



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, Cadastru și Amenajarea Teritoriului
Nr. 37364 din 20.05.2025

APROBAT

**Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu Dan LEOREANU**

AVIZAT

**Secretarul General Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU**

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pt. concesiune prin licitație publică, în suprafață de 814,00 mp, face parte din proprietatea privată a Municipiului Roman, este situat în Str. Păpădiilor, nr. 7, cu nr. cadastral 60043 și este destinat construirii a unui imobil cu funcțiunea de depozitare/producție.

REGIMUL TEHNIC – Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea teritorială de referință nr. 16, zona funcțională I – unități industriale, fără restricții de construire.

Utilizări admise:

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetare industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- sedii de companii și firme;
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine;

- depozitare en-gros;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Documentația tehnică compusă din piese scrise și desenate se va întocmi conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.L. nr. 839/2009, prevederilor H.G. nr. 525/1996, republicată și a Regulamentului local de urbanism și va prezenta soluția arhitecturală cu următoarele referințe:

- regim de înălțime : maxim Parter + 2 Etaje (max 10 m) ;
- indici maximi de ocupare teren : POT = 50% și CUT = 1,5;
- alinierea față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei : conform Codului civil;
- amplasarea construcției față de aliniament și față de drumul public : min 10,00 m pe stăzile de categoria a II – a și min 6,00 m pe străzile de categoria a III – a ;
- orientarea construcției față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare ;
- se va echipa cu instalații interioare adecvate funcțiunii, care se vor racorda la rețelele de utilități existente;
- se vor prevedea în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere riguros dimensionate ; în spațiul de retragere față de aliniament, max 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minim 1,20 m ;
- aspectul exterior al construcțiilor – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ;
- în zona adiacentă construcției se vor amenaja spații verzi, plantate, dalaje și mobilier urban ;
- se interzic activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- se vor prevedea măsuri adecvate de protecție împotriva incendiilor.
- autorizația de construire se va elibera numai după instituirea unei servituți de trecere pe terenul aparținând municipiului Roman.

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. MOTIVAȚIA 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 814,00 mp, situat în Str. Păpădiilor, nr. 7, 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 10,00 lei/mp/an.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

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

Arhitect șef,
Andreea - Cătălina DĂNILĂ-MOISEI