



Nr. 39546 / 17.06.2026

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterea publică a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv **“PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI”**, situat in intravilanul orasului Bragadiru, nr.cad. 143905, str. Laurului, nr.1 si Soseaua Alexandrei, nr.19,1 in suprafata totala de 43 288mp.

Primaria orasului Bragadiru a demarat procedura de consultare a populatiei, evenimentul având loc **în data de 16.07.2026, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei privind procedura de consultare a populatiei sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **14.07.2025, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: **registratura@primariaorasbragadiru.ro** .

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data **de 16.07.2026, orele 11⁰⁰, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbatere care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea elaborarii propunerii preliminare. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.



Nr. 39546 / 17.06.2026

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Primăria orașului Bragadiru vă invită la dezbaterile publice a **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** având ca obiectiv **“PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI”**, situat în intravilanul orașului Bragadiru, nr.cad. 143905, str. Laurului, nr.1 și Soseaua Alexandrei, nr.19,1 în suprafața totală de 43 288mp.

Primăria orașului Bragadiru a demarat procedura de consultare a populației, evenimentul având loc **în data de 16.07.2026, orele 11⁰⁰**, în incinta Casei de Cultură ”Mihai Eminescu” Bragadiru, județul Ilfov.

Orice persoană sau grup interesat de prevederile etapei privind procedura de consultare a populației sunt invitate să depună propuneri, opinii sau sugestii până la data de **14.07.2025, ora 13⁰⁰** în format electronic la adresa: **registratura@primariaorasbragadiru.ro**.

Persoanele care au inițiat propuneri scrise în termenul prevăzut, au dreptul de a-și susține punctele de vedere în cadrul evenimentului de dezbatere publică din data **de 16.07.2026, orele 11⁰⁰, orele 11⁰⁰**, organizat de Primăria orașului Bragadiru. Vor fi alocate câte 3 minute pentru fiecare vorbitor pentru a-și prezenta recomandările și propunerile. Acest interval a fost decis pentru a putea permite accesul la opinii verbale pentru cât mai mulți vorbitori.

Participanții la dezbatere care se înscriu la cuvânt își vor susține punctul de vedere exclusiv pe marginea elaborării propunerii preliminare. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare opiniile, sugestiile și sesizările care nu au legătură cu subiectul dezbaterii.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Document care conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului UE NR.679/2016.

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 39565 / 17.06.2026

Subsemnata, _____, am procedat astăzi 17.06.2026, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv: **Plan Urbanistic Zonal - "PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI"**, situat in intravilanul orasului Bragadiru, nr.cad. 143905, str. Laurului, nr.1 si Soseaua Alexandrei, nr.19,1 in suprafata totala de 43 288mp:

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 30199 din 11.05.2026;
2. Procura speciala nr.3272 din 10.10.2025
3. C.I. proprietari;
4. CUI firma SOCIALBASE SRL;
5. C.U. nr. 444 din 21.04.2026;
6. Act de alipire;
7. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
8. Incheiere nr.100122;
9. Contract de asociere in participatie nr.1 din 22.03.2024;
10. Memoriu general;

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Incadrare in PUG;
2. Situatia existenta;
3. Reglementari urbanistice;
4. Reglementari- cai de Comunicatie;
5. Regim juridic al proprietatilor;
6. Plan de situatie exemplificativ;
7. Plan de retele Tehnico-edilitare;

DOCUMENTATIE TEHNICA IN FORMAT DIGITAL.

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primăriei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 17.06.2026 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



Document care conține date cu caracter personal ce intra sub protecția Regulamentului UE NR.679/2016.

PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 39545 / 17.06.2026

Subsemnata, am procedat astăzi 17.06.2026, la afișarea la avizier, cât și pe site-ul Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice având ca obiectiv: **Plan Urbanistic Zonal - "PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI"**, situat in intravilanul orasului Bragadiru, nr.cad. 143905, str. Laurului, nr.1 si Soseaua Alexandrei, nr.19,1 in suprafata totala de 43 288mp:

PIESE SCRISE:

1. Cerere nr. 30199 din 11.05.2026;
2. Procura speciala nr.3272 din 10.10.2025
3. C.I. proprietari;
4. CUI firma SOCIALBASE SRL;
5. C.U. nr. 444 din 21.04.2026;
6. Act de alipire;
7. Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
8. Incheiere nr.100122;
9. Contract de asociere in participatie nr.1 din 22.03.2024;
10. Memoriu general;

PIESE DESENATE (2 ex.):

1. Incadrare in PUG;
2. Situatia existenta;
3. Reglementari urbanistice;
4. Reglementari- cai de Comunicatie;
5. Regim juridic al proprietatilor;
6. Plan de situatie exemplificativ;
7. Plan de retele Tehnico-edilitare;

DOCUMENTATIE TEHNICA IN FORMAT DIGITAL.

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primăriei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 17.06.2026 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
BIROUL URBANISM SI AMENAJAREA

ROMÂNIA

A

TERITORIULUI

Județul ILFOV

Nr. 22930 din 21.04.2026.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 444 din 21.04.2026

În scopul: initierii, elaborarii, avizarii si aprobarii documentatiei PUZ in baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art 32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construire ansamblu locuinte colective demisol+P+5E si functiuni complementare locuinte individuale S+P+1E+M, confrigurare trama stradala si utilitati

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾

SRL

domiciliul

ales ²⁾

municipiul

cu în județul I J.....

orașul

sediu

comuna

satul sectorul cod poștal

strada sc. et ap.....

telefon / fax e-mail

înregistrată la nr. 22930 din 08.04.2026.....

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV.....

municipiul

orașul

.....BRAGADIRU..... satulsectorul

comuna

cod poștalstradastr. Laurului nr.1 si Șos.Alexandriei nr.191..... sc..... et.....ap.

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 143905, 143905-C1.....

.....NR. CF. 143905.....

in temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. U73/2012 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local BRAGADIRU 98/15.10.2015.....

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Terenul este situat în intravilanul orașului Bragadiru conform P.U.G. reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 43 288mp identificat cu nr.cad.143905 impreuna cu constructiile edificate pe aceasta cu nr.cad.143905-C1 este in proprietatea lui

conform extras de carte funciara pentru informare cu nr.81015 din 07.04.2026 eliberat de OCPI IF. Imobilul nu figureaza in lista monumentelor istorice aprobata prin Ordinul Ministrului Culturii nr.2828/2015.

2. REGIMUL ECONOMIC :

curti constructii conform cerere nr.81015 DIN 07.04.2026 pentru extrasul de CF pentru informare nr. 143905 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

3. REGIMUL TEHNIC : IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII;

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII;

Utilizări admise: Comerț alimentar și nealimentar; Magazine generale și supermarketuri și hipermarketuri; Piețe agroalimentare; Alimentație publică; Servicii; Clădiri și centre de birouri; Autoservice; Construcții financiar-bancare; Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

Utilizări admise cu condiționări: -Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci; Activități manufacturiere, de producție mică și mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; Stații de întreținere auto capacitate de maxim 3 mașini; Aceste tipuri de activități se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate și care pot produce astfel disconfort locuitorilor; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

Utilizări interzise: Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;

P.O.T. maxim = 30 %;

C.U.T. maxim = 1,8 ACD / mp.teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 17 m la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei; Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse; În intersecții se admite un nivel suplimentar; În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante peste 45 grade se admite mansardarea;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile se vor alina pe calcanalele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim 15 metri de la aliniament; În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina pe calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streșină/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri; Amplasarea noii clădiri pe limita parcelei este interzisă în cazul în care aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și cea mixtă, funcțiuni publice, de cult sau gospodărie comună; în acest caz noua clădire va fi retrasă față de limitele laterale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m; Clădirile se vor retrage față de l. posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri; Pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni, care sunt orientate spre locuințele situate la mai puțin de 10 metri distanță, se recomandă să fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala încăperilor;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri: dacă ambele fațade prezintă calcan sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală; dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile destinate activităților permanente;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-În cazul construcțiilor amplasate la Autostrada de Centură București retragerea clădirilor se va face se va face la minim 32,00 m cu respectarea zonei de protecție de 50,00 m; În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național DN6 sau se vor respecta retragerile prevăzute în avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective; În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând clădirilor față de aliniament de 5,00m;

Circulații și accese

-Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp.); În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;

Staționarea autovehiculelor:

- Pentru construcțiile comerciale se prevede câte un loc de parcare la fiecare unitate comercială până la suprafețe comerciale de 50 mp utili; Pentru suprafețele comerciale cu suprafețe mai mari de 40 mp se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp suplimentari; pentru suprafețe comerciale mai mari de 250 mp utili numărul calculat de locuri de parcare se suplimentează cu 20%; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 locuri la masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;- Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu handicap sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare.

Spații libere și plantate

-Reglementarea spațiilor libere și verzi se va face în baza avizului obligatoriu de la Agenția Națională pentru protecția Mediului; Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului.

Împrejmuiuri

-Clădirile de cultura și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională; Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale (pământii pastelate) și se interzice utilizarea culorilor stridente; Se recomandă acoperișurile tip șarpantă, din țiglă, cu pantă de cel mult 45 grade; Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

Condiții de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga localitate, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate; În cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții: pentru alimentare cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii; pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare; Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice; Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații;

-Utilitățile se vor realiza din surse proprii, Primăria orașului Bragadiru nedispunând de fondurile necesare de executare;

-Pentru lucrările de bransament electric, gaze naturale apă și canalizare se pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construire separate sau odata cu lucrările de baza.

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.(c) din legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, elaborarea documentației PUZ se va face în baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadiru.

Dupa aprobarea documentației de urbanism PUZ se va depune documentația pt obținerea autorizației de construire.

Prezentul Certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat⁴⁾ **pentru:**

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : inițierii, elaborării, avizării și aprobării documentației PUZ în baza unui aviz de oportunitate aprobat conform art 32, alin.1, lit.c din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vederea obținerii autorizației de construire pentru construire ansamblu locuințe colective demisol+P+5E și funcțiuni complementare locuințe individuale S+P+1E+M, configurare trama stradala și utilități

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desființare
și nu confera dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

- Solicitare în vederea emiterii Avizului de Oportunitate, conform Art.32, alin.1, lit.c din legea 350/2001;
- În baza Avizului de Oportunitate, inițierea și elaborarea unei documentații PUZ;
- Obținerea avizelor și acordurilor în vederea avizării și aprobării documentației PUZ și a obținerii Autorizației de Construire;
- Respectarea prevederilor ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului.

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) ☒ X certificatul de urbanism (copie);
 - b) ☒ X dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
 - c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- ☒ X D.T.A.C. ☒ X D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă
- ☒ canalizare
- ☒ alimentare cu energie electrică
- ☐ alimentare cu energie termică

- ☒ gaze naturale
- ☐ telefonizare
- ☒ salubritate-
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☒ studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică ridicată conform art.6 din legea nr.372/2005

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ avizul arhitectului șef al Consiliului Județean Ilfov și Regulamentul Local de Urbanism

☒ hotărârea Consiliului local pentru aprobare documentație PUZ

☒ aviz de oportunitate aprobat de Primar

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): ☐

☒ Numar postal și denumire stradă,
☒ Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat și stampilat de topometru autorizat, cu noul inventar de coordonate din planul parțelar întocmit STEREO 70 existent în baza de date a O.C.P.I. Ilfov ;

☒ Studiul geotehnic verificat AF ; ☒ Deviz general ;
☒ Calculul coeficientului de izolare termică G; ☒ Verificarea documentației la cerințele conform Legii nr 10/1995 ; ☒ Referate de verificare ☒ Dovada OAR;

☒ studiu de însorire
☒ studiu circulației

- e) ☒ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): ☒ chitanța pt plată taxei de emitere autorizatie ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

În conformitate cu prevederile impuse în Anexa nr.1 Conținutul cadru al Legii nr.50/1991, la etapa de emitere a Autorizației de Construire, în funcție de reglementările urbanistice finale aprobate și de complexitatea lucrărilor ce fac obiectul autorizării, se pot solicita suplimentar detalii/avize tehnice ce vor face parte integrantă din D.T.A.C.

Primar,

Secretar general / secretar,



Achitat taxa de : 445,00 lei conform chitanței nr. 0005727 din 08.04.2026
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
 „Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului GDPR nr.679/27.04.2016”

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL / SECRETAR,

Conducătorul autorității administrației publice emitente ***),
(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

(numele, prenumele și
semnătura)

Arhitect - sef *****)
(numele, prenumele și
semnătura)

Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



S-a solicitat autentificarea prezentului înscris :

ACT DE ALIPIRE

Subsemnații:

cetățean român

București,

cetățean român, domiciliată în Municipiul

regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, proprietari ai următoarelor imobile:-----

1. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109300 (nr. CF vechi 8601) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 8.961,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109300 (număr cadastral vechi 1744/1).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

2. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109302 (nr. CF vechi 8603) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 4.909,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109302 (număr cadastral vechi 1744/3).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

3. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109303 (nr. CF vechi 8604) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 2.911,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109303 (număr cadastral vechi 1744/4).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

4. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109304 (nr. CF vechi 8605) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 680,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109304 (număr cadastral vechi 1744/5).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

5. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109305 (nr. CF vechi 8606) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 5.068,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109305 (număr cadastral vechi 1744/6).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

6. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109306 (nr. CF vechi 8607) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 507,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109306(număr cadastral vechi 1744/7).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

7. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109307 (nr. CF vechi 8608) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 1.061,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109307 (număr cadastral vechi 1744/8).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

8. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109374 (nr. CF vechi 8609) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 2.512,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109374 (număr cadastral vechi 1744/9).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

9. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109375 (nr. CF vechi 8610) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 4.058,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109375 (număr cadastral vechi 1744/10).

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

10. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Strada Laurului numărul 1, Județul Ilfov, intabulat în cartea funciară numărul 109376 (nr. CF vechi 8611) a localității Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 1.872,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, identificat cadastral cu numărul 109376(număr cadastral vechi 1744/11) și construcția C2, structurată cu P+E (amplasare 4 containere), cu suprafața construită la sol de 50,00 mp și suprafața construită desfășurată de 94,75 mp, identificată cadastral cu numărul 109376-C2.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 184384/07.12.2007 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu) și dreptul de proprietate asupra construcției a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 300562/03.07.2025 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

11. Imobilul situat în intravilanul Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, Soseaua Alexandriei numărul 191, intabulat în cartea funciară numărul 141882 a localității

Bragadiru, Județul Ilfov, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 10.749,00 mp, având categoria de folosință arabil, identificat cadastral cu numărul 141882.

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciară cu încheierea numărul 68616/13.02.2025 emisă de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Buftea (actualmente Cornetu). -----

Noi, declarăm că am dobândit imobilele sus-menționate ca bunuri comune, în timpul căsătoriei noastre, astfel: imobilele descrise la punctele 1., 2., 3., 4, 5., 6., 7., 8., 9. Și 10., prin cumpărare de la SC Selenar SRL conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 672/06.12.2007 de prin notarul public] cu sediul profesional în Municipiul București, act modificat prin Actul adițional autentificat sub numărul 927/17.12.2007 de I , prin r rectificat prin Încheierea nr. 32/24.05.2019 emisă de Asociatii, prin notarul

a dobândit, la rândul său, imobilul compus din teren în suprafață totală de 45.500,00 mp și construcțiile existente pe acesta, parțial demolate și dezafectate, prin licitație publică cu sediul social în

în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 51/1998, privind valorificarea unor active bancare, astfel cum rezultă din Procesul-Verbal de licitație numărul 45 din 29.01.2004 act intabulat în Cartea Funciară numărul 1726 a localității Bragadiru, Județul Ilfov, conform Încheierii numărul 12512/13.07.2004 emisă de OCPI Ilfov.

Terenul descris la punctul 11. a rezultat din dezlipirea în două loturi a terenului în suprafață totală de 13.085,00 mp, astfel cum rezultă din Actul de dezlipire autentificat sub numărul 429/11.02.2025 de notarul public cu sediul profesional în , iar terenul în suprafață totală de 13.085,00 mp, a rezultat din dezlipirea în două loturi a terenului în suprafață totală de 13.904,00 mp, având categoria de folosință curți-construcții, situat în Orașului Bragadiru, Strada Laurului numărul 8, Județul Ilfov, astfel cum rezultă din Actul de dezlipire autentificat sub numărul 1726/24.05.2019 de notarul public cu sediul

Terenul în suprafață totală de 13.904,00 mp, a fost dobândit de în timpul căsătoriei noastre, prin cumpărare de la conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 672/06.12.2007 de prin notarul public sediul profesional în Municipiul București, act modificat prin Actul adițional autentificat sub numărul 927/17.12.2007 de I prin notar public rectificat prin Încheierea nr. 32/24.05.2019 emisă de prin notarul public

Conform Actului adițional la Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 672/06.12.2007 sus-menționat, autentificat sub numărul 927/17.12.2007 de , prin notar s-a menționat că odată cu terenurile dobândite prin contractul de vânzare-cumpărare, s-au dobândit și construcțiile edificate pe acestea, respectiv construcțiile aflate în ruină, demolate parțial și dezafectate, identificate astfel:

Construcția C13 aflată în ruină, cu o suprafață la sol de 1255,32 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/3; Construcția C15 aflată în ruină, cu o suprafață la sol de 97,90 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/3; Construcția C10 aflată în ruină cu o suprafață la sol de 1257,10

m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/4; Construcția C9, de asemenea în ruină, cu o suprafață la sol de 26,65 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/4; Construcția C12 aflată în ruină cu o suprafață la sol de 120,09 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/5, Construcția C11 aflată în ruină cu o suprafață la sol de 68,72 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral 1744/5; Construcția C6, aflată în ruină cu o suprafață la sol de 1047,03 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral 1744/6; Construcția C8 aflată în ruină cu o suprafață la sol de 119,02 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral 1744/6; Construcția C7 aflată în ruină cu o suprafață la sol de 40,83 m.p. situată pe terenul cu număr cadastral 1744/6; Construcția CS aflată în ruină cu o suprafață la sol de 117,73 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/7; Construcția C1, aflată în ruină cu o suprafață la sol de 373,79 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/8, Construcția C2, aflată în ruină, cu o suprafață la sol de 1646,79 m.p. situată pe terenul cu numărul cadastral 1744/9; Construcția C4 ce constituie cos cu o suprafață la sol de 23,79 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral 1744/10; Construcția C3 ce constituie cos, cu o suprafață la sol de 30,93 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral 1744/10; Construcția C14 aflată în ruină, cu o suprafață la sol de 160,26 m.p. situată pe terenul cu nr. cadastral 1744/11.

