



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. 37369 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 520,00 mp, face parte din proprietatea privată a Municipiului Roman, este situat în strada Colectorului, nr. 6, cu nr. cadastral 59715 și este destinat construirii unui imobil cu funcțiunea de depozitare.

REGIMUL TEHNIC – Conform Planului urbanistic general terenul este situat în unitatea teritorială de referință nr. 19, zona L – locuințe, subzona L2 - clădiri individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri. Zona UTR 19 este de interes arheologic. Orice intervenție în zonă se va face cu avizul organelor abilitate. Funcțiunea dominantă a acestui UTR este cea de locuire.

Utilizări admise:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare ;
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea POT –ului maxim admis pentru zonă ;
- se pot construi locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat ;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- pentru locuințe individuale – POT maxim = 25%; locuințe colective – P+2 POT max = 30%; instituții și servicii POT max = 35%.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- pentru locuințe individuale - CUT maxim = 0,75; locuințe colective – P+2 CUT max = 0,9; %; instituții și servicii CUT max = 1,5%.
- distanțe față de limitele parcelei : cele prevăzute în Codul civil ;
- accese carosabile : autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- se pot realiza amenajări aferente locuințelor : căi de acces carosabile și pietonale private, garaje, spații plantate, locuri de joacă, amenajări de sport, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare ;
- se admite 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 arie desfășurată construită și să nu genereze transporturi grele ;
- clădirile noi/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje ;
- garajele și anexele existente vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;
- obligatorie branșarea la utilitățile existente în zonă ;
- materiale admise : moderne, estetice, durabile, culori acceptate în mod uzual fiind : ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuanțe diferite de gri-bej ;
- permisiuni de constructibilitate pentru construcții cu altă destinație - numai după avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să stabilească modalitățile de conformare și echipare a construcțiilor, în corelare cu vecinătățile imediate și funcțiunea dominantă.

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 concesiunii 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 520,00 mp, situat în strada Colectorului, nr. 6, 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 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**