în mun. Roman, str. Sucedava nr. 149, din locuință în spațiu de prestări servicii- autogară, fără a afecta structura imobilului.

Art. 3. (1) Se aprobă schimbarea destinației concesiunii terenului identificat la art. 1, din „*teren destinat deservirii locuinței*” în „*teren cu destinație „stație mijloace de transport în comun*”.

(2) Se aprobă actualizarea redevenței conform anexei 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 293/2021 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2022, ținând cont de destinația concesiunii aprobată la alineatul precedent, și încheierea unui act adițional la contractul de concesiune.

Art. 4. Se aprobă emiterea acordului pentru înființare autogară în imobilul din municipiul Roman, str. Sucedava nr. 149 de către SC SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General.

Art. 5. Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Serviciul Autorizări, Comercial, Transport vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. Secretarul General al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
Radu-Cătălin CURPĂN

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	21	Voturi „pentru”	—
Nr. total al aleșilor locali prezenți	—	Voturi „împotrivă”	—
Nr. total al aleșilor locali absenți	—	Abțineri	—
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	—		—



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 11790 din 17.02.2022

APROBAT

Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

AVIZAT

Secretarul General Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pentru schimbarea de destinație a funcțiunii construcțiilor, din locuință în construcții pentru prestări servicii – respectiv autogara, în suprafață de 400 mp, face parte din proprietatea privată a Municipiului Roman, este situat în str. Sucedava, nr. 149, cu nr. cadastral 52135.

Acest teren a fost aprobat pentru concesionare prin licitație publică prin Hotărârea Consiliului Local nr. 36/29.04.2004. Terenul a fost concesionat prin licitație în anul 2008, drept urmare s-a încheiat contractul de concesiune nr. 11015/04.07.2008. În urma concesionării s-a edificat o locuință în anul 2009 – acesta fiind și scopul concesionării. Proprietarul vinde în anul 2015 imobilul, iar dreptul de concesiunea s-a transmis cumpărătorului în temeiul art. 41 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:

- *”Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.”*

În anul 2021 noul proprietar vinde imobilul construcție cu aceleași drepturi, iar concesiunea s-a transmis conform prevederilor legale.

Având în vedere că noii proprietari desfășoară activități economice în domeniul prestărilor de servicii, respectiv transport persoane, prin adresa nr. 11657/17.02.2022, aceștia au solicitat schimbarea destinației construcției din locuință în construcție pentru prestări servicii – autogară.

Conform prevederilor din regulamentul de urbanism local mai jos mentionate si al art. 11 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, privind lucrările ce se pot executa fără autorizație de construire, si se incadreaza in indicii urbanistici si regulament.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 6, zona funcțională L – locuințe, subzona L2 – locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime $\leq P+2$ Etaje, fără restricții de construire, iar ca funcțiuni complementare: funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele. Zona UTR 6 este de interes arheologic. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1,2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, echipamente publice de nivel rezidențial, lăcașuri de cult, amenajări aferente locuințelor (căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sport pentru tineret, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare);

Utilizări admise cu condiționări: mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; **se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ACD**; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ACD, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare ; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en-gros și de materiale inflamabile sau toxice, stații de întreținere auto, depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Pentru UTR 6 - zona L2 se admite:

- regim de înălțime maxim admis: P+1, 2 E (10 metri);
- P.O.T. maxim = 25% ; C.U.T. = 0,75 - pentru locuințe individuale
- P.O.T. maxim = 35% ; C.U.T. = 0,75 - pentru instituții și servicii
- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 metri ;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I.

Dat fiind faptul că initial concesiune a fost dată în scopul construirii unei locuinte, iar prin construirea ei si receptionare s-a atins scopul, ea fiind dată în exploatare de aproximativ 13 ani, prin noua Hotărâre de Consiliu Local se dorește schimbarea destinației în construcții pentru prestări servicii – respectiv autogară.

2. MOTIVAȚIA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE A CONCESIUNII

Schimbarea destinației terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căreia Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, potrivit căreia: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiona...în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

- în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 8/2006, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului local Roman nr.125 din 08.10.2010, cu termenul de valabilitate prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr.192 din 22.09.2020;

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;

- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;

- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 400 mp, situat în str. Sucedava, nr. 149, este pe o perioadă de 49 ani, și a intrat în vigoare începând cu data de 01.09.2015 .

4. ELEMENTE DE PRET

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, de la 20 lei/mp/an, conform anexei nr. 2 la H.C.L. 293 din 22.12.2021.

**Arhitect șef,
Andreea - Cătălina DĂNILĂ**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr.

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 11938 din 18.02.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbării destinației unui imobil și înființării unei autogări

Prin adresa nr. 11657/17.02.2022, S.C. SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman, reprezentată de dna Loghin Aurelia Naiana, a solicitat schimbarea destinației imobilului situat în municipiul Roman, str. Sucedava nr. 149, pe care îl deține în proprietate în temeiul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3080/25.08.2021, din casă de locuit în spațiu de prestări servicii. La cerere, a fost anexată declarația autentificată sub nr. 507/17.02.2022 de BIN Oana Dascălu dată de proprietarul imobilului cu privire la schimbarea destinației spațiului.

Având în vedere că terenul aferent imobilului a fost concesionat de autoritatea publică locală în vederea edificării unei locuințe, fiind destinat să deservescă acesteia, schimbarea destinației imobilului atrage și schimbarea destinației concesiunii terenului aferent, pentru respectarea dispozițiilor legale în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

În aceste condiții, a fost întocmit studiul nr. 11790/17.02.2022, prin care se justifică oportunitatea schimbării destinației concesiunii ce are ca obiect terenul în suprafață de 400mp situat în municipiul Roman, str. Sucedava, nr. 149, având nr. cadastral 52135, înscris în CF nr. 52135 a municipiului Roman.

Ulterior, prin cererea nr. 11773/17.02.2022, dna Loghin Aurelia Naiana, în calitate de administrator al S.C. SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman, a solicitat aprobarea autorității administrației publice locale pentru înființarea unei autogări în municipiul Roman, pe terenul situat în str. Sucedava nr. 149, pe care îl deține în concesiune. Precizăm faptul că, pe terenul pe care se solicită înființarea autogării, S.C. SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman deține în proprietate o construcție în

suprafață construită la sol de 94 mp (188mp suprafață construită desfășurată), în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3080/25.08.2021 de BIN Oana Dascălu.

Această cerere este întemeiată pe dispozițiile art. 119 din Ordinul Ministrului Transportului nr. 980/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea prevederilor referitoare la organizarea și efectuarea transporturilor rutiere și a activităților conexe acestora stabilite prin Ordonanța Guvernului nr. 27/2011 privind transporturile rutiere, care prevăd că, pentru emiterea de către Ministerul Transporturilor a licenței pentru activități conexe transportului rutier – activități desfășurate de autogară, este necesară prezentarea unei documentații din care va face parte și acordul administrației publice locale.

Înființarea unei autogări pe str. Sucedava vine în întâmpinarea cerințelor cetățenilor din municipiul Roman și din zonele limitrofe, oferindu-le acestora condiții civilizate de călătorie și de așteptare a mijloacelor de transport în comun.

Mai mult decât atât, apreciez benefică înființarea acestei autogări în zona respectivă, deoarece nu se învecinează cu zone de locuințe pentru care ar putea constitui disconfort.

Prezentul referat, împreună cu proiectul de hotărâre, va fi transmis Direcției Juridice și Administrație Publică- Serviciul Autorizări Comercial, Transport și Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele ce preced, rog dnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr.

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Serviciul autorizări, comercial, transport/Direcția urbanism și amenajarea teritoriului

Nr. 11938 din 18.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbării destinației unui imobil și înființării unei autogări

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de dnul Leonard Achiriloaei - Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de oportunitate și legalitate.

Din punct de vedere al oportunității

Prin adresa nr. 11657/17.02.2022, S.C. SDN RENTAL SOLUTIONS S.R.L. Roman, reprezentată de dna Loghin Aurelia Naiana, a solicitat schimbarea destinației imobilului situat în municipiul Roman, str. Sucedava nr. 149, pe care îl deține în proprietate în temeiul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3080/25.08.2021, din casă de locuit în spațiu de prestări servicii. La cerere, a fost anexată declarația autentificată sub nr. 507/17.02.2022 de BIN Oana Dascălu dată de proprietarul imobilului cu privire la schimbarea destinației spațiului.

Având în vedere că terenul aferent imobilului a fost concesionat de autoritatea publică locală în vederea edificării unei locuințe, fiind destinat să deservească acesteia, schimbarea destinației imobilului atrage și schimbarea destinației concesiunii terenului aferent, pentru respectarea dispozițiilor legale în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

În aceste condiții, a fost întocmit studiul nr. 11790/17.02.2022, prin care se justifică oportunitatea schimbării destinației concesiunii ce are ca obiect terenul în suprafață de 400 mp situat în municipiul Roman, str. Sucedava nr. 149, având nr. cadastral 52135, înscris în CF nr. 52135 a municipiului Roman.

Ulterior, prin cererea nr. 11773/17.02.2022, dna Loghin Aurelia Naiana, în calitate de administrator al S.C. SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman, a solicitat aprobarea autorității administrației publice locale pentru înființarea unei autogări în municipiul Roman, pe terenul situat în str. Sucedava nr. 149, pe care îl deține în concesiune. Precizăm faptul că, pe terenul pe care se solicită înființarea autogării, S.C. SDN RENTAL SOLUTIONS SRL Roman deține în proprietate o construcție în suprafață construită la sol de 94 mp (188mp suprafață construită desfășurată), în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 3080/25.08.2021 de BIN Oana Dascălu.

Această cerere este întemeiată pe dispozițiile art. 119 din Ordinul Ministrului Transportului nr. 980/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea prevederilor referitoare la organizarea și efectuarea transporturilor rutiere și a activităților conexe acestora stabilite prin Ordonanța Guvernului nr. 27/2011 privind transporturile rutiere, care prevăd că, pentru emiterea de către Ministerul Transporturilor a licenței pentru activități conexe transportului rutier – activități desfășurate de autogară, este necesară prezentarea unei documentații din care va face parte și acordul administrației publice locale.

Înființarea unei autogări pe str. Sucedava vine în întâmpinarea cerințelor cetățenilor din municipiul Roman și din zonele limitrofe, oferindu-le acestora condiții civilizate de călătorie și de așteptare a mijloacelor de transport în comun.

Din punct de vedere al legalității, devin incidente dispozițiile art. 119, alin. 1 din Ordinul nr. 980/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea prevederilor referitoare la organizarea și efectuarea transporturilor rutiere și a activităților conexe acestora stabilite prin Ordonanța Guvernului nr. 27/2011 privind transporturile rutiere, potrivit cărora „*Pentru eliberarea licenței pentru activități conexe transportului rutier - activități desfășurate de autogară, operatorul economic depune, transmite on-line cu semnătură electronică sau prin servicii poștale cu confirmare de primire, la Autoritatea Rutieră Română - A.R.R., o cerere al cărei model este prevăzut în anexa nr. 39 la prezentele norme*”.

De asemenea, potrivit alin. 2 lit. „c” din același act administrativ, „Cererea depusă în conformitate cu prevederile alin. (1) va fi însoțită de următoarele documente:
c) *aprobarea autorității administrației publice locale executive/deliberative pentru înființarea autogării*”.

Față de cele ce preced, apreciez proiectul ca fiind legal și oportun și recomand adoptarea acestuia.

**Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului,
Arh. Andreea Cătălina DĂNILĂ**

**Serviciul Autorizări, Comercial, Transport,
Lucian GHERCĂ**