



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 concesiune 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 concesiunii s-a edificat o locuință în anul 2009 – acesta fiind și scopul concesiunii. Proprietarul vinde în anul 2015 imobilul, iar dreptul de concesiune 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, împrejurimi, 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 pre colectare 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**