Toate aceste construcții au fost demolate ulterior, în baza Autorizației de desființare numărul 398/29.10.2010 emisă de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov, lucrări recepționate în baza Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor numărul 14950/24.08.2011 și radiate din Cărțile funciare.

Construcția C2 structurată cu P+E (amplasare 4 containere), cu suprafața construită la sol de 50,00 mp și suprafața construită desfășurată de 94,75 mp, identificată cadastral cu numărul 109376-C2, a fost edificată în baza Autorizației de construire numărul 547/26.11.2024, lucrări recepționate în baza Procesului Verbal de predare-primire numărul 4581/27.01.2025, fiind emis Certificatul de atestare a edificării construcției numărul 22777/22.04.2025 de Primăria Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

Noi, proprietarii, având în vedere intenția de a optimiza eficiența economică a imobilelor, în baza art. 879 alin 1 din Codul civil, și a prevederilor Legii 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, am hotărât alipirea proprietăților și constituirea unui singur corp de proprietate compus din:-----

Imobilul situat în Orașul Bragadiru, Strada Laurului numărul 1, Strada Laurului numărul 1+Șoseaua Alexandriei numărul 191, Județul Ilfov identificat cadastral cu numărul 143905, compus în totalitatea sa din teren în suprafață de 43.288,00 mp și construcția edificată pe acesta, C1 – construcție industrială și edilitară, structurată cu P+E (amplasare 4 containere), cu suprafața construită la sol de 50,00 mp și suprafața construită desfășurată de 94,75 mp, identificată cadastral cu numărul 143905-C1.

Imobilul astfel descris, a fost identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului ce face parte integrantă din prezentul înscris și constituie anexă a acestuia.

Regimul juridic, tehnic și economic al acestui bun, rezultă din documentele care atestă dreptul de proprietate, din extrasele de carte funciară pentru autentificare numărul 97102, 97103, 97104, 97105, 97106, 97107, 97108, 97109, 97110, 97111 și numărul 97112, toate emise la data de 08.10.2025 de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Cornetu, din Certificatele de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local numărul 11404 și 11406 ambele emise de Direcția Economică – Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Orașului

Bragadiru și din Certificatul de Urbanism numărul 1038/30.07.2025 emis de Primăria Orașului Bragadiru

Noi, proprietarii, ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului act în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune.

În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) noi, părțile contractante, personal, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Noi, proprietarii, declaram că, înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, am fost informați cu privire la dispozițiile Legii nr. 129/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, sens în care îmi exprim acordul privind compararea/prelucrarea datelor cu caracter personal înscrise în C.I./B.I, în vederea autentificării actului solicitat.-----

Redactat și procesat la **Societatea Profesională Notarială** ,
într-un singur exemplar original care, se păstrează în arhiva biroului notarial și 4/patru duplicate.



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3270

Anul 2025 luna 10 ziua 10

În fața mea, _____ la sediul biroului s-au prezentat:
cetățean român, domiciliat în Municipiul

_____ cetățean român, domiciliată în Municipiul

Care, după ce au citit prezentul înscris, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea lui și au semnat unicul exemplar original, inclusiv schitele anexe.-----

**Constatându-se îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege,
în temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul în sumă de 2000 lei + TVA, conform facturii nr. 3468 /2025

S-a încasat suma de 60 lei, a fost achitat conform chitanței ANCPI 356/2025.-----

NOTAR PUBLIC

L.S.

**PREZENTUL DUPLICAT s-a întocmit în 4/patru exemplare, de
notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.**



✓ /



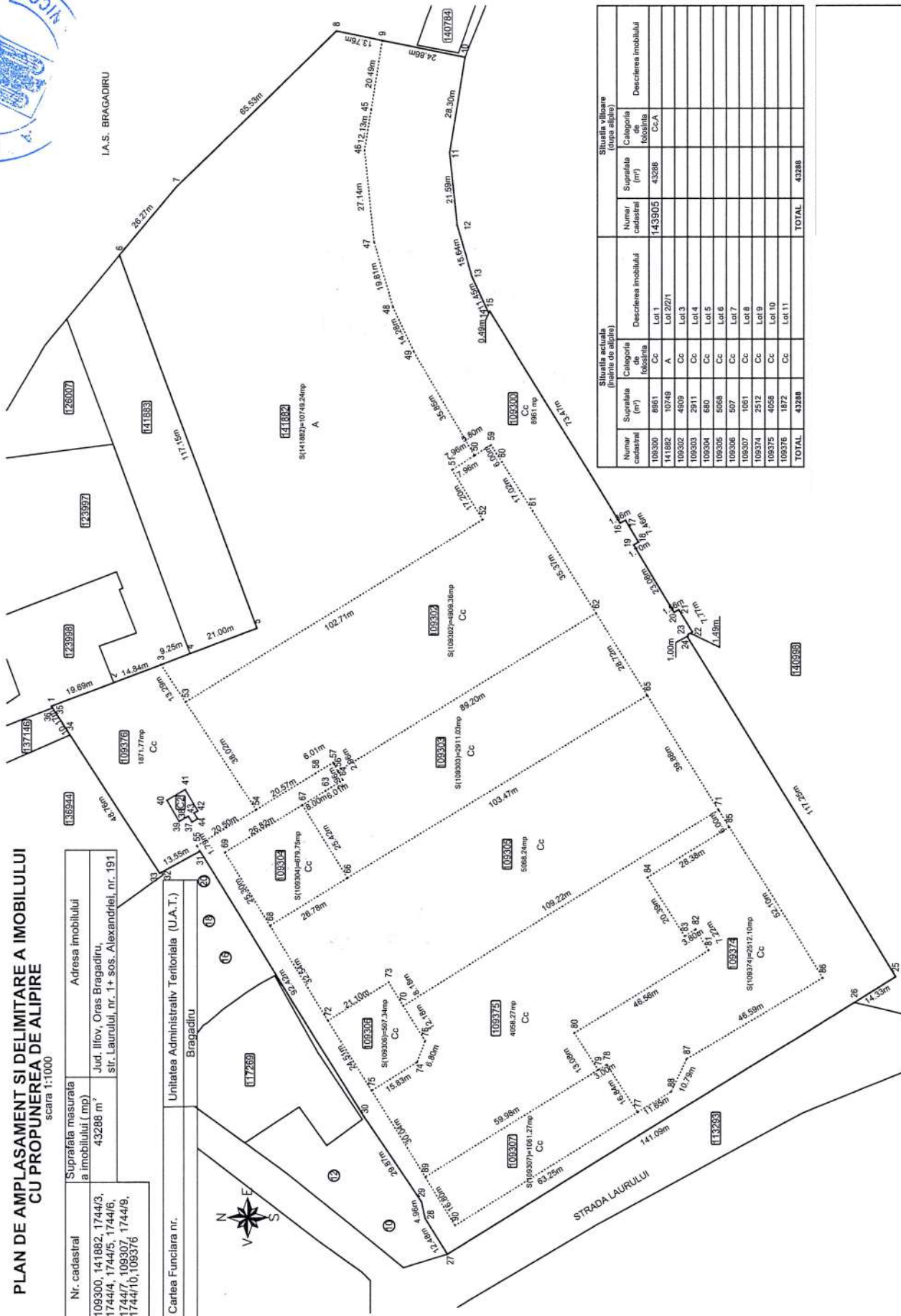
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALPIRE

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata la imobilul (mp)	Adresa imobilului
109300, 141882, 1744/3, 1744/4, 1744/5, 1744/6, 1744/7, 109307, 1744/9, 1744/10, 109376	43288 m ²	Jud. Ilfov, Oras Bragadiru, str. Laurului, nr. 1 + sos. Alexandriei, nr. 191

Cartea Funciara nr. _____
Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.) Bragadiru

I.A.S. BRAGADIRU



Situatia actuala (maintru de alpiie)			Situatia viliare (dupa alpiie)		
Numar cadastral	Suprafata (m ²)	Descrierea imobilului	Numar cadastral	Suprafata (m ²)	Descrierea imobilului
109300	8861	Cc	143905	43288	Cc-A
141882	10748	A			
109302	4809	Cc			
109303	2911	Cc			
109304	660	Cc			
109305	5688	Cc			
109306	507	Cc			
109307	1051	Cc			
109374	2512	Cc			
109375	4058	Cc			
109376	1872	Cc			
TOTAL	43288		TOTAL	43288	

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PREZENTA SCHIȚĂ DE PLAN FACE
PARTE INTEGRANTĂ DIN
ACTUL AUTENT



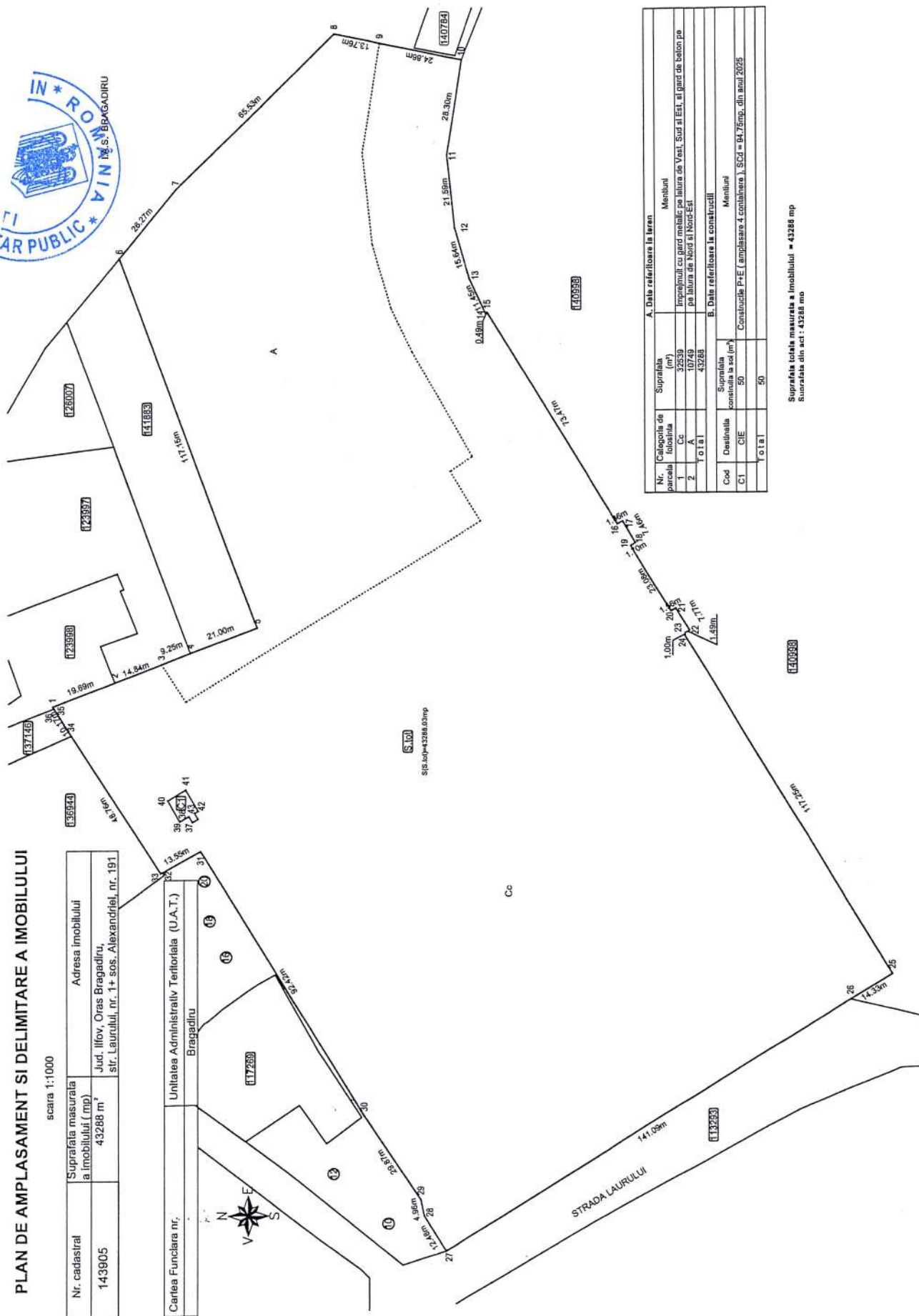


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
143905	43288 m ²	Jud. Ilfov, Oras Bragadriu, str. Laurului, nr. 1+ sos. Alexandriei, nr. 191

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ-Teritoriala (U.A.T.)
	Bragadriu



A. Date referitoare la teren	
Nr. parcele	Suprafata (mp)
1	12539
2	10748
Total	
43288	
B. Date referitoare la constructii	
Cod	Suprafata construita la sol (m ²)
C1	50
Total	
50	

Suprafata totala masurata a imobilului = 43288 mp
Suprafata din act : 43288 mp

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PREZENTA SCHIȚĂ DE PLAN FACE
PARTE INTEGRANTĂ DIN
ACTUL AUTENTIFICAT SUB NR. 3270/2015
NO:

(PLAN V.)

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIE

Nr. 1/22.03.2024

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

(1)

reprezentată legal de _____ în calitate de administrator, cetățean român, născut la data de _____

_____, valabilă până la data de 29.09.2027, email romicadobrincu@gmail.com,
denumită în continuare în prezentul contract

și

(2) Persoanele fizice (soții Dobrincu), respectiv:

i _____ valabilă până la data _____
de _____, email _____,
și _____

valabilă până la data de _____, email _____,
denumiți în continuare _____

_____ fiind denumiți în
prezentul contract (cu referire la toate părțile contractante)]
iar entitatea rezultată în urma prezentului contract va fi denumită generic]

AVÂND ÎN VEDERE FAPTUL CĂ:

(A) _____ dețin în proprietate în orașul Bragadiru, județul Ilfov, un teren în suprafață totală de 45.625,74 mp (denumit în continuare "IMOBILUL"). situat în strada Laurului, nr. 8, pe care a funcționat o Centrală termică de zonă _____ au dobândit un teren în suprafață de 46.444,85 mp conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672 din 06.12.2007 de _____ Actului adițional autentificat sub nr. 927 din 17.12.2007 de _____ București, prin notar public _____

(care, la rândul ei, a obținut imobilul prin Procesul verbal de licitație nr. 45/2004 încheiat de AVAB București), terenul fiind inițial înscris în Cartea Funciară nr. 1726 a localității Bragadiru în 11 loturi, cu următoarele 11 numere cadastrale: 1744/1, 1744/2, 1744/3, 1744/4, 1744/5, 1744/6, 1744/7, 1744/8, 1744/9, 1744/10, 1744/11. Prin Încheierea de intabulare nr. 184384/20.12.2007 dispusă în Dosarul nr. 184384/07.12.2007 al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al județului Ilfov prin care se înscrie dreptul de proprietate asupra imobilelor în favoarea domnului _____ și a doamnei _____

în cotă devălmașă de 1/1, se acordă alte 11 numere de carte funciara (8601-8611) în locul numărului de carte funciara 1726, numerele cadastrale rămânând neschimbate. Atât în vechea Carte Funciara nr. 1726 cât și în noile 11 cărți funciare (cu numerele 8601-8611) nu sunt înscrieri privitoare la sarcini, imobilele fiind fără sarcini. Prin Încheierea de autentificare nr. 1727 din 24 mai 2019, soții _____ vând soților _____ și _____ o suprafață de 819 mp teren din imobilul identificat cadastral cu numărul _____

1744/2, după ce terenul aferent în suprafață de 13.904,11 mp a fost dezlipit în două loturi, cel de-al doilea lot de 13.085 mp rămânând în proprietatea soților cu numărul cadastral 126008, astfel suprafața totală deținută actualmente de către aceștia este de 45.625,74 mp. OCPI Ilfov a actualizat numerele cărților funciare conform celor 11 extrase atașate, care constituie **Anexa nr. 2** la acest contract. Extrasele de carte funciară pentru informare privind "IMOBILUL", emise de OCPI Ilfov, sunt pentru următoarele cărți funciare // numere cadastrale: 109300 // 1744/1; 126008 // 126008; 109302 // 1744/3; 109303 // 1744/4; 109304 // 1744/5; 109305 // 1744/6; 109306 // 1744/7; 109307 // 1744/8; 109374 // 1744/9; 109375 // 1744/10; 109376 // 1744/11.

"IMOBILUL", cu cele 11 loturi, are următoarele date de identificare:

1. **Lotul nr. 1: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109300 (nr. CF vechi: 8601) a orașului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/1, constând din teren în suprafață de 8.961,35 mp, fără construcții, dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea

_____ fiecare în cotă devălmașă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de _____ din București și a Actului adițional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de _____ din București, prin notar public.

2. **Lotul nr. 2: Imobilul din Cartea Funciară nr. 126008 a orașului Bragadiru** care provine din CF nr. 109301/Bragadiru, număr cadastral 126008, constând din teren în suprafață de 13085 mp, fără construcții, dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea domnului _____ și a doamnei _____

_____ fiecare în cotă devălmașă de 1/1, această suprafață rămânând prin dezlipire din lotul identificat cadastral cu numărul 1744/2, după ce terenul aferent în suprafață de 13.904,11 mp a fost dezlipit în două loturi, cel de-al doilea lot de 13.085 mp rămânând în proprietatea _____ cu numărul cadastral 126008; lotul cu numărul cadastral 1744/2 a fost obținut în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de BNPA _____ din București și a Actului adițional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de _____, prin notar

3. **Lotul nr. 3: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109302 (nr. CF vechi: 8603) a orașului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/3, constând din teren în suprafață de 4.909,35 mp din care 1.353,22 mp construiți (construcția în ruină C13 – 1.255,32 mp în valoare de 6.669,52 RON și construcția în ruină C15 – 97,90 mp în valoare de 520,06 RON, ambele demolate), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea _____

_____ fiecare în cotă devălmașă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de _____ și a Actului adițional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de _____

și _____

4. **Lotul nr. 4: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109303 (nr. CF vechi: 8604) a orașului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/4, constând din teren în suprafață de 2.911,01 mp din care 1.283,75 mp construiți (construcția în ruină C10 – 1.257,10 mp în valoare de 6.677,88 RON și construcția în ruină C9 – 26,65 mp în valoare de 141,57 RON, demolată), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea _____

_____ fiecare în cotă devălmașă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de BNPA _____

_____ din București și a Actului adițional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de _____ și _____ din București, prin notar public

5. **Lotul nr. 5: Imobilul din Imobilul din Cartea Funciară nr. 109304 (nr. CF vechi: 8605) a orașului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/5, constând din teren în suprafață de 679,76 mp din care 188,81 mp construiți (construcția în ruină C12 – 120,09 mp în valoare de 637,93 RON și construcția în ruină C11 – 68,72 mp în valoare de 365,05 RON, ambele demolate), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea _____, fiecare în cotă devălmașă de 1/1,

în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de _____ din București și a Actului adițional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de _____

6. **Lotul nr. 6: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109305 (nr. CF vechi: 8606) a oraşului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/6, constând din teren în suprafaţă de 5.068,21 mp din care 1.206,88 mp construiţi (construcţia în ruină C6 – 1.047,03 mp în valoare de 5.561,96 RON, construcţia în ruină C8 – 119,02 mp în valoare de 632,25 RON şi construcţia în ruină C7 – 40,83 mp în valoare de 216,89 RON, toate demolate), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea domnului

fiecare în cotă devălmaşă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de Bucureşti şi a Actului adiţional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de public din Bucureşti, prin notar

7. **Lotul nr. 7: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109306 (nr. CF vechi: 8607) a oraşului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/7, constând din teren în suprafaţă de 507,35 mp din care 117,33 mp construiţi (construcţia în ruină C5 – 117,73 mp în valoare de 625,40 RON, demolată), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea domnului, fiecare în cotă devălmaşă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de din Bucureşti şi a Actului adiţional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de din Bucureşti, prin notar public

8. **Lotul nr. 8: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109307 (nr. CF vechi: 8608) a oraşului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/8, constând din teren în suprafaţă de 1.061,27 mp din care construcţia în ruină C1 – 373,79 mp construiţi în valoare de 1985,62 RON, demolată), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea, fiecare în cotă devălmaşă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de din Bucureşti şi a Actului adiţional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de din Bucureşti, prin notar public

9. **Lotul nr. 9: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109374 (nr. CF vechi: 8609) a oraşului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/9, constând din teren în suprafaţă de 2.512,15 mp din care construcţia în ruină C2 – 1646,79 mp în valoare de 8746,87 RON, demolată), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea, fiecare în cotă devălmaşă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de şi a Actului adiţional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de BNPA din Bucureşti, prin notar public

10. **Lotul nr. 10: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109375 (nr. CF vechi: 8610) a oraşului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/10, constând din teren în suprafaţă de 4.058,26 mp (lotul 10) din care 54,72 mp construiţi (construcţia în ruină C4 – 23,79 mp în valoare de 126,38 RON, construcţia în ruină C3 – 30,93 mp în valoare de 163,30 RON, ambele demolate), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea, fiecare în cotă devălmaşă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de şi a Actului adiţional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de din Bucureşti, prin notar public

11. **Lotul nr. 11: Imobilul din Cartea Funciară nr. 109376 (nr. CF vechi: 8611) a oraşului Bragadiru** care provine din CF nr. 1726, număr cadastral 1744/11, constând din teren în suprafaţă de 1.872,03 mp din care 160,26 mp construiţi (construcţia în ruină C14 – 160,26 mp în valoare de 851,32 RON), dreptul de proprietate fiind înscris în favoarea domnului, fiecare în cotă devălmaşă de 1/1, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672/06.12.2007 de din Bucureşti şi a Actului adiţional autentificat sub nr. 927/17.12.2007 de

- Situaţia centralizată a "IMOBILULUI" este redată în Tabelul 1:

Loturile, numerele CF, numerele cadastrale ale IMOBILULUI şi suprafeţele aferente			
Loturi	CF	Nr. cad.	mp teren
1	109300	1744/1	8961.35
2	126008	126008	13085

3	109302	1744/3	4909.35
4	109303	1744/4	2911.01
5	109304	1744/5	679.76
6	109305	1744/6	5068.21
7	109306	1744/7	507.35
8	109307	1744/8	1061.27
9	109374	1744/9	2512.15
10	109375	1744/10	4058.26
11	109376	1744/11	1872.03
			45625.74

(B) Anterior, imobilul în suprafață totală de 46.444,85 mp a făcut obiectul Antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2649/01.09.2010 (

pe de altă parte.

, se obliga (în loc de avans) ca până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică să demoleze construcțiile dezafectate, aflate în ruină pe terenul menționat, precum și de curățare integrală de cenușă și de materialele rezultate din demolare, pe cheltuiala și pe propria sa răspundere.

a început lucrările în baza "Autorizației de desființare" nr. 398/29.10.2010 și a Certificatului de urbanism nr. 644/28.09.2010, "Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor" nr. 14.950/24.08.2011 fiind "VIZAT SPRE NESCHIMBARE" conform A.D. 398/29.10.2010 de către Primăria orașului Bragadiru. Din informațiile obținute ulterior, Primăria Bragadiru n-a trimis la OCPI Ilfov documentația privind desființarea construcțiilor și rectificarea înregistrărilor din cărțile funciare aferente. Cu motivația că un anume fond de investiții care urma să cumpere terenul intermediat de

a avut expunere în urma cutremurului din Japonia din martie 2011 și, ca urmare, își anulează tranzacțiile

, s-a retras din Antecontractul menționat și n-a continuat curățarea

integrală a terenului, deci nu s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare;

(C) Din clădirile desființate a rezultat o **cantitate de beton**. Ca urmare a funcționării Centralei termice de zonă, pe terenul cu numărul cadastral 126008 în suprafață de 13085 mp, **pe circa un hectar se află depozitată o cantitate de cenușă de termocentrală**, depusă în straturi neuniforme, pe care crește din abundență vegetație. **Drept urmare proprietari ai acestor materiale revalorificabile sunt**

(D) nu dețin resursele financiare pentru aducerea la cota zero a "IMOBILULUI" și pentru valorificarea/evacuarea cenușei de termocentrală și a betoanelor din demolare;

(E) poate obține fondurile necesare pentru valorificarea/evacuarea cenușei de termocentrală, a betoanelor din demolare și aducerea la cota zero a "IMOBILULUI", precum și pentru construcția de imobile pe terenul eliberat;

(F) Deoarece potrivit doctrinei, consemnată, de exemplu, de Valeriu Stoica în Universul Juridic Premium nr. 12/2020, *"în spațiul privat acționează principiul conform căruia este permis tot ce nu este interzis"* și *"în dreptul privat acționează regula conform căreia este permis tot ce nu este interzis de lege"*, la încheierea prezentului contract s-a avut în vedere că legea nu interzice asocierea între ele a persoanelor cu grade de rudenie. Singura referire în acest sens, cu privire la Contractul de asociere în participație, este în art. 125, alin.

(3) din Codul fiscal: *"În cazul în care între membrii asociați există legături de rudenie până la gradul al patrulea inclusiv, părțile sunt obligate să facă dovada că participă la realizarea venitului cu bunuri sau drepturi asupra cărora au drept de proprietate."* În mod evident s

iar la data prezentului (Prin Anexa nr. 3 la prezentul contract reprezentată de Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672 din 06.12.2007 de

și a Actului adițional autentificat sub nr. 927 din 17.12.2007 de BNPA

, prin notar public

, prin care

au cumpărat IMOBILUL de la

, se dovedește dreptul de proprietate

cerut de art. 125, alin. (3) din Codul fiscal.

ÎN BAZA:

- a) Dispozițiilor Codului Civil al României adoptat prin Legea nr. 287/2009 (cu modificările și completările ulterioare), în special: art. 1949-1954; art. 10; art. 1888;
- b) Dispozițiilor aplicabile în materie ale Codului Fiscal al României adoptat prin Legea nr. 227/2015 (cu modificările și completările ulterioare);
- c) Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (cu modificările și completările ulterioare), aprobate prin HG nr. 1 din 6 ianuarie 2016;
- d) Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală (cu modificările și completările ulterioare);
- e) Legislației aplicabile în materie, în vigoare a data semnării acestui contract;

PĂRȚILE ASOCIATE au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

CAP. II DISPOZIȚII GENERALE

Art. 2 Cadrul legal

1) Potrivit legislației în materie menționată mai sus, asocierea creată prin prezentul contract este o asociere fără personalitate juridică, neavând, în consecință, firmă socială, sediu social și patrimoniu social ce ar putea constitui gajul eventualilor creditori sociali.

2) Această asociere s-a constituit în baza Hotărârii Adunării Generale nr. 2/07.03.2024 a asociaților (care constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract), care a mandatat pe administratorul societății să semneze și să aducă la îndeplinire prezentul Contract de asociere în participație în numele sunt de acord cu asocierea și au subscris la termenii și clauzele contractuale discutate în prealabil, precizați în contract sau care rezultă din legislație. Pentru derularea operativă a contractului, își dă acordul în mod expres să fie reprezentată de soțul ei, pentru toate aspectele ce țin de atribuțiile și obligațiile

3) Contractul de asociere în participație / participație a fost dintotdeauna un contract comercial, deoarece se încheie cu scopul de a împărți beneficiile și pierderile unei afaceri comerciale. Asocierea în participație este un veritabil contract (art. 1949 Cod Civil), nu o operațiune, activitate sau întreprindere.

4) Asocierea în participație astfel constituită nu formează o nouă persoană juridică și nu se poate obliga distinct în relațiile cu terți.

5) Caracterele juridice ale asocierii în participație:

- este un contract consensual, consimțământul părților fiind exprimat în formă scrisă sub semnătură privată;
- are caracter sinalagmatic deoarece că creează obligații în sarcina tuturor asociaților;
- are caracter oneros, toți participanții la asociere urmăresc obținerea unui profit;
- este comutativ deoarece asociații cunosc de la început întinderea drepturilor și obligațiilor născute din asociere, inclusiv în privința suportării unui procent din pierderi sau a câștigului dintr-un anume procent al beneficiilor;
- este un contract cu executare succesivă deoarece majoritatea operațiunilor specifice asocierii presupun trecerea unei anumite perioade de timp;
- este un contract intuitu personae deoarece se bazează pe colaborarea și încrederea reciprocă pe care asociații o au între ei;

Art. 3 Principii. Asocierea este constituită pe baza libertății de voință a părților exprimată în prezentul contract și este guvernată de principiul fundamental al și, în plus, de următoarele principii:

1) **Principiul fundamental** pe care se întemeiază prezenta asociere în participație este consultarea și consilierea reciprocă a asociaților, asistență managerială, adoptarea unor decizii financiare, economice, comerciale, de marketing și juridice care pot să conducă la realizarea obiectului de activitate al asocierii și a scopului acesteia la parametri de eficiență de rentabilitate economică;

2) **Principiul independenței răspunderii patrimoniale, comerciale și juridice** a fiecărui asociat (între asociați există un raport obligațional intern, fără reflectare externă);

3) Principiul răspunderii personale integrale, civile, contravenționale și, după caz, penale, a fiecărui asociat în conformitate cu deciziile economice, financiare, manageriale, de marketing, etc., adoptate de acesta de la data constituirii asocierii în participație;

4) Principiul reciprocității asistenței manageriale, juridice, de marketing, economice și comerciale a asociaților;

5) Prioritate în prestare de servicii în vederea realizării scopului

6) Desfășurarea în condiții de eficiență economică a activității ce reprezintă obiectul asocierii;

7) Dovada respectării obligațiilor prevăzute la art. 3 se va putea face pe bază de notificare, proces verbal de ședință, conciliere sau prin orice mijloc de proba admis de lege.

8) De comun acord, asociații declară în mod irevocabil că vor respecta obligațiile contractuale asumate, cu bună-credință, maximă diligență și în mod regulamentar. Dacă obligațiile n-au fost aduse la îndeplinire "în mod regulamentar", "în mod neregulamentar" înseamnă că unul din asociați nu respectă oricare din obligațiile asumate prin contract, principiile de bază ale acestuia sau lucrările, activitățile și dezvoltarea acestora, bazate pe principiile eficienței economice, nu sunt în conformitate cu standardele tehnice ori normele legale în vigoare. Conformitatea înseamnă că, din punct de vedere calitativ, cantitativ, managerial, economic, financiar, etc., activitatea/activitățile desfășurate trebuie să corespundă exact cu obiectul și scopul asocierii.

CAP. III SEDIUL ASOCIAȚIEI ȘI DURATA CONTRACTULUI

Art. 4 Sediul ASOCIAȚIEI. Durata contractului. Prelungire.

1) Potrivit Normelor metodologice aplicabile aliniatului (2) al art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, "*Prin sediul asociației se înțelege locul principal de desfășurare a activității asociației*". stabilesc astfel ca sediu al asociației să fie în orașul Bragadiru,

județul Ilfov.

2) Prezentul contract are valabilitate între data de 23.03.2024 și data de 31.03.2029 (cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților), reprezentând durata de existență a constituite.

3) Prelungirea sau micșorarea duratei contractului poate fi făcută numai prin acordul scris al părților contractante, consemnat într-un act adițional la prezentul contract, neoperând prelungirea tacită.

CAP. IV APORTURILE PĂRȚILOR ȘI OBIECTUL ASOCIERII

Art. 5 Aporturile părților / Contribuția asociaților.

1) contribuie pentru realizarea activităților economice convenite cu aport în natură, în valoare totală estimată de , având partea de participare la în cotă de 50%. Aportul în natură se pune la dispoziția e îndată ce s-a semnat prezentul contract și constă în:

- Cenușa de termocentrală de pe lotul 2 pe care o poate extrage, sorta și valorifica în conformitate cu potențialul de utilizare, transformând un deșeu aparent într-un bun economic ce poate fi utilizat prin valorificare către terți, în principal, în următoarele direcții: terasamente pentru drumuri și platforme; mixuri asfaltice; pavele și betoane; amenajări peisagistice; adaos în pământ substrat pentru plante;
- Cantitățile de beton de pe celelalte 10 loturi, pe care le poate extrage, sorta, concasa și valorifica în conformitate cu potențialul de utilizare, transformând un deșeu aparent într-un bun economic ce poate fi utilizat, în principal, ca terasamente pentru drumurile și platformele din "IMOBIL" (care se vor stabili după analiza potențialului de valorificare a "IMOBILULUI" ca: teren pentru hale; loturi pentru case etc.), cât și prin valorificare către terți. În situația că o parte din aceste materiale valorificabile, aduse în starea de folosință potrivită, vor rămâne stocate pe sortimente în "IMOBIL" sau puse în operă în "IMOBIL", la finalul asocierii valorificarea se contabilizează pe seama la prețuri de piață (cu și fără punere în operă), valoarea totală în lei scăzându-se din partea din cotă ce ar revine .
- Vegetația existentă pe teren va fi strânsă / recoltată, sortată, uscată, mărunțită, condiționată etc., valorificându-se către terți ca: terasament pentru amenajări peisagistice; combustibil solid pentru sobe; adaos la substrat de pământ etc.
- O parte din materialele recuperabile de mai sus nu se vor putea valorifica (fiind sub standarde), fiind posibil ca în cursul valorificării să fie descoperite diferite alte deșeuri precum, lemn, carton, sticlă, fier ruginit, mobilier

aruncat etc. Toate aceste materiale vor fi extrase, sortate și evacuate din perimetru conform normelor de mediu iar cheltuielile aferente vor fi înregistrate ca și cheltuială deductibilă.

- Pe durata se contribuie de către la realizarea obiectului asocierii, cu aport în natură constând într-un IMOBIL cu suprafața terenului de 45.625,74 mp, situat în strada Laurului, nr. 8, descris din punct de vedere cadastral în partea introductivă a prezentului contract. Astfel, se acordă un drept de folosință al "IMOBILULUI" pentru realizarea obiectivelor majore ale , cât și pentru alte scopuri ce se vor identifica ca utile . , spre exemplu pe o parte a terenului existent sau eliberat sau pe întreg IMOBILUL, se vor putea construi și exploata sere și solarii, se vor putea face loturi pentru case / vie / hale în vederea vânzării către terți, se vor putea construi case/vile, clădiri rezidențiale și nerezidențiale, hale pentru activități economice precum (fără a se limita) închiriere către terți, service auto, depozite logistice etc. Pe durata construcțiilor proprietari ai terenurilor pe care se vor edifica astfel de construcții rămân iar proprietar al construcțiilor va fi Orice construcție va avea alocat un teren conform cu indicatorii urbanistici (astfel pentru un POT de max. 30% se va urmări ca cel mult 30% din terenul alocat să fie ocupat de construcție și cel puțin 70% să fie teren neconstruit - pentru alei, trotuare, spațiu verde etc.), precum și un drum de servitute distinct de servitutea asupra IMOBILULUI. va face toate demersurile pentru obținerea certificatelor, avizelor, acordurilor sau autorizațiilor necesare etc.

- În acest sens, constituie în favoarea pe întreaga durată de existență a asocierii, în mod irevocabil: (i) un drept de servitute de trecere care cuprinde accesul la IMOBIL, servitute subterană și aeriană; (ii) o interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, alipire și constituire de drepturi reale imobiliare asupra IMOBILULUI în favoarea (iii) dreptul de a construi și de edifica investiții pe teren, împreună cu dreptul de proprietate al asupra INVESTIȚIEI.

- În situația în care unele imobile ce se vor edifica vor fi înstrăinate de către către terți, se obligă să vândă terenul aferent către la prețul pieței de la data vânzării. În perioada de valabilitate a nu pot vinde nici un lot de teren din IMOBIL fără acordul caz în care se va lua în considerare creșterea valorii terenului prin aportul reflectat în contabilitate, iar vor vira în contul . diferența valorii de teren în vederea renartizării. Dacă IMOBILUL sau părți din acesta nu se vor vinde în perioada , la încheierea se va determina creșterea valorii terenului potrivit înregistrărilor contabile raportate la valoarea pieței, iar sunt obligați să transfere dreptul de proprietate a unui părți de teren aferente acestei valori prin contract de dare în plată.

2) ASOCIATUL PRIM contribuie pentru realizarea activităților economice convenite cu:

- Mijloace financiare / aport în bani în sumă i (din împrumuturi, credite, resurse proprii prezente și viitoare, alte surse), având partea de participare la în cotă de 50%. Sumele în lei se pun la dispoziția în tranșe, urmărindu-se pe cât posibil să fie în permanență în contul SocialBase SRL o sumă de minim la dispoziția Sumele se vor putea cheltui, fără a se limita, pentru: Organizarea de șantier; Achiziția de containere; Racordare la rețelele de energie electrică, gaze, apă-canalizare, video de supraveghere, telefonie și internet etc.; Elaborarea / efectuarea de documentații, studii tehnico-economice de fezabilitate, devize de lucrări, proiecte tehnice și de execuție, analize de laborator, obținere de certificate / acorduri / avize / publicitate / autorizații etc.; Achiziția de mijloace auto specializate, echipamente și instalații; Plata lucrărilor de extragere, sortare, evacuare și valorificare a materialelor re folosibile; Evacuarea materialelor nefolosibile; Realizarea de una sau mai multe investiții imobiliare (denumite în prezentul contract INVESTIȚIA) prin edificarea de construcții temporare sau definitive de hale și alte tipuri de construcții rezidențiale și nerezidențiale (pentru care îndeplinește toate și oricare dintre formalitățile necesare în vederea obținerii tuturor actelor necesare – certificate de urbanism, acorduri și avize, autorizații de construcții etc. – necesare pentru efectuarea lucrărilor de construire, punere în funcțiune și exploatare a INVESTIȚIEI, la solicitarea și pe cheltuiala ; Edificarea de drumuri, trotuare și spații verzi; Executare / prestare de lucrări în regie proprie sau contractare de lucrări cu terți și plata facturilor; Plata salariilor; Achitare de taxe și impozite; Lucrări de exploatare și întreținere; Orice plată necesară realizării obiectivelor prezentului contract.

- SOCIALBASE SRL va putea veni cu aport de sume suplimentare pentru diferite activități precizate sau care se vor identifica (inclusiv a celor care necesită construire), fără modificarea cotelor de participare - în contextul folosirii terenului;
 - Documentații, Know-how, forța de muncă proprie (salariați și colaboratori);
 - Aportul _____ pentru INVESTIȚIA imobiliară și îmbunătățirile aduse în timp vor fi repartizate și vor rămâne proprietatea exclusivă a _____. proiectul, modalitățile de realizare, punere în funcțiune și exploatare a INVESTIȚIEI fiind la latitudinea exclusivă a _____. Pe durata _____ activele realizate prin INVESTIȚIA imobiliară vor fi administrate și exploatate în contul _____ va plăti o chirie asupra terenului ocupat și a drumurilor de servitute trasate, la nivelul pieții;
- 3) Încheierea prezentului Contract nu poate fi considerată ca având un efect de transfer al dreptului de proprietate asupra Terenului de la _____. Pe durata existenței asocierii, _____ dobândește și exercită drepturile conform prezentului Contract.
- 4) Pe durata contractului, bunurile aduse de asociați ca aport la constituirea asocierii rămân în proprietatea exclusivă a părții care le-a adus. Resursele financiare, atât cele aduse ca aport, cât și cele care se vor încasa din activitatea _____ vor fi în permanență în conturile _____ deschise pe seama _____, în mod distinct de alte conturi și afaceri ale _____. Materialele valorificabile aduse în _____ ca aport în natură de către _____ la valorificarea sub orice formă vor trece în proprietatea _____ I pentru a putea fi facturate, iar sumele se încasează de către _____

5) Cu excepția resurselor financiare, resurselor umane (necesare prestării activităților asocierii) și a materialelor supuse valorificării în comun, bunurile aduse de asociați ca aport la constituirea ASOCIAȚIEI sau ca achiziție necesară activității, rămân în proprietatea exclusivă a acestora. Ele sunt menținute în inventarele acceptate și semnate de asociați.

6) Dovada deținerii bunurilor se constituie în acte anexe la prezentul contract (extras CF, contract vânzare-cumpărare etc.).

7) La încetarea asocierii, bunurile prevăzute în prezentul contract vor fi redobândite în natură de către asociatul care le-a adus, libere de orice fel de sarcini și datorii.

8) La semnarea prezentului contract, bunurile imobile și mobile ale _____ prevăzute în prezentul contract se consideră predate _____ libere de orice sarcini, nefiind necesar un Protocol / Proces Verbal de predare-primire încheiat între împuterniciții celor două părți. La încetarea asocierii, bunurile imobile și mobile (cele mobile în măsura în care nu s-au evacuat / valorificat) ale _____ prevăzute în prezentul contract se consideră predate _____ libere de orice sarcini, nefiind necesar Protocol/proces Verbal de predare-primire încheiat între împuterniciții celor două părți. În mod practic, la încheierea și încetarea _____, tot IMOBILUL și bunurile de pe el intră și ies din _____ așa cum sunt la acele date, fără nici o formalitate.

Art. 6 Obiectul Asocierii. Scopul. Obiectul de activitate al

1) **Obiectul asocierii** îl reprezintă dezvoltarea afacerilor prin activități și operațiuni comerciale rentabile, ambele părți aducând în acest scop un aport în bani, bunuri mobile / imobile și prestațiile necesare.

În scopul asocierii, _____ au în vedere mai multe obiective principale:

- a) aducerea la cota zero a "IMOBILULUI";
- b) valorificarea/evacuarea betoanelor din demolare pe loturile cu numerele cadastrale 1744/1 (un lot), 1744/3-1744/11 (nouă loturi), concomitent cu valorificarea/evacuarea cenușei de termocentrală de pe lotul cu numărul cadastral 126008, astfel cum sunt definite aceste loturi în documentația cadastrală;
- c) investiții mobiliare, imobiliare și de producție care să fie exploatate în comun;
- d) orice alte obiective care se vor identifica și vor fi apreciate ca utile ASOCIAȚIEI, ce se vor consemna în acte adiționale la CONTRACT.

2) PĂRȚILE ASOCIATE au convenit ca, în baza principiilor de mai sus de la art. 3, să desfășoare în comun următoarele activități:

- Organizarea de șantier în vederea pregătirii condițiilor de lucru, dotare cu echipamente și instalații, amenajare de platforme, edificare construcții, racordare la rețelele de energie electrică, gaze, apă-canalizare, video de supraveghere, telefonie și internet etc.;
- Extragerea, sortarea, valorificarea materialelor reutilizabile precum cenușa de termocentrală, ca bun economic ce poate fi utilizat prin valorificare către terți, în principal, în următoarele direcții: terasamente pentru drumuri și platforme; mixuri asfaltice; pavele și betoane; amenajări peisagistice; adaos în pământ substrat pentru plante;
- Extragerea, sortarea, concasarea și valorificarea materialelor reutilizabile de beton;
- Strângerea / recoltarea, sortarea, uscarea, mărunțirea, condiționarea etc. a vegetației existente pe teren, valorificându-se către terți ca: terasament pentru amenajări peisagistice; combustibil solid pentru sobe; adaos la substrat de pământ etc.
- Se vor putea construi și exploata sere și solarii, se vor putea construi case/vile, hale sau alte clădiri rezidențiale sau nerezidențiale, pentru activități economice precum (fără a se limita) închiriere către terți sau în exploatare directă (precum service auto, depozite logistice, închiriere vilă / apartament etc.);
- Orice deșeuri care ar putea fi găsite pe teren, inclusiv depozitate în haldă, precum lemn, carton, sticlă, fier ruginit, mobilier aruncat etc., vor fi extrase, sortate și evacuate din perimetru conform normelor de mediu iar cheltuielile aferente vor fi înregistrate ca și cheltuială deductibilă;
- Alte activități care vor fi identificate ca utile

3) Obiectul asocierii poate fi modificat numai prin acordul scris al părților.

4) Scopul asocierii este împărțirea între asociați a profitului sau a pierderilor înregistrate, în conformitate cu cota de participare a fiecăruia, stabilită prin prezentul contract. Astfel, asocieria are în vedere principiile, activitățile și mecanismele pe baza cărora asociații vor colabora în cadrul asocierii pentru obținerea de beneficii reciproce în cadrul unei ample acțiuni de readucere în circuitul civil a unui important teren blocat de materiale reciclabile și recuperabile, totodată părțile propunându-și să obțină profit prin valorificarea acestor materiale. În final:

..... își va recupera sumele investite, va rămâne cu echipamente și instalații cu care își poate continua obiectul de activitate și va obține, în plus, profit potrivit cotei stabilite; vor rămâne proprietarii terenului (cu excepția situației în care vinde teren, obținând profit în urma valorificării materialelor descrise mai sus de pe teren, în cota prevăzută în prezentul contract de asociere în participație. Asocierea își va desfășura activitatea în mod independent de activitatea specifică a fiecărei părți.

5) PĂRȚILE ASOCIATE nu vor putea să se ocupe, pe cont propriu, direct sau indirect, cu afaceri ori să desfășoare activități similare celor care formează obiectul acestui contract, în caz contrar partea în culpă va fi obligată la daune în favoarea celeilalte părți, inclusiv cu angajarea răspunderii pentru concurență neloială.

6) Realizarea și exploatarea INVESTIȚIEI imobiliare. Cu respectarea principiilor privind deciziile luate în cadrul Consiliului de Administrație, convin ca proiectele, modalitățile de realizare, punere în funcțiune și exploatare a INVESTIȚIEI sunt la latitudinea exclusivă a

Acesta este autorizat prin prezentul Contract să exploateze terenul eliberat de materiale pentru construirea și punerea în funcțiune de investiții imobiliare, să contracteze în nume propriu serviciile necesare de antrepriză și asistență tehnică în domeniu (servicii externe), să exploateze în mod direct INVESTIȚIA și/sau să contracteze în nume propriu (dar pe seama ASOCIAȚIEI) eventuale închirieri către terți. Pe durata ASOCIAȚIEI, veniturile astfel obținute se vor repartiza conform prevederilor prezentului contract.

CAP. V PARTICIPAREA LA REZULTATELE FINANCIARE ALE ASOCIERII

Art. 7 Repartizarea beneficiilor și pierderilor

- 1) Venitul/Pierdere anual/anuală, respectiv repartizarea beneficiilor și pierderilor rezultate din operațiunile comerciale desfășurate în cadrul asocierii în baza prezentului contract, se va face anual, proporțional cu cota de participare a fiecăruia (în conformitate cu alin. (5) al art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal), după cum urmează:

- avea o cota de 50 % participare la profit și pierderi;
- vor avea o cota de 50 % participare la profit și pierderi (respectiv 25% pentru i 25% pentru procente raportate la suma totală de repartizat).

- 2) Controlul financiar-contabil realizat asupra activității desfășurate sub forma acestei asocieri se va efectua oricând, de către oricare dintre asociați prin împuterniciți desemnați și anume:
- din parte _____ având calitatea _____
 - din parte _____ având calitatea de persoană fizică.

CAP. VI CONDUCEREA SI ADMINISTRAREA ASOCIERII

Art. 8 Modul Administrării. Consiliul de conducere

- 1) Prezentul contract constituie legea părților.
- 2) Toate actele, documentele, comunicatele, etc., privind prezenta asociere, pe toată durata acesteia vor fi arhivate la sediul _____ aceasta având obligația de a le pune la dispoziția ASOCIAȚIILOR SECUNZI ori de câte ori i se solicită acest lucru.
- 3) _____ respectiv _____ să fie desemnat și să răspundă pentru îndeplinirea obligațiilor față de autoritățile publice.
- 4) _____ va înregistra prezentul Contract de asociere în participație la organul fiscal competent, în termen de 30 de zile de la data încheierii acestuia. Potrivit art. 125, alin. (2) din Codul fiscal, "Organul fiscal are dreptul să refuze înregistrarea contractelor, în cazul în care acestea nu cuprind datele solicitate conform prezentului alineat", în caz de nerespectare de către asociați a obligației de a încheia "contracte de asociere în formă scrisă, la începerea activității, care să cuprindă inclusiv date referitoare la: a) părțile contractante; b) obiectul de activitate și sediul asociației; c) contribuția asociaților în bunuri și drepturi; d) cota procentuală de participare a fiecărui asociat la veniturile sau pierderile din cadrul asocierii corespunzătoare contribuției fiecăruia; e) desemnarea asociatului care să răspundă pentru îndeplinirea obligațiilor asociației față de autoritățile publice; f) condițiile de încetare a asocierii".
- 5) Potrivit art. 82 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Declarația de înregistrare fiscală în cazul asocierilor fără personalitate juridică, se depune în termen de 30 de zile de la data înființării potrivit legii și trebuie însoțită de copii ale documentelor doveditoare ale informațiilor înscrise în aceasta: _____
- 6) Pentru activitatea pe care o desfășoară în cadrul _____ este responsabilă pentru:
- a) Respectarea Normelor generale de protecție a muncii, atât cele referitoare la securitatea în muncă, cât și cele referitoare la sănătatea în muncă, care constituie cadrul general pentru elaborarea normelor specifice și a instrucțiunilor proprii de securitate a muncii.
- b) Respectarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, care stabilesc principiile, criteriile de performanță, cerințele și condițiile tehnice privind siguranța la foc pentru construcții, instalații și alte amenajări, agenții care pot interveni în caz de incendiu și pentru înlăturarea efectelor acestuia, exigentele utilizatorilor, precum și normele, regulile, recomandările și măsurile generale ce trebuie avute în vedere în scopul apărării împotriva incendiilor.
- c) Supravegherea și respectarea de către personalul aflat în subordine a Normelor de protecție a mediului.
- 7) De asemenea, pentru activitatea pe care o desfășoară în cadrul _____ sunt obligați să respecte: Normele generale de protecție a muncii, atât cele referitoare la securitatea în muncă, cât și cele referitoare la sănătatea în muncă; Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor; Normelor de protecție a mediului.
- 8) În raporturile cu terții, potrivit prevederilor legale, _____ este desemnat să reprezinte _____ contracta în nume propriu, dar pe seama ambilor asociați, în contul _____ va negocia cu terții condițiile contractuale și va răspunde de respectarea legislației în vigoare în ceea ce privește activitățile desfășurate.
- 9) În general în relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile contractuale încheiate cu aceștia, revine părții care a dat naștere obligației respective.
- 10) În problemele curente _____ va conduce și administra activitățile _____ Pentru liniile directoare și stabilirea procedurilor și activităților viitoare, asocierea va fi condusă și administrată de un Consiliu de conducere și de administrație format din 2 membri – și anume:
- din partea _____ desemnat de Adunarea Generală a Asociaților;
- din partea _____

11) Consiliul se va putea întruni în ședințe ordinare o dată pe lună și în ședințe extraordinare, ori de câte ori este necesar, la inițiativa uneia din părți.

12) Convocarea se face verbal sau în scris și va conține locul, data și ora unde are loc adunarea, precum și ordinea de zi propusă și se comunică celuilalt membru. La latitudinea membrilor, convocările se pot face în aceeași zi sau la orice dată în comun acord, în caz de poziții diferite convocarea trebuie trimisă prin scrisoare cu confirmare de primire astfel încât să fie primită de fiecare dintre membri cu cel puțin 5 (cinci) zile calendaristice înainte de data propusă pentru ședință. Dacă ambii membri sunt prezenți la o activitate curentă și sunt de acord, pot adopta orice hotărâre, în scris, fără îndeplinirea prealabilă a altor formalități de convocare.

13) Pentru validarea deliberărilor consiliului de administrare a hotărârile se iau cu vot unanim cu ambii membri prezenți, deci cu acordul și voința liber consimțită a ambilor membri.

14) În caz de revocare din funcție a unui membru al consiliului de conducere și de administrare a asocierii sau în cazul în care acesta se află în imposibilitate, incapacitate de exercitare a atribuțiilor ce-i revin (boală, deces, demisie, etc.) într-un termen de cel puțin 30 de zile, asociații vor numi prin act adițional la prezentul contract un alt împuternicit.

15) În afară de alte probleme înscrise pe ordinea de zi, Consiliul de conducere și de administrație are următoarele atribuții:

A. **În ședințe ordinare**, ia hotărâri în ceea ce privește:

- a) modul de folosire a contribuției (aporturilor) coasociaților în cadrul activității
- b) programul de activitate, bugetul de venituri și cheltuieli, decontul de venituri și cheltuieli și în special rezultatele obținute de - beneficiile realizate sau pierderile suferite și modul de lichidare și evitare a acestora;
- c) alegerea - dacă este cazul - a cenzorilor;
- d) sortimentele și cantitățile de mărfuri ce urmează a se realiza și/sau comercializa;
- e) aprobă prețurile și tarifele pentru produsele și serviciile prestate de conform prevederilor legale;
- f) prospectarea pieței, identificarea furnizorilor și a clienților;
- g) numărul personalului necesar realizării obiectului, atribuțiile acestuia;
- h) remunerația membrilor Consiliului de conducere și administrație, a cenzorilor și a personalului folosit în realizarea obiectului de activitate al;
- i) calculul și repartizarea beneficiilor sau a pierderilor, potrivit cotelor de participare stabilite prin prezentul contract;
- j) examinează eficiența operațiunilor;
- k) prezintă un raport privind activitatea desfășurată la cererea oricăreia dintre părți;
- l) hotărăște în orice altă problemă legată de funcționarea

B. **În ședințe extraordinare**, ia hotărâri în ceea ce privește:

- a) modificarea obiectului de activitate al contractului;
- b) prelungirea / micșorarea duratei;
- c) majorarea aporturilor coasociaților;
- d) cooptarea de alți asociați;
- e) încetarea contractului de asociație în participație;
- f) orice altă modificare a clauzelor contractului sau oricare altă hotărâre necesară bunului mers al

16) Pe toată durata contractului, ra fi unicul administrator al activității.
fiind răspunzător de activitatea desfășurată.

17) B vor colabora activ pentru realizarea obiectului și scopului

Art. 9

1) Conform voinței părților, cheltuielile și veniturile determinate de operațiunile se contabilizează distinct de către , deci obligația înregistrării veniturilor și cheltuielilor aferente activităților desfășurate în cadrul asocierii revine . Se va avea în vedere prevederile art. 125 - "Reguli privind asocierile fără personalitate juridică" din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, inclusiv alin. (8): "În cazul asocierilor dintre o persoană juridică contribuabil potrivit titlului II - Impozitul pe profit - și o persoană fizică sau orice altă entitate - asocierie fără personalitate juridică (indiferent de modalitatea de stabilire a venitului net pentru activitatea desfășurată de persoana fizică) se

distribuie un/o venit net/pierdere netă asociatului persoană fizică proporțional cu cota procentuală de participare corespunzătoare contribuției, conform contractului de asociere stabilit pe baza regulilor prevăzute la titlul II. Impozitul datorat de persoana fizică se calculează, se reține și se plătește de către persoana juridică potrivit regulilor prevăzute la titlul II și reprezintă impozit final. Pierderile nu se compensează și nu se reportează potrivit prevederilor titlului IV. Contribuabilul persoană fizică nu are obligații fiscale potrivit titlului IV.”.

2) Bilanțul se va încheia la 31 decembrie al fiecărui an. Primul bilanț se va încheia la data de 31 decembrie 2024.

3) Potrivit alin. (4) al art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, *”Asocierile ... au obligația să depună la organul fiscal competent, până în ultima zi a lunii februarie a anului următor, declarații anuale de venit, conform modelului stabilit prin ordin al președintelui A.N.A.F., care vor cuprinde și distribuția venitului net/pierderii aferent asociaților”*. Potrivit alin. (4) al art. 41 din Secțiunea a 7-a *”Reguli privind asocierile fără personalitate juridică”* a Normelor metodologice aplicabile art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, *”Asociația ... prin asociatul desemnat, depune, până la data de 15 martie a anului următor, la organul fiscal la care asociația este înregistrată în evidența fiscală o declarație anuală care cuprinde venitul net/pierdere realizat/realizată pe asociație, precum și distribuția venitului net/pierderii pe fiecare asociat, conform prevederilor art. 125 alin. (4). O copie de pe declarație se transmite de către asociatul desemnat fiecărui asociat. Pe baza acestei copii asociații vor cuprinde venitul net/pierdere ce le revine din activitatea asociației în declarația privind venitul realizat”*. Ca urmare **va depune pentru** **la organul fiscal competent, o declarație anuală care cuprinde venitul net/pierdere realizat/realizată pe** **precum și distribuția venitului net/pierderii pe fiecare asociat.**

4) Venitul net se consideră distribuit și dacă acesta rămâne la sau este pus la dispoziție asociaților.

5) Potrivit alin. (7) al art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, obligația înregistrării veniturilor și cheltuielilor aferente activităților desfășurate în cadrul asocierilor cu o persoană juridică, contribuabil potrivit titlului II din Codul fiscal, revine persoanei juridice

6) În cazul modificării cotelor de participare în cursul anului, pentru distribuirea venitului net anual se va proceda astfel:

- a) se determină un venit net/o pierdere intermediar/intermediară la sfârșitul lunii în care s-au modificat cotele pe baza venitului brut și a cheltuielilor, astfel cum acestea sunt înregistrate în evidențele contabile;
- b) venitul net/pierdere intermediar/intermediară se alocă fiecărui asociat, în funcție de cotele de participare, până la data modificării acestora;
- c) la sfârșitul anului, din venitul net/pierdere anual/anuală se deduce venitul net/pierdere intermediar/intermediară, iar diferența se alocă asociaților, în funcție de cotele de participare ulterioare modificării acestora;
- d) venitul net/pierdere anual/anuală distribuit/distribuită fiecărui asociat se determină prin însumarea veniturilor nete/pierderilor intermediare determinate potrivit lit. b) și c).

7) Personalul care lucrează pentru va fi angajat de către

8) La sfârșitul perioadei de raportare, cheltuielile și veniturile înregistrate se transmit pe bază de decont fiecărui asociat în vederea înregistrării în contabilitate (conform legislației contabile).

9) La încetarea contractului, împărțirea rezultatelor lichidării se face proporțional cu cota de participare a fiecărui asociat.

10) Consiliul de administrație al va numi un lichidator în termen de 10 zile de la apariția clauzelor de lichidare.

11) Lichidarea se face pe baza bilanțului de lichidare, aprobat de Adunarea generală. La lichidare, asociații își recuperează fizic activele și obiectivele de inventar cu care au contribuit la

12) Sumele obținute în urma lichidării vor fi distribuite în următoarea ordine:

- a) plata cheltuielilor de lichidare;
- b) plata datoriilor și o rezervă pentru orice altă obligație viitoare posibilă;

- c) plata către [] a contribuțiilor lor cu capital, a datoriilor indexate și a altor cheltuieli făcute de fiecare parte pentru []
- d) plata oricăror fonduri ramase către [], în conformitate cu cota de participare la profit și pierderi.

CAP. VII DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 10 Drepturile și obligațiile ASOCIATUL PRIM

- 1) [] are următoarele drepturi:
- a) să participe la beneficii conform cotei sale de participare;
 - b) să i se dea socoteală despre lucrurile aduse ca aport și despre beneficii și pierderi;
 - c) să solicite restituirea în natura a bunurilor aduse în [] și dreptul la reparare a daunelor suferite;
 - d) orice alte drepturi ce-i revin prin lege și prezentul contract.
- 2) [] are următoarele obligații generale:
- a) să depună aportul social în cuantumul și la termenele stabilite în prezentul contract;
 - b) să participe la pierderi corespunzător cu cota sa de participare la asociere;
 - c) să administreze activitatea asocierii și să încheie toate operațiunile financiar-contabile, juridice ale acesteia cu terții, în conformitate cu prezentul contract;
 - d) să ajute [] la încheierea și derularea contractelor de aprovizionare, desfacere și servicii;
 - e) să asigure transportul și desfacerea produselor;
 - f) să asigure ambalarea și depozitarea în condiții optime a produselor;
 - g) să pună la dispoziția asociatului secund bilanțurile și documentația referitoare la []
 - h) să stabilească modul de repartizare a profitului / pierderii [] și să achite [] cota de 50 % din profitul net, conform prevederilor prezentului contract;
 - i) să respecte confidențialitatea prezentului contract și a oricăror date cu acest caracter pe care le obține despre [] în virtutea derulării contractului;
 - j) să respecte protecția datelor cu caracter personal conform legii și prezentului contract;
 - k) în situația în care amplasarea, poziția și destinația terenului permit, [] se obligă prin prezentul Contract ca suprafețele neafectate de realizarea și exploatarea [] să rămână libere;
 - l) [] va permite [] în măsura în care [] nu va fi afectată, să facă demersurile necesare în vederea atragerii de fonduri europene sau private, precum și accesarea de subvenții acordate de Statul Roman, pentru o parte din terenul ce face obiectul asocierii.
 - m) [] este de acord ca [] să actualizeze situația cadastrală a IMOBILULUI pe numele și pe cheltuiala proprie;
 - n) asigură (din surse proprii sau finanțări, indiferent de sursele finanțării) mijloacele financiare necesare pentru efectuarea activităților înscrise în obiectul asocierii, respectiv eliberarea terenului de materiale prin valorificarea lor, precum și pentru construirea, punerea în funcțiune și exploatarea [] dezvoltată pe terenul eliberat;
 - o) să obțină toate certificatele/avizele/ acordurile/autorizațiile astfel încât [] să fie realizată cu respectarea normelor în vigoare;
 - p) să înceapă lucrările de construire doar după data obținerii autorizației de construire și să înștiințeze []
 - q) să suporte din aportul său la prezenta asociere, toate cheltuielile ocazionate de elaborarea proiectului, obținerea tuturor autorizațiilor, necesare construirii și punerii în funcțiune [], executarea lucrărilor de construcție, întreținerea și exploatarea [] pe toată durata asocierii;
 - r) să asigure materiale de construcții, materii prime și utilaje pentru realizarea lucrărilor de construcții în regie proprie sau prin colaborări cu firme specializate;
 - s) să asigure personal calificat pentru execuția lucrărilor, prin forță de muncă și mijloace proprii sau prin lucrări de antrepriză;
 - t) să utilizeze și să exploateze bunurile imobile și mobile puse la dispoziție de [] doar în scopul obiectului asocierii, în concordanță cu dispozițiile contractuale și prevederile legale;

- u) să ia măsuri pentru evitarea poluării terenurilor și a mediului pe toată durata contractului, să respecte orice alte obligații de mediu cuprinse în legislație și să nu transfere răspunderea privind obligațiile de mediu;
- v) participă activ la activitățile prin implicarea forței de muncă proprii, cu calificare corespunzătoare (salariați sau consultanți), precum și prin furnizarea documentațiilor necesare și a know-how-ului necesar;
- w) elaborează strategia de activitate a asocierii și face propuneri privind programele de investiții aferente acesteia;
- x) ține evidența contabilă a asocierii și informează periodic ne cu privire la situația financiară a asocierii, acordând un drept de acces la documentele contabile cel puțin o dată pe an, la solicitarea scrisă a acestora;
- y) negociază și contractează în nume propriu serviciile necesare și comenzile aferente desfășurării activității ASOCIAȚIEI;
- z) asigură securitatea, mentenanța și paza IMOBILULUI și a bunurilor;
- aa) să nu permită accesul persoanelor neautorizate la bunurile asocierii;
- bb) exploatează în nume propriu activitățile comerciale pentru realizarea scopului asocierii;
- cc) să asigure ca toate cheltuielile făcute de asociație să corespundă cu legislația financiară, să aibă la bază documente justificative întocmite în conformitate cu legea, de către persoane calificate;
- dd) achită impozitele și taxele prevăzute de lege generată de activitatea către instituțiile statului;
- ee) să nu declare calitatea de asociat în relațiile cu terții, decât cu acordul prealabil al celuilalt asociat;
- ff) orice alte obligații ce-i revin prin lege și prezentul contract.

3) În conformitate cu alin. (2) al art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și al normelor metodologice aplicabile, are următoarele obligații speciale:

- a) să asigure organizarea și conducerea evidențelor contabile, în conformitate cu prevederile cap. II al titlului IV din Codul fiscal;
- b) să determine venitul net/pierderea obținut/obținută în cadrul asociației, precum și distribuirea venitului net/pierderii pe asociați potrivit prevederilor art. 125 alin. (5) din Codul fiscal;
- c) să depună o declarație privind veniturile și cheltuielile estimate, la termenele stabilite, la organul fiscal la care ASOCIAȚIA este înregistrată în evidența fiscală, în conformitate cu prevederile art. 120 alin. (3) din Codul fiscal;
- d) să înregistreze contractul de asociere, precum și orice modificare a acestuia la organul fiscal la care este înregistrată în evidența fiscală, în termen de 30 de zile de la data încheierii acestuia. Prin sediul se înțelege locul principal de desfășurare a activității
- e) alte obligații ce decurg din aplicarea titlului IV din Codul fiscal

Art. 11 Drepturile și obligațiile

1) au următoarele drepturi:

- a) să participe la împărțirea beneficiilor conform cotei de participare
- b) să decidă asupra mijloacelor și modalităților de realizare a obiectului
- c) să ceară să-i fie nuse la dispoziție spre verificare bilanțurile și documentația

2) au următoarele obligații:

- a) să participe la pierderi corespunzător cu cota de participare la asociere;
- b) să dea socoteală despre modul de realizare a obiectului
- c) să depună aportul în cuantumul și la termenele stabilite în prezentul contract;
- d) să elaboreze și să predea documentațiile despre IMOBIL și documentațiile pe care la deține privind bunurile în natură cu care vin ca aport în
- e) să asigure asistența tehnică, dacă este cazul;
- f) să respecte confidențialitatea prezentului contract și a oricăror date pe care le obține despre
- g) să respecte protecția datelor cu caracter personal conform legii și prezentului contract;
- h) să asigure servituti de trecere pe căile de acces, pe toată perioada lucrărilor de valorificare / de curățare teren / de construcții, precum și în perioada de exploatare a acestora;
- i) nu vor tulbura, afecta, împiedica sau îngreuna în niciun fel, prin nici o acțiune sau inacțiune, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, dreptul fără a se limita numai la acestea, de acces la teren,

atât pe sol cât și prin subsol, de a amplasa, construi, demola, reconstrui (ori de câte ori se impune), platforme, drumuri de acces, fundații, trasee de cabluri sau conducte, suprastructuri, echipamente, utilaje, de a excava, nivela, de a realiza îmbunătățiri funciare ori de câte ori buna funcționare a _____ o impune, de a racorda _____ la utilități publice sau private, de a efectua transporturi agabaritice etc.;

- j) nu vor tulbura, afecta, împiedica sau îngreuna în niciun fel, prin nici o acțiune sau inacțiune, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, dreptul _____ de desfășurare a activității de atragere de fonduri pentru finanțarea lucrărilor de construire, punere în funcțiune și exploatare a _____, precum și negocierea și încheierea de către _____, în nume propriu, a contractelor necesare pentru exploatarea _____ și realizarea scopului asocierii;
- k) vor apăra _____ împotriva oricăror tulburări de drept și va garanta / _____ pe durata existenței asocierii, contra evioțiunii provenită atât din fapta sa, cât și din fapta terților;
- l) depune toate diligențele necesare în vederea construirii, punerii în funcțiune și exploatării _____ de către _____, prin îndeplinirea cu bună credință a obligațiilor asumate;
- m) emit împuternicirile necesare și pun la dispoziția _____ toate documentele necesare realizării scopului asocierii;
- n) să nu declare calitatea de asociat în relațiile cu terții, decât cu acordul prealabil al celuilalt asociat;
- o) orice alte obligații ce-i revin prin lege și prezentul contract.

Art. 12 Clauza de confidențialitate

1) Părțile se obligă să respecte confidențialitatea prezentului contract. Orice informații sau date cu privire la datele confidențiale ale celeilalte părți (situația financiară, proiectele de afaceri, brevete de invenție, know-how, etc.) obținute de o parte în virtutea derulării prezentului contract, sunt strict confidențiale. Informațiile pot fi utilizate numai în scopul derulării prezentului contract. Exonerează de răspunderea următoarele situații:

- a) dacă informațiile erau cunoscute înainte de a fi fost obținute de la partea care le-a furnizat;
- b) informația a fost primită dintr-o sursă neconfidențială;
- c) informația era de circulație publică la data dezvăluirii ei;
- d) partea a fost obligată în mod legal de autorități ale statului să dezvăluie informația;
- e) s-a primit acordul scris de la cealaltă parte cu privire la dezvăluirea informației.

2) Confidențialitatea contractului se păstrează pe toată durata derulării acestuia cât și un timp de 5 ani de la încetarea lui, indiferent de cauza de încetare.

3) În cazul nerespectării clauzei de confidențialitate a uneia dintre părți de către cealaltă parte, partea îndreptățită poate să solicite rezilierea prezentului contract cu plata de daune-interese sau daune-interese dacă contractul a încetat la data dezvăluirii informațiilor; daunele-interese vor fi stabilite de instanță și evaluate de către experți în raport cu prejudiciul creat.

4) În înțelesul prezentului contract, părțile sunt de acord să includă în noțiunea de informație confidențială, fără ca enumerarea să fie limitativă, pe lângă informațiile precizate mai sus și toate informațiile legate de: planuri de marketing, activități de cercetare și elaborare, date de vânzări și distribuție, planuri de afaceri, strategia comercială, studiile de piață, secretele legate de modalitățile de administrare, management, situația financiară a celeilalte părți.

Art. 13 Protecția datelor cu caracter personal

1) Părțile contractante se obligă să respecte legislația cu privire la protecția datelor cu caracter personal și prelucrarea acestor date.

2) În cazul în care, în virtutea derulării contractului, _____ colectează și prelucrează anumite date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor _____ se obligă să prelucreze aceste date conform legii. Temeiul colectării și prelucrării datelor este executarea contractului.

3) Următoarele date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor _____ pot fi colectate și prelucrate de către _____ Nume și prenume; Adresă; Date din buletin; CNP-uri; Numere de telefon; Salarii, onorarii, datorii, etc.;

4) _____ va colecta și prelucra datele de mai sus în sistem securizat, aplicând același regim de siguranță și respectând drepturile persoanelor fizice vizate, întocmai ca și în cazul propriilor salariați sau colaboratori.

5) În cazul în care, în virtutea derulării contractului, _____ colectează și prelucrează anumite date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor _____, se obligă să prelucereze aceste date conform legii. Temeiul colectării și prelucrării datelor este executarea contractului.

6) Următoarele date cu caracter personal ale salariaților și colaboratorilor _____ pot fi colectate și prelucrate de către _____: Nume și prenume; Adresă; Date din buletin; CNP-uri; Numere de telefon; Salarii, onorarii, datorii, etc.;

7) _____ vor colecta și prelucra datele de mai sus în sistem, aplicând același regim de siguranță și respectând drepturile persoanelor fizice vizate, întocmai ca și în cazul său sau ai colaboratorilor.

8) Fiecare dintre Părți se obligă să prelucereze datele cu caracter personal în legătură cu și / sau în contextul încheierii sau executării prezentului Contract în conformitate cu legislația aplicabilă protecției datelor cu caracter personal, incluzând prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (GDPR).

9) Părțile se obligă să se informeze reciproc despre orice atac cibernetic sau de altă natură care a afectat sau afectează securitatea datelor cu caracter personal colectate și prelucrate în virtutea contractului.

Art. 14 Declarații și garanții. Dreptul de preferință

1) _____ declară și garantează că vor acționa cu bună credință și își vor respecta obligațiile asumate prin prezentul Contract.

2) _____ garantează și declară, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, că IMOBILUL aportat este deținut în temeiul unui titlu de proprietate valid, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

3) _____ declară, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, că nu a promis să transfere dreptul de proprietate asupra terenului sau orice dezmembrământ sau sarcina asupra terenului respectiv către terțe părți și că nu au încheiat și nu va încheia niciun alt Contract cu o terță parte cu privire la părți ale terenului sau pe teren, decât cu acordul expres al _____

4) _____ declară, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, că nu există niciun litigiu în curs sau posibilitatea inițierii vreunui litigiu, a pronunțării vreunei hotărâri judecătorești, sau alte acțiuni care să afecteze dreptul de proprietate asupra terenului. La data semnării Contractului, terenul este pe deplin disponibil și nici o porțiune a acestuia nu este ocupată de nici o persoană sau entitate.

5) **Dreptul de preferință.** În cazul intenției de înstrăinare a terenului de către _____, aceștia vor acorda _____ un drept de preferință la cumpărarea Terenului, în condițiile de preț

oferite de potențialul cumpărător. În acest sens, _____ vor transmite

o notificare scrisă în care va informa asupra elementelor caracteristice ale ofertei primite din partea unui potențial terț interesat. _____ va avea la dispoziție un termen de 15 zile de la data primirii

notificării pentru a confirma interesul sau pentru exercitarea dreptului de preferință cu privire la achiziționarea terenului sau a unei părți a terenului. În situația în care _____ nu își exercită dreptul de preferință

pentru cumpărare, _____ pot transfera dreptul de proprietate asupra terenului către viitorul

proprietar concomitent cu subrogarea sa ca *asociat secund* în prezentul Contract, asigurându-se astfel că viitorul proprietar va respecta întocmai drepturile _____ constituite conform prezentului

Contract. Orice cheltuială în legătură cu un asemenea transfer va fi acoperită de _____

CAP. VIII RĂSPUNDEREA PARȚILOR CONTRACTANTE

Art. 15 Antrenarea răspunderii

1) În relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile născute în legătură cu asocierea revine _____ cu excepția situației când prejudiciile apar din culpa exclusivă a _____

De asemenea, față de terți va răspunde asociatul care contractează singur drepturi și obligații prin actele încheiate cu aceștia.

2) Dacă asociații contractează împreună sau prin mandatar comun, atunci ei câștigă drepturi și devin obligați solidar față de terți.

3) După încetarea asocierii _____ este obligată să dea un raport _____ despre modul de îndeplinire a obiectului contractului.

4) Pentru nerespectarea clauzelor contractuale în tot sau în parte, sau pentru executarea defectuoasă a acestora, partea în culpă se obligă să plătească daune interese.

5) Neachitarea sumelor prevăzute în contract, inclusiv a cheltuielilor ocazionate de buna desfășurare a activității și care sunt în sarcina uneia dintre părți, atrage după sine penalități de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, socotite după trecerea unui număr de 30 de zile de la data la care plata a devenit scadentă.

Art. 16 Forța majoră și cazul fortuit

1) În caz de forță majoră, asociații sunt exonerati de răspundere în condițiile art.1351 C.civ.

2) Exceptând cazurile în care nu au prevăzut altfel, în mod expres, niciuna din părțile contractante nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea în termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le revin, dacă neexecutarea obligației respective a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului, extern, absolut invincibil și inevitabil și ale cărui consecințe sunt de neînlăturat de către partea care îl invocă (situațiile care includ dar nu se limitează la: război, amenințarea cu războiul, revoluții, un ordin guvernamental, tulburări civile, calamități naturale, fenomene meteorologice catastrofale și alte împrejurări similare, cutremure etc).

3) Partea care invocă forța majoră este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, în termen de 72 ore, în scris și în mod complet, producerea acesteia și să ia toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment. Forța majoră este constatată și certificată de Camera de Comerț și Industrie competentă. Dacă în termen de 30 de zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea sau suspendarea contractului, fără ca una din părți să poată pretinde celeilalte daune – interese.

4) Cazul fortuit înlătură răspunderea părților în măsura în care acesta a fost comunicat celeilalte părți în termenul prevăzut la alineatul precedent și poate fi dovedit.

5) În sensul alineatului precedent, părțile convin ca următoarele situații să fie considerate caz fortuit: imposibilitatea valorificării materialelor datorită unor deficiențe ascunse și necunoscute la momentul încheierii contractului; descoperirea la descoperirea halei de construcții de interes istoric.

6) În situațiile de forță majoră sau caz fortuit părțile nu-și datorează una celeilalte daune sau penalități și nu pot fi obligate la executarea prestațiilor cu excepția celor care necesită urgență și care pot fi executate.

7) Forța majoră sau Cazul fortuit nu vor include niciuna dintre situațiile:

- un eveniment care este cauzat de neglijența sau acțiunea intenționată a uneia din PĂRȚILE ASOCIATE sau a agenților sau angajaților acestuia;
- un eveniment pe care asociatul care îl invocă ar fi putut să-l evite sau să-l depășească în cursul îndeplinirii cu diligență a obligațiilor sale conform prezentului Contract.

8) Pe perioada situației de forță majoră sau caz fortuit antecontractul se suspendă urmând a fi reluat după încetarea situației care a cauzat suspendarea.

CAP.IX INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 17 Cauze de încetare. Rezilierea

1) Prezentul contract poate înceta prin: neîndeplinirea obiectului; îndeplinirea sa necorespunzătoare; nerespectarea altor clauze din contractul de asociere în participație; lipsa de profitabilitate a asocierii; hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești. În toate aceste situații asociații convin de comun acord încetarea contractului.

2) Contractul încetează și prin acordul părților, în urma hotărârii adunării generale și a hotărârii scrise a

3) Contractul încetează de drept la expirarea perioadei de asociere.

4) Contractul încetează în cazul în care intervine lichidarea sau în caz de faliment a

(Legea nr.151/18-06-2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice). Cauza va fi obligatoriu notificată în scris celui alt asociat cu un preaviz de 30 zile lucrătoare de la data declarării stării respective de către instanța judecătorească prin hotărâre. Împărțirea rezultatelor lichidării se va face proporțional însă cu cota de participare a fiecărui asociat.

5) Prezentul contract se poate fi denunțat unilateral de către oricare dintre părți cu respectarea unui termen de preaviz de 15 zile lucrătoare, cu respectarea legii și în următoarele condiții: imposibilitatea finanțării nu desfășoară o activitate rentabilă, rezultatele economice nefiind satisfăcătoare;

6) De asemenea, prezentul contract poate fi reziliat unilateral de către oricare dintre părți, în condițiile legii, prin transmiterea unei notificări celeilalte părți, în următoarele cazuri:

- a) când unul din asociați este implicat într-un proces penal de natură să-i afecteze calitatea de asociat;
- b) în cazul în care termenul de plată a cotei va fi depășit cu 45 de zile calendaristice;
- c) de către oricare dintre părți în cazul în care cealaltă parte nu-și respectă, în mod culpabil, obligațiile asumate;

7) La încetarea contractului, împărțirea rezultatelor lichidării se face proporțional cu cota de participare a fiecărui asociat, conform contractului. În toate cazurile de încetare a asocierii, aportul

_____ (IMOBILUL) va fi restituit în deplina proprietate în termen de cel mult 15 zile de la data încetării asocierii, aportul _____ rămânând proprietatea exclusivă a acestora.

8) Potrivit art. 125, alin. (2), lit. f) din Codul fiscal privind condițiile de încetare a asocierii, *"Contribuțiile asociaților conform contractului de asociere nu sunt considerate venituri pentru asociație"*, deci la încetarea asocierii fiecare parte reîntră în posesia bunurilor/sumelor care au rămas după împărțirea în cotele stabilite a rezultatelor financiare ale.

9) Contractul poate înceta și din alte cauze prevăzute de lege.

CAP. X DISPOZIȚII FINALE

Art. 18 Notificări între părți

1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă în scris la adresa/sediul/emailul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

- 2) În cazul în care notificarea se face ~~pe cale poștală~~; ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

3) Dacă notificarea se transmite prin ~~e-mail, sms, whatsapp sau altă rețea asemănătoare~~, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4) **Notificările verbale** se iau în considerare în măsura în care acestea sunt confirmate și în una din modalitățile descrise mai sus.

Art. 19 Litigii

1) Eventualele dispute/nemțelegeri/litigii care pot să apară între asociați în timpul derulării prezentului contract de asociere în participație în legătura cu îndeplinirea obiectului contractului, se vor soluționa pe cale amiabilă, prin tratative directe.

- Litigiile izvorâte din încheierea, executarea modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se rezolvă: pe cale amiabilă; pe cale arbitrală la Curtea de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a Municipiului București; de către instanțele judecătorești competente.

2) În cazul soluționării litigiilor pe cale arbitrală, Curtea de Arbitraj va soluționa litigiile în conformitate cu regulamentul și regulile sale de procedură, pe baza prevederilor prezentului contract și a legii române. Deciziile Curții de Arbitraj vor fi definitive și obligatorii.

Art. 20 Alte dispoziții finale

1) Legea contractului este legea română. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legislației române în materie, în vigoare.

2) Limba contractului este limba română.

3) Prezentul contract intra în vigoare la data semnării lui de către părți. În cazul încălcării de către una din părți a obligației/iilor sale, neexercitarea de către partea prejudiciată a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent a respectivei obligații nu înseamnă că partea prejudiciată a renunțat la acest drept.

4) Completările și modificările aduse prezentului contract de asociere în participație nu sunt valabile și opozabile între părțile contractante decât dacă sunt făcute prin act adițional semnat de acestea.

5) Nicio neexercitare de către una din părți a oricărui drept rezultat din prezentul Contract și nici o întârziere din partea uneia din părți în exercitarea vreunui drept rezultat din prezentul Contract nu va fi considerată ca o renunțare la acel drept. Niciuna din părți nu va fi considerată că a renunțat la vreuna din pretențiile rezultând din prezentul Contract sau la vreunul din drepturile rezultate din prezentul Contract decât dacă renunțarea la acea pretenție sau drept este în mod expres prevăzută în scris de respectiva parte.

6) _____ convin ca efectuarea oricăror formalități de înregistrare (înscrisere sau notare, după caz) în cartea funciara, a drepturilor _____ născute în baza prezentului contract să fie realizate prin grija și pe cheltuiala _____ fiind de acord cu notarea acestor drepturi în cartea funciară în favoarea _____

7) Cesionarea contractului de asociere nu se poate face fără acordul scris al celui alt asociat, iar asocierea altor persoane juridice sau fizice se face numai cu acordul scris al coasociaților fondatori ai asocierii în participatie.

8) Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

9) Prezentul contract s-a încheiat azi, 22.03.2024, la sediul _____ în limba română, conținând un număr de X (zece) capitole, 20 (douăzeci) articole, fiind redactat pe un număr de 19 (nouăsprezece) de pagini în format A 4 (fără a socoti anexele), în 4 (patru) exemplare originale (câte una pentru _____ și fiecare dintre _____, ultima pentru actele _____). Orice act adițional sau anexă semnate ulterior, se vor redacta în același număr de exemplare originale și se va face mențiune despre acestea pe exemplarul contractului care este destinat actelor _____

Anexe la contract:

Anexa nr. 1 – Hotărârea Adunării Generale nr. 2/07.03.2024 a asociaților

Anexa nr. 2 – Extrasele de carte funciară pentru informare privind "IMOBILUL", emise de OCPI Ilfov.

Anexa nr. 3 – Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 672 din 06.12.2007 de _____ și a Actului adițional autentificat sub nr. 927 din 17.12.2007 de _____ din București, prin _____ prin _____ au cumpărat IMOBILUL de _____ se dovedește

dreptul de proprietate cerut de art. 125, alin. (3) din Codul fiscal.

Anexa nr. 4 – Schița imobilului.

Actele adiționale care se vor încheia după semnarea prezentului contract se trec în continuare (obligatoriu doar pe formularul cu acte pentru ASOCIAȚIE):

FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

Proiect nr. : U 058/2025

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlul lucrarii : PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LOCUINTE INDIVIDUALE
S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA
SI UTILITATI

Amplasament : Jud Ilfov, Orasul Bragadiru, nr.cad. 143905,
143905-C1; Carte funciara 143905

Beneficiar :

Proiectantul lucrarii :

Data : Octombrie 2025

COLECTIV DE ELABORARE:

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Proiect nr.** U058/ Octombrie 2025
- **Denumirea lucrarii** PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI - Orasul Bragadiru, judetul Ilfov
- **Faza** PLAN URBANISTIC ZONAL
- **Localitatea** BRAGADIRU
- **Beneficiar**
- **Proiectant**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **43.288,00mp din acte si masuratori**, suprafata care a generat PUZ-ul, este situata in Orasul Bragadiru, nr.cad. 143905, Carte Funciara 143905, jud. Ilfov.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune schimbarea functiunii in vederea construirii unui ansamblu locuinte colective Demisol+P+5E si functiuni complementare locuinte individuale S+P+1E+M, configurare trama stradala si utilitati.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premise de dezvoltare, zona aferenta locuintelor colective si a locuintelor individuale cunoaste actualmente o tendinta de extindere.
2. Terenul este amplasat adiacent str. Laurului(Nc 113293) si str. Ciocarliei (Nc 113291) accesul in zona propusa a fi destinata constructiilor facandu-se din acestea.
3. Executarea constructiilor se poate face cu forta de munca si materiale produse in Romania.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

4. Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.
5. Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii si arabil, intravilan.

1.3. Surse documentare :

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Ilfov – elaborat de URBANPROIECT Bucuresti in anul 1997 – reactualizat in anii 2003 - 2004
- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Cazul zonelor periurbane ale oraselor mari : cazul Bucuresti – elaborat de URBANPROIECT intre anii 1996-1998
- Studii de circulatie in zona , cu legaturi in cadrul zonei periurbane Bucuresti si judetele limitrofe (1997)
- Plan Urbanistic General Orasul Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015.

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Ilfov
- Date culese de proiectant in teren

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra

- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea 265/2006 privind protectia mediului
- Codul Civil;

CAPITOLUL 2: SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrare in teritoriu si localitate

Orasul Bragadiru este situat in partea de sud-vest a judetului, fiind traversata de DN 6, Dj 401 A, A0 si beneficiind si de acces la Sos. de Centura.

Legaturile zonei cu municipiul Bucuresti si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul acestor drumuri.

Teritoriul administrativ al Orasului Bragadiru se invecineaza la nord si nord-est cu teritoriul administrativ al municipiului Bucuresti, la est si sud-est cu teritoriul administrativ al orasului Magurele, la sud si sud-vest cu teritoriul administrativ al comunei Cornetu si la vest cu teritoriul administrativ al comunei Clinceni.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in Orasul Bragadiru accesul facandu-se din str. Laurului(Nc 113293) si str. Ciocarliei (Nc 113291) .

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orasului Bragadiru, terenul se afla in intravilanul localitatii.

2.2.Vecinatati

Vecinatati imediate:

- la nord– proprietate privata
- la vest – str. Laurului (Nc 113293)
- la est – str. Ciocarliei (Nc 113291)
- la sud– proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al orasului Bragadiru facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Ilfovului. Aceasta subunitate, ce se extinde in judetele Dambovita si Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia subsidenta Titu si prezinta urmatoarele caracteristici:

- raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- panza freatica este la mica adancime (3-5 m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare;
- altitudinea campiei este cuprinsa intre 102 si 107m;
- padurile ocupa suprafete importante.

Raul principal in zona este Ciorogarla, rau tipic de campie, cu o panta foarte mica, valea avand fundul plat si un curs meandrat. Amplasamentul studiat este la o distanta de cca. 500m de albia acestuia.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate. Aceste conditii favorabile au dus la dezvoltarea unor zone de agrement.

Suprafata terenului este relativ plana cu o inclinare generala pe directia sud-est– nord-vest.

• Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul viitoarei investitii nivelul panzei freactice nu a fost intalnit in foraje pana la adancimea de 6,00 m (adancimea investigata).

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se poate intalni, in general, in jurul adancimii de 8,00 m.

• Conditii climatice

Teritoriul apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive, atenuata in parte datorita unor suprafete impadurite si a suprafetelor de apa prezente in zona.

In cadrul acestui tip de clima principalele caracteristici se prezinta astfel:

- temperatura medie anuala: 10,0°C - 11,0°C;
- temperatura medie a lunii ianuarie: - 3,3°C;
- perioada medie a inghetului: 95 - 100 zile;
- temperatura medie a lunii iulie: 22,5°C;
- precipitatii medii anuale: 600-700 mm;

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- numar mediu zile cu strat de zapada: circa 50;
- grosimea medie a stratului de zapada: 50 - 60 cm.

Vara insumeaza, in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

In regimul vanturilor, pe teritoriul orasului Bragadiru, ca de altfel pe intreg teritoriul judetului Ilfov, dominante sunt cele din directiile nord-est (21,9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%).

Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3,23,5 m/sec), urmata de directia est (3,2-3,3 m/sec).

Ceata este un fenomen meteo-climatic frecvent in acest spatiu cu numeroase lacuri si aibii de rauri; anual se inregistreaza 40 - 50 de zile cu ceata, cu deosebire in anotimpurile de tranzitie si iarna.

- **Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei investiti se afla in intravilanul Orasului Bragadiru, accesul facandu-se din str. Laurului(Nc 113293) si str. Ciocarliei (Nc 113291).

Terenul studiat prin P.U.Z. cu nr. Cad. 143905 are suprafata de 43288,00mp din acte.

Terenul este proprietatea privata a domnului Dobrinco Ioan, a domanei Dobrinco Cornelia.

Terenul studiat are numarul cadastral 143905, iar dreptul de proprietate asupra lui este inscris in Cartea Funciara 143905. Pe terenul studiat exista o constructie cu nr. cad. 143905-C1 care se propune spre desfiintare.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al orasului este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- A0
- drumul judetean DN 6
- Dj 401 A
- soseaua de centura DN CB

2.5. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al orasului Bragadiru– aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015, terenul se afla in intravilanul localitatii.

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona cu tendinta de dezvoltare.

2.6. Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuata la nivel judetean, pe baza datelor obtinute de la Comisia judeteana de aparare impotriva inundatiilor, a alunecarilor de teren sau a cutremurelor de pamant, rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- conform SR 11100/1-93 zona studiata este situat in zona seismica '8" (MSK)sau zona „C“ conf. P100-1/2013 cu $K_S = 0,20$, $a_g=0.30g$ si $T_C = 1,6$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.7. Echiparea edilitara

• Alimentare cu apa potabila

Localitatile dispun de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de apa potabila detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

• Canalizarea apelor uzate

Localitatile dispun de instalatii centralizate de canalizare in zona sau in apropierea zonei studiate.

Majoritatea cladirilor sunt bransate la reseaua de canalizare detinuta de SC APA CANAL ILFOV SA. Exista un numar redus de locuinte vechi nebransate la retelele publice.

Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

• Alimentare cu energie termica

Alimentarea cu caldura a imobilelor din Orasul Bragadiru este realizata in general in sistem local.

In zona PUZ nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

• Alimentare cu gaze naturale

In prezent exista retea de distributie a gazelor naturale in Orasul Bragadiru.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Localitatea este alimentata din statii de transformare racordate la Sistemul Energetic National.

Liniile de medie tensiune ce deservesc localitatile sunt de tip aerian si subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizeaza stalpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0,40 kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatilor). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent in zonele dezvoltate ale localitatii.

Zona studiata in PUZ este langa reseaua locala de distributie a energiei electrice.

- **Telecomunicatii**

Reteaua de telecomunicatii a orasului Bragadiru se compune din centrale telefonice care asigura legaturi urbane, interurbane si internationale.

Amplasamentul nu este strabatut de cabluri subterane sau aeriene ale retelei telefonice.

2.8. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Bragadiru este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto/feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara si in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari este raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- **Calitatea apei**

Cursul de apa care strabate zonele inconjuratoare este raul Ciorogarla.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- **Sursele de apa**

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere:

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (6- 8 m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35 - 100 m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

- **Calitatea solului**

Sursele de poluare ale solului se datoreaza in principal activitatii turistice, in special in perioadele de varf, si se manifesta prin depozitarea necontrolata a deeurilor menajere provenite de la unitatile hoteliere, comerciale, cat si de la turistii individuali, pe soluri si in zone cu vegetatie din jurul apelor sau al padurilor, destinate agrementului.

Exista de asemenea posibilitatea degradarii malurilor din zona din cauza lucrarilor de consolidare sau amenajare a acestora executate individual.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare si locuinte individuale, va avea un impact asupra factorului natural si uman, atata timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.9. Disfunctionalitati

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- gradul redus de racordare a constructiilor la retelele de alimentare cu apa si canalizare;

- gradul de incarcare foarte mare al retelelor electrice determina pierderi in conductori (dimensionarea retelelor la un necesar de putere mai scazut decat cererea) ;
 - grad de telefonizare scazut;
 - insuficienta spatiilor plantate;
 - poluarea apelor;
 - mobilitate deficitara;
 - lipsa multor dotari necesare si a spatiilor publice.
- **In mod special in zona studiata disfunctionalitatile specifice sunt :**
 - starea drumurilor, care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor.
 - lipsa multor dotari necesare si a spatiilor publice .

2.10. Necesitati si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului comunelor din judetul Ilfov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume :

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul se afla in intravilanul Orasului Bragadiru.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitoarelor obiective au fost:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare in aceasta zona este de locuire colectiva, locuire individuala si functiuni complementare.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telecomunicatii se vor extinde sau exista in zona.

- starea drumurilor, pana la amplasament este una buna.

- **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Planul urbanistic general al orasului Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015 reglementeaza suprafata de teren studiata, ca situata in zona IS6- subzona pentru comert si servicii. Din punct de vedere al regimul economic, terenul este incadrat ca intravilan, arabil si curti constructii conform extrasului de carte funciara.

Realizarea viitoarei investitii va determina modificari ale reglementarilor PUG-ului, prin modificarea zonei functionale.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Conform art. 8 din Legea nr. 422/2001 pentru fiecare monument istoric si sit arheologic se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrala a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala, deoarece terenul este conventional plan.

Nivelul apei freatiche fiind scazut, nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditiiile de clima (temperat-continentala cu influente submediteraneene) nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei investitii se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei inalte existente in zona totodata, se vor infiinta noi plantatii pentru a crea un ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4.Organizarea circulatiei

Terenul studiat se invecineaza in partea de vest cu str. Laurului (Nc 113293) si in partea de est cu str. Ciocarliei (Nc 113291).

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru:

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- pentru str. Laurului (Nc 113293) si str. Ciocarliei (Nc 113291) se propune un profil de 13.00m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 7.00m, doua trotuare cu o latime de 2.00m fiecare si doua spatii verzi de alinament cu o latime de 1.00m fiecare.

- pentru strazile propuse in incinta se vor respecta profilele propuse conform *Plansei 3-Reglementari urbanistice* astfel:

- drum propus in incinta cu un profil de 11.00m cu un carosabil de 7.00m (dublu sens), doua trotuare cu o latime de 1.20m fiecare si doua spatii verzi de alinament cu o latime de 0.80m fiecare, conform *Sectiune B-B* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 6.00m cu un carosabil de 4.00m (sens unic), doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare, conform *Sectiune C-C* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 16.70m cu un carosabil de 7.00m (sens unic), doua zone de parcare una cu o latime de 5.00m si una cu o latime de 2.50m, un trotuar cu o latime de 1.20m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform *Sectiune D-D* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 13.50m cu un carosabil de 5.00m (sens unic), doua zone de parcare una cu o latime de 5.00m si una cu o latime de 2.50m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform *Sectiune E-E* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 11.00m cu un carosabil de 5.00m (sens unic), o zona de parcare cu o latime de 5.00m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform *Sectiune F-F* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 13.00m cu un carosabil de 7.00m (sens unic), o zona de parcare cu o latime de 5.00m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform *Sectiune G-G* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 12.40m cu un carosabil de 5.00m (sens unic), o zona de parcare cu o latime de 5.00m si doua trotuare cu o latime de 1.20m fiecare, conform *Sectiune H-H* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

- drum propus in incinta cu un profil de 14.00m cu un carosabil de 7.00m (sens unic), doua zone de parcare cu o latime de 2.50m fiecare si doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare, conform *Sectiune I-I* de pe *Plansa 3 -Reglementari urbanistice*.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu NP24/2022 si se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin planul urbanistic zonal se prevede schimbarea functiunii zonei, in vederea construirii unui ansamblu de locuinte colective Demisol+P+5E si functiuni complementare locuinte individuale S+P+1E+M, configurare trama stradala si utilitati.

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	extravilan		intravilan		extravilan		intravilan	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
Zona Cr – cai de comunicatie rutiera publice din care: - Subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera publice: strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare), spatiu verde de aliniament- modernizari existente si noi	-	-	-	-	-	-	3.431,00	7.93
							3.431,00	7.93
Zona Lc- zona locuinte colective, comert si servicii din care: - Subzona Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii - Subzona SP- subzona spatiu verde public (face parte din procentul de spatiu verde aferent zonei functionale Lc) - Subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera private							16.114,85	37.23
							8.817,43	20.37
							1.260,00	2.91
							6.037,42	13.95
Zona Li- zona locuire individuala din care: -Subzona Li1- subzona locuire individuala -Subzona SP- subzona spatiu verde public - Cr- subzona cai de comunicatie rutiera private							23.742,15	54.84
							19.627,67	45.34
							920,05	2.13
							3.194,43	7.37
Zona curti constructii/arabil	-	-	43.288,00	100.00	-	-	-	-
Total	-	-	43.288,00	100.00	-	-	43.288,00	100

- procentul de spatii verzi va fi de 30% pentru fiecare zona functionala, respectiv **Lc** si **Li**.

Suprafata de 1.260,00mp, care reprezinta **subzona SP** din cadrul zonei **Lc- zona locuinte colective, comert si servicii**, este inclusa in calculul procentului de 30% de spatiu verde aferent zonei functionale **Lc**, constituind parte componenta a acestuia.

Spatiul verde public de 5% este asigurat prin însumarea celor două subzone SP propuse.

3.6. Zonificare functionala - Reglementari

Funciunile dominante propuse pentru zona studiata sunt cele de locuinte colective, comert si servicii si locuinte individuale.

Suprafata totala 43.288,00mp.

In concordanta cu tendinta de dezvoltare a localitatii, tema beneficiarului si prevederile PUG Bragadiru viitoarea investitie cuprinde urmatoarele zone functionale:

- **Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii - 16.114,85mp**
 - **subzona Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii**
-constructii Demisol+P+5E, cu inaltime maxima la atic= 22,00 m ;
 - **subzona SP- subzona spatiu verde public (face parte din procentul de spatiu verde aferent zonei functionale Lc)**
 - **subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera private**
- **Zona Li- zona locuire individuala - 23.742,15mp**
 - **subzona Li1- subzona locuire individuala**
-constructii S+P+1E+M, cu inaltime maxima la cornisa= 8,50 m
 - **subzona SP- subzona spatiu verde public**
 - **subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera private**
- **Zona Cr- zona cai de comunicatie rutiera publice - 3.431,00mp**
 - **Subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera publice:** strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare), spatiu verde de aliniament- modernizari existente si noi

Sunt prevazute imprejmuiiri atat spre drumurile existente propuse pentru modernizare care vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu, cat si cele din inspre terenurile invecinate care vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

- **Categorii de interventii urbanistice:**

- Amenajarea cailor rutiere – acces auto in cadrul viitoarei incinte, parcaje autoturisme, platforme pentru intoarcere.

- **Reglementari**

- edificabilul va fi delimitat de retrageri conform **Plansa 3- Reglementari urbanistice**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;

- procentul de spatiu verde va fi de 30% pentru fiecare zona functionala, respectiv **Lc** si **Li**.

- Suprafata de 1.260,00mp, care reprezinta **subzona SP** din cadrul zonei **Lc- zona locuinte colective, comert si servicii**, este inclusa in calculul procentului de 30% de spatiu verde aferent zonei functionale **Lc**, constituind parte componenta a acestuia.

- Spațiul verde public de 5% este asigurat prin însumarea celor două subzone **SP** propuse.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

- **Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii**

POT maxim = 36 %

CUT maxim = 2.16

--- POT-ul si CUT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata din zona functionala Lc (16.114,85mp) propusa prin prezentul PUZ

- **Zona Li – zona locuire individuala**

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0.90

3.8. Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a angajati ;

- udatul spatilor verzi;

- stropitul si spalatul platformelor interioare.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din reseaua publica a orasului Bragadiru existenta in zona.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa.

Reteaua de distributie se va realiza din materiale folosite in prezent pentru transportul apei potabile. Ea va fi echipata cu camine pentru vane de aerisire si pentru golire si cu hidranti de incendiu exteriori.

Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului .

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona.

Solutia de canalizare se va aviza de catre Agentia de protectie a Mediului.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale din zona de locuinte colective, servicii si comert provenite de pe suprafetele partilor carosabile si parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi evacuate la teren.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in orasul Bragadiru.

La executarea retelei de gaze se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte : apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, CATV, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare si pentru montarea acestora, realizandu-se o coordonare corespunzatoare din faza de proiectare.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua ce alimenteaza orasul Bragadiru.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reseaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitoarei investitii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram :

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conf. Precizarilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul exterior**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

Telecomunicatii

Reteaua locala se va extinde si la viitoarea investitie, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua de telefonie va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate, de detinatorul de retea din zona si avizat conform legii.

3.9. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarei investitii
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii.

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei viitoarei investitii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Efectul produs de vehiculele utilizate si cele ce asigura aprovizionarea este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la nivelul viitoarei investitii din:

- depozitare (nivelul zgomotului este redus) ;
- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive ;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului ;
- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **poluarea cu apa** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare ;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului unde vor fi amplasate viitoarele investitii conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada ; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din viitoarea incinta.
- **poluarea chimica** : nu este cazul
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare

- **Deseurile**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei investitii

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri etc.)

Alte deseuri care pot rezulta :

- uleiuri si lubrefianti utilizati (deseuri periculoase) ;
- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orasului Bragadiru.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orasului Bragadiru, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia viitoarei investitii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a viitoarei investitii

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea viitoarei investitii nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii :

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;
- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul viitoarei incinte ;
- Procentul de spatiu verde va fi de 30% pentru fiecare zona functionala, respectiv **Lc** si **Li**.
- Suprafata de 1.260,00mp, care reprezinta subzona **SP** din cadrul zonei **Lc- zona locuinte colective, comert si servicii**, este inclusa in calculul procentului de 30% de spatiu verde aferent zonei functionale **Lc**, constituind parte componenta a acestuia.
- Spațiul verde public de **5%** este asigurat prin însumarea celor **două subzone SP propuse**.

3.10. Proprietatea asupra terenurilor

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 43.288,00 mp s-a identificat urmatorul tip de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate privata a unor persoane fizice – S=43.288,00 mp

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul PUZ - “construire ansamblu locuinte colective Demisol+P+5E si functiuni complementare locuinte individuale S+P+1E+M, configurare trama stradala si utilitati” nu se inscrie in propunerile actuale din PUG aprobat anterior, astfel a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru schimbarea functiunii zonei. Acest obiectiv se inscrie in tendinta de dezvoltare a orasului Bragadiru.

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru « Construire ansamblu locuinte colective Demisol+P+5E si functiuni complementare locuinte individuale S+P+1E+M, configurare trama stradala si utilitati » se va face pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **aferent Planului Urbanistic Zonal**

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **43.288,00mp**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii a autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru „ Construire ansamblu locuinte colective Demisol+P+5E si functiuni complementare locuinte individuale S+P+1E+M, configurare trama stradala si utilitati”** de pe teritoriul orasului Bragadiru, din judetul Ilfov.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z.-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificata prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al Orasul Bragadiru – aprobat de catre Consiliul Local Bragadiru prin hotararea nr. 98/15.10.2015.

1.3.Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu
- conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

• Destinatia terenurilor si constructiilor

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

• Generalitati: Caracterul zonei

- In cadrul amplasamentului studiat se identifica urmatoarele zone fuctionale:

• Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii

- **subzona Lc1- subzona locuinte colective, comert si servicii**
- **subzona SP- subzona spatiu verde public (face parte din procentul de spatiu verde aferent zonei functionale Lc)**
- **subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera private**

- **Zona Li-** zona locuire individuala
 - subzona Li1- subzona locuire individuala
 - subzona SP- subzona spatiu verde public
 - subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera private

- **Zona Cr-** zona cai de comunicatie rutiera publice
 - **Subzona Cr- subzona cai de comunicatie rutiera publice:** strazi carosabile si zona de protectie a lor (parcari, acostamente, santuri, trotuare), spatiu verde de aliniament- modernizari existente si noi

2.1. Utilizare functionala

ZONA Lc – zona locuinte colective, comert si servicii

- **subzona Lc1-** subzona locuinte colective, comert si servicii
 - **Utilizari admise :**
 - locuinte colective cu maximum Demisol+P+5E;
 - spatii pentru functiuni comerciale diverse ;
 - alimentatie publica ;
 - centre educationale cu program prelungit: gradinite, after school, etc ;
 - spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
 - parcaje supraterane si subterane ;
 - locuri de joaca pentru copii ;
 - platforme pentru depozitarea deseurilor menajere ;
 - spatii pentru showroom;
 - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
 - servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
 - spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;
 - filiale banci, sedii firme ;
 - dotari aferente locuirii :sali de expozitii, biblioteca, etc.
 - mici activitati manufacturiere;
 - sali de forta, fitness, infrumusetare, masaj, cabinete cosmetice, fizioterapie,
 - saloane prezentare moda, ateliere de pictura, sculptura, arhitectura, birouri si cabinete.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- **Utilizari admise cu conditionari :**

- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica
- spalatorii si curatorii ecologice, statii cosmetica auto
- restaurant, cafenea, bar, localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult
- mici activitati manufacturiere functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate

Toate activitatile enumerate mai sus vor avea program de functionare pana la ora 22.00

- **Utilizari interzise :**

- Depozitare en-gros indiferent de natura produselor
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață compacte mai mari de 1200mp .

- **subzona SP- subzona spatiu verde public (face parte din procentul de spatiu verde aferent zonei functionale Lc)**

- **Utilizari admise :**

- circulatii pietonale si carosabile;
- spatii verzi amenajate- amenajari peisagere
- spatii loisir, recreere;
- spatii agrement;
- amenajari de terase descoperite, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;

ZONA Li- zona locuire individuala

- **subzona Li1- subzona locuire individuala**

- **Utilizari admise :**

- locuinte individuale cu maximum S+P+1E+M niveluri in regim de construire discontinuu;
- spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale;

- **Utilizari admise cu conditionari :**

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca suprafata parterului, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 2 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 20 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- **subzona SP- subzona spatiu verde public**

- **Utilizari admise :**

- circulatii pietonale si carosabile;
 - spatii verzi amenajate- amenajari peisagere
 - spatii loisir, recreere;
 - spatii agrement;
 - amenajari de terase descoperite, locuri de joaca pentru copii, mobilier urban;

2.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- **Caracteristici ale parcelelor**

- se vor respecta forma si dimensiunile parcelelor conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice* .

- **Aliniament**

- **zona Lc-** aliniamentul va fi conform *Plansei 3 - Reglementari urbanistice*
 - **zona Li-** aliniamentul va fi conform *Plansei 3 - Reglementari urbanistice*

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- **zona Lc-** retragerile vor fi conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*
 - **zona Li-** retragerile vor fi conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- **zona Lc, Li** - la autorizarea constructiilor se va urmari:
 - edificabilul va fi delimitat de retrageri conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*
La autorizarea constructiilor se va respecta limita edificabilului reglementat.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- **zona Lc-** Amplasare cladirilor una fata de cealalta variaza in functie de inaltimea cladirilor, aceasta fiind stabilita astfel incat distanta dintre cladiri sa fie cel putin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri conform *Plansei 3- Reglementari urbanistice*

Nerespectarea conditiilor de amplasare si configurare a cladirilor impune elaborarea unui studiu de insorire pentru fiecare caz in parte, studiu ce are ca scop respectarea normelor sanitare in vigoare.

• **Circulatii si accese**

Terenul studiat se invecineaza in partea de vest cu str. Laurului (Nc 113293) si in partea de est cu str. Ciocarliei (Nc 113291).

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui traseu pentru retele si conform prevederilor PUG Bragadiru:

- pentru str. Laurului (Nc 113293) si str. Ciocarliei (Nc 113291) se propune un profil de 13.00m conform PUG Bragadiru cu un carosabil de 7.00m, doua trotuare cu o latime de 2.00m fiecare si doua spatii verzi de aliniment cu o latime de 1.00m fiecare.

- pentru strazile propuse in incinta se vor respecta profilele propuse conform Plansei 3-Reglementari urbanistice astfel:

- drum propus in incinta cu un profil de 11.00m cu un carosabil de 7.00m (dublu sens), doua trotuare cu o latime de 1.20m fiecare si doua spatii verzi de aliniment cu o latime de 0.80m fiecare, conform Sectiune B-B de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.

- drum propus in incinta cu un profil de 6.00m cu un carosabil de 4.00m (sens unic), doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare, conform Sectiune C-C de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.

- drum propus in incinta cu un profil de 16.70m cu un carosabil de 7.00m (sens unic), doua zone de parcare una cu o latime de 5.00m si una cu o latime de 2.50m, un trotuar cu o latime de 1.20m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform Sectiune D-D de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.

- drum propus in incinta cu un profil de 13.50m cu un carosabil de 5.00m (sens unic), doua zone de parcare una cu o latime de 5.00m si una cu o latime de 2.50m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform Sectiune E-E de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.

- drum propus in incinta cu un profil de 11.00m cu un carosabil de 5.00m (sens unic), o zona de parcare cu o latime de 5.00m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform Sectiune F-F de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

- drum propus in incinta cu un profil de 13.00m cu un carosabil de 7.00m (sens unic), o zona de parcare cu o latime de 5.00m si un trotuar cu o latime de 1.00m, conform Sectiune G-G de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.
- drum propus in incinta cu un profil de 12.40m cu un carosabil de 5.00m (sens unic), o zona de parcare cu o latime de 5.00m si doua trotuare cu o latime de 1.20m fiecare, conform Sectiune H-H de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.
- drum propus in incinta cu un profil de 14.00m cu un carosabil de 7.00m (sens unic), doua zone de parcare cu o latime de 2.50m fiecare si doua trotuare cu o latime de 1.00m fiecare, conform Sectiune I-I de pe Plansa 3 -Reglementari urbanistice.

• **Stationarea autovehiculelor**

Lc pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferele fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) suprateane si in demisolul cladirilor, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Li pentru aceasta zona, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in parcaje (aferele fiecarei functiuni potrivit R.G.U. si P132-93) suprateane si subteran, special amenajete in afara circulatiilor publice.

Parcajele vor fi configurate spatia in conformitate cu NP24/2022 si se vor asigura un numar de locuri de parcare in incinta conform prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U..

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii - Demisol+P+5E- cu inaltimea maxima de 22,00m la atic ;

Zona Li- zona locuire individuala - S+P+1E+M- cu inaltimea maxima de 8,50m la cornisa ;

• **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/ reconstrutiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

- **Conditii de echipare edilitara**

- debitul de apa necesar consumului in incinta se va asigura din retea publică a orasului Bragadiru existenta in zona;
- alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusa;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare a orasului Bragadiru existenta in zona;
- apele pluviale din zona de locuinte colective, servicii si comert, provenite de pe suprafetele partilor carosabile si parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi vor fi evacuate intr-un bazin de retentie, de unde vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi;
- apele pluviale de pe acoperisuri vor fi evacuate la teren;
- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din retea ce alimenteaza orasul Bragadiru ;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin bransarea la retea de distributie de gaze naturale existente in orasului Bragadiru.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Procentul de spatiu verde va fi de 30% pentru fiecare zona functionala, respectiv **Lc** si **Li**.
- Suprafata de 1.260,00mp, care reprezinta subzona **SP** din cadrul zonei **Lc- zona locuinte colective, comert si servicii**, este inclusa in calculul procentului de 30% de spatiu verde aferent zonei functionale **Lc**, constituind parte componenta a acestuia.
- Spațiul verde public de **5%** este asigurat prin însumarea celor **două subzone SP propuse**.

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00m din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,50 m.

2.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**
 - Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii— 36%.
 - POT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata din zona functionala Lc (16.114,85mp) propusa prin prezentul PUZ
 - Zona Li – zona locuire individuala— 30%.

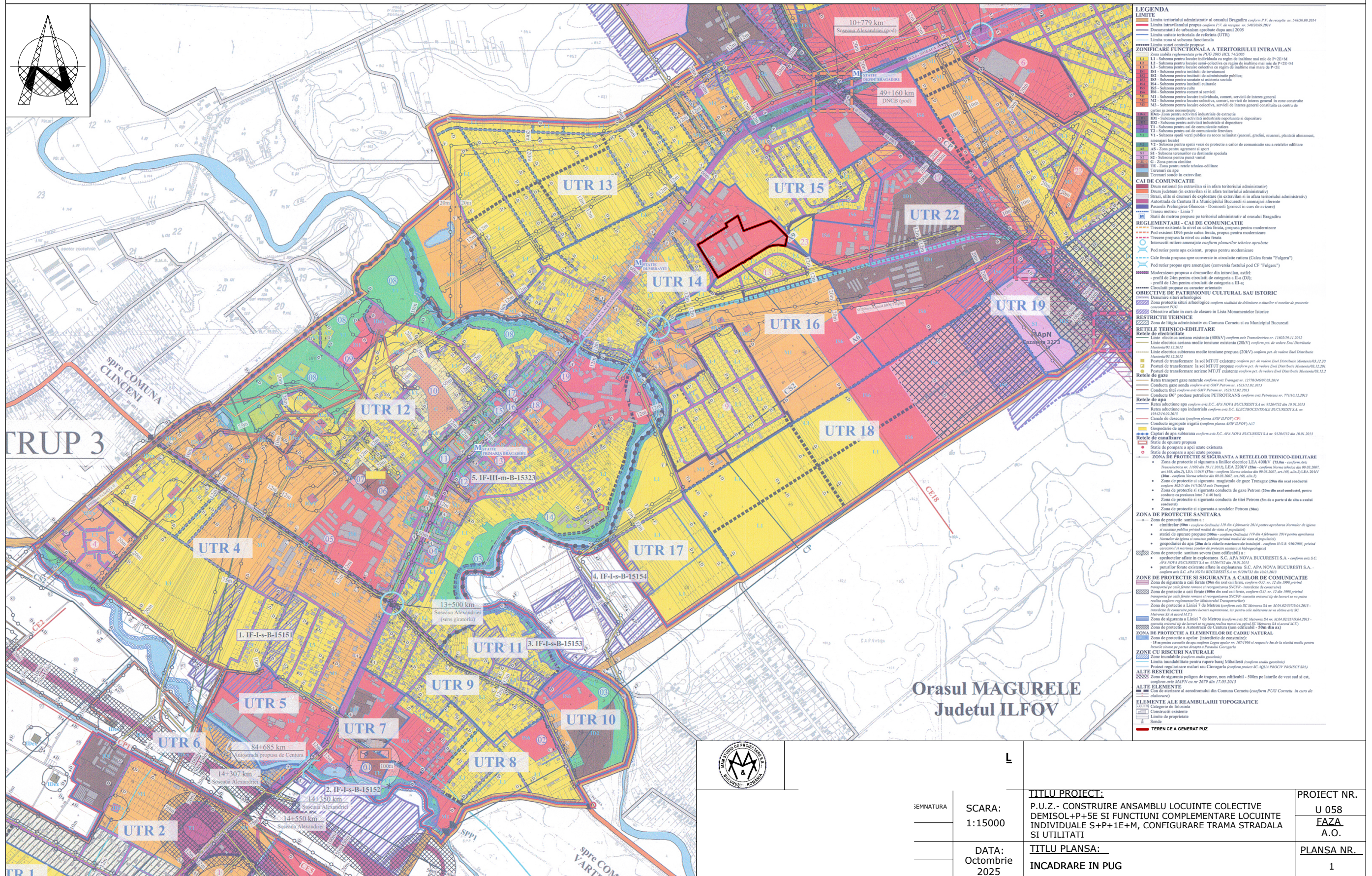
- **C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului**
 - Zona Lc – zona locuinte colective, comert si servicii— 2.16
 - CUT-ul propuse se vor calcula raportat la intreaga suprafata din zona functionala Lc (16.114,85mp) propusa prin prezentul PUZ
 - Zona Li – zona locuire individuala— 0.90.

PUZ

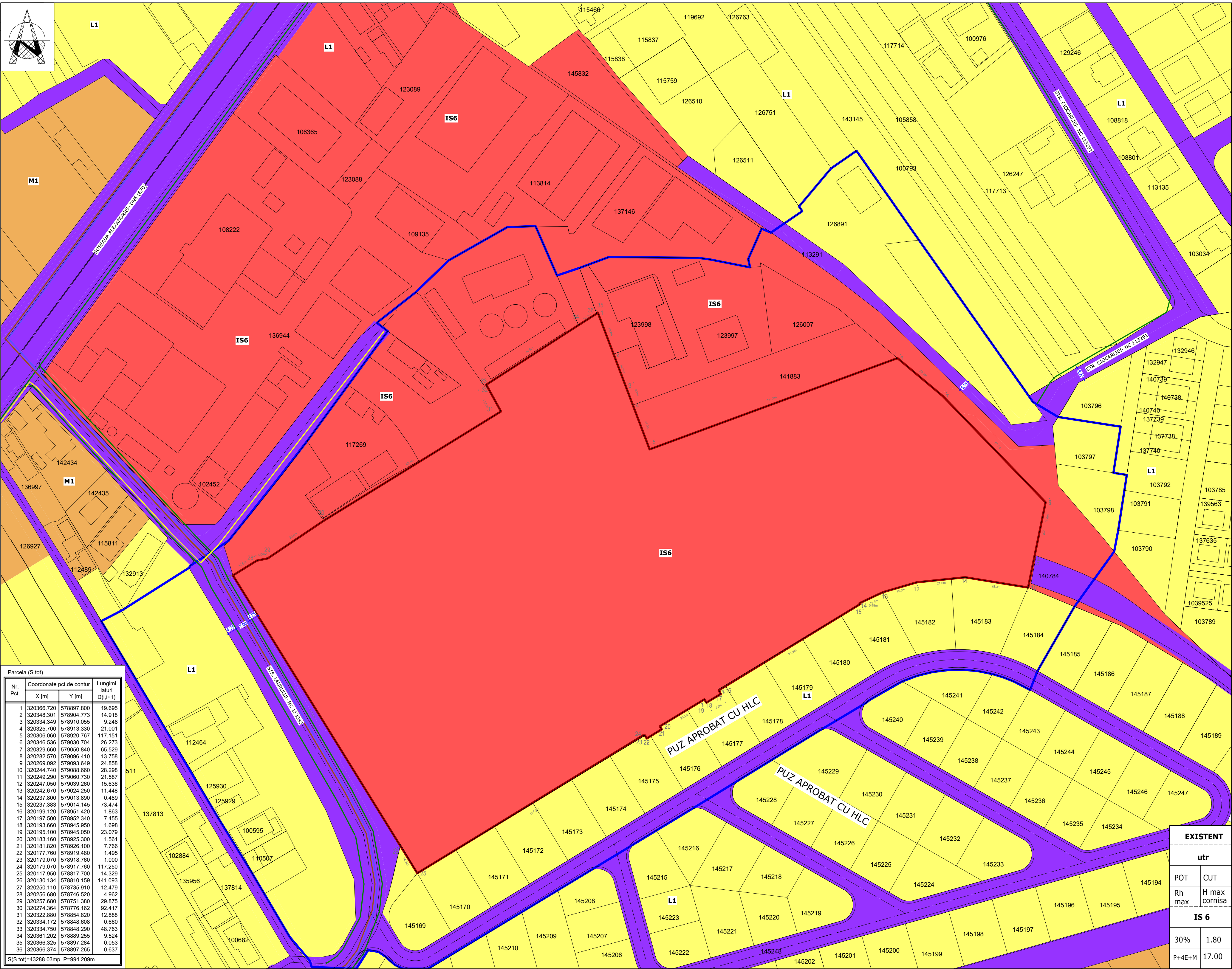
PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANSĂ 1 - INCADRARE ÎN PUG

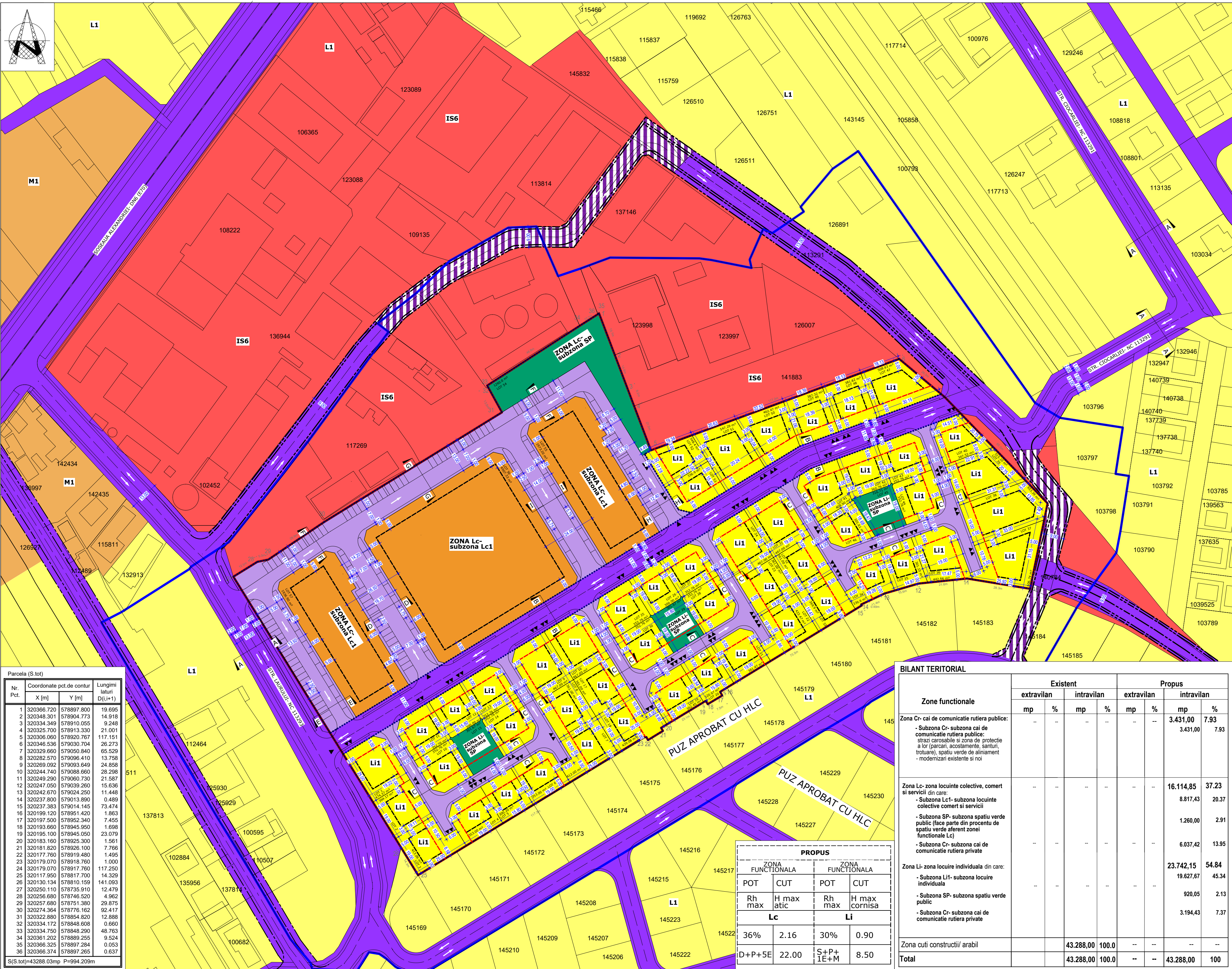
JUD. ILFOV - ORASUL BRAGADIRU



SEMNAȚURA	SCARA: 1:15000	TITLU PROIECT: P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+SE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI	PROIECT NR. U 058 FAZA A.O.
	DATA: Octombrie 2025	TITLU PLANSA: INCADRARE ÎN PUG	PLANSĂ NR. 1



Nota: Reglementarile se aplica terenului cu nr. cad. 143905 pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 444 din 21.04.2026 de catre Primaria Orasului Bragadiru.



LEGENDA

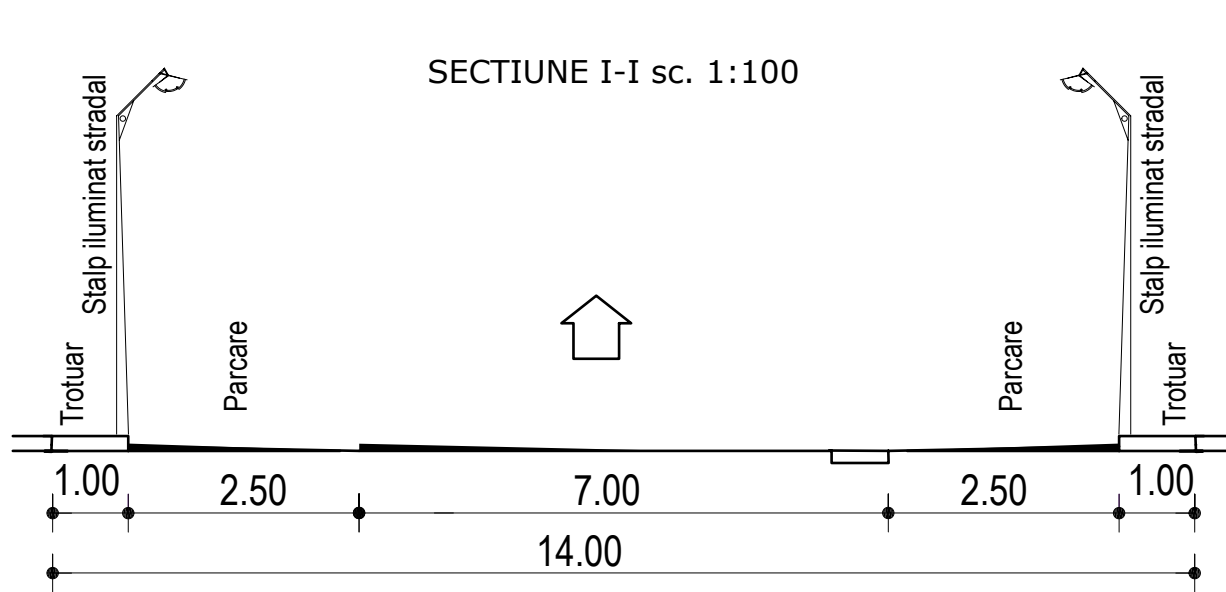
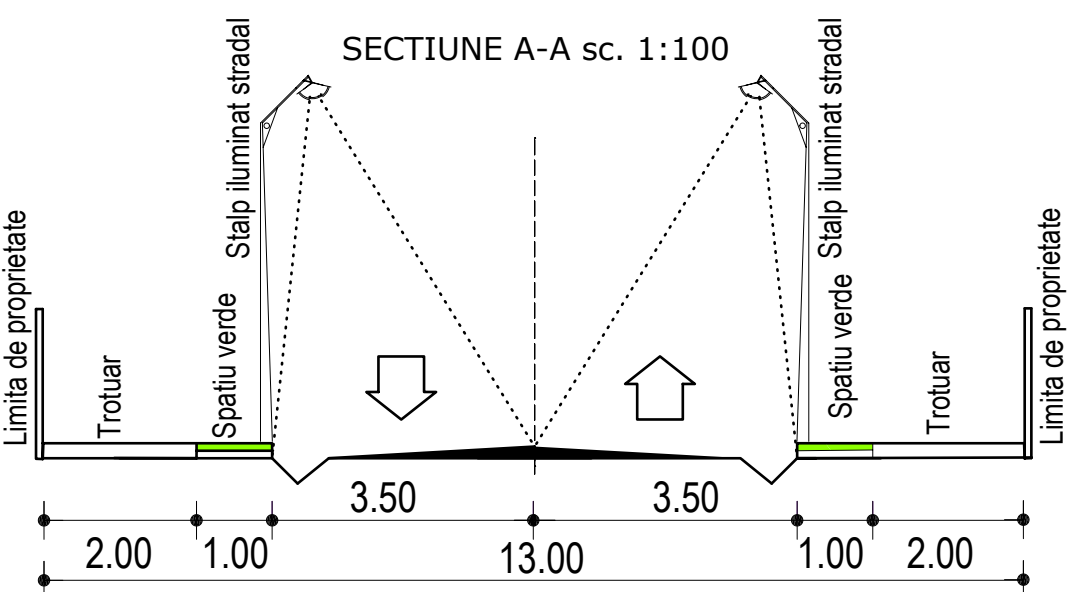
