



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. 4409 din 18.01.2023

APROBAT
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

AVIZAT
Secretarul General Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesionare prin licitație publică, în suprafață de 1197,00 mp, situat în mun. Roman – Str. Stefan cel Mare, nr. 191A, având nr. cadastral 58173, înscris în Cartea Funciară nr. 58173, aflat în domeniul privat al municipiului Roman fiind înscris la poziția 7 din anexa la H.C.L. nr. 031/28.02.2017 și este destinat construirii a unui imobil cu funcțiunea de servicii.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 2, subzona ZCPMIS I – ansamblu istoric protejat al străzii Ștefan cel Mare.

Conform Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 20 din 28.02.2013, este inclus în UTR 1, subzona LD2 – zonă de dotări spații comerciale, servicii, cazare, cu elemente existente de prestări servicii, comerț, post trafo, pentru care se instituie un proces de regenerare urbană.

Tipuri admise de ocupare – utilizare: prestări servicii comerț alimentar, nealimentar, spații de parcare, spații pietonale, post trafo, spații pentru instalații termice, apă, canal, electrice.

Tipuri interzise de ocupare, utilizare – nu se admit rezolvări funcționale în construcții provizorii, extinderi ale construcțiilor existente, construcții anexe pe loturi, ci realizarea de construcții în sistem înșiruit, cu integrarea construcțiilor existente și refacerea fațadelor acestora. Nu se admit construcții mai înalte de 12 m la frontul de la str. Dobrogeanu Gherea, Sucedava și Ștefan cel Mare. Nu se admit construcții în banda de 12 m măsurată de la trotuarul str. Ștefan cel Mare și de 0,5 m (trotuar) dinspre str. Dobrogeanu Gherea și Sucedava. Se interzice realizarea unor delimitări între loturile proprietate. Se interzic activități poluante.

Condiționări diverse – Regimul de înălțime maximal va fi P+1, volumetria va fi simplă, construcțiile vor avea acoperișuri simple. Ansamblul se va realiza prin cooperarea proprietarilor de loturi, parterul construcțiilor va fi în proporție de 30% liber, permițând accesul la spații amenajate pentru public amplasate la nivelul solului, în curtea interioară. Curtea interioară va putea fi utilizată de toți proprietarii ca o utilitate publică, spațiu pietonal, alimentație publică, spațiu expunere pictură anticariat, meșteșuguri, spațiu de spectacole neconvenționale. Lucrările de intervenție în zonă se vor efectua, precedate de cercetări arheologice.

Indicatori urbanistici : POT max = 50%, CUT max = 2,8.

Construcția ce urmează a se construi pe terenul concesionat va avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și va avea ca termen durată de valabilitate a contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenului, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.

2. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea 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 construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căreia: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiona...prin licitație publică...în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

- prevederile H.C.L. Roman nr. 125/2010 prin care a fost aprobat P.U.G.;

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 1197,00 mp, situat în mun. Roman – Str. Stefan cel Mare, nr. 191A, se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PRET

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, ce pornește de la 21,00 lei/mp/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului.

**Arhitect șef,
Andreea - Cătălina DĂNILĂ - MOISEI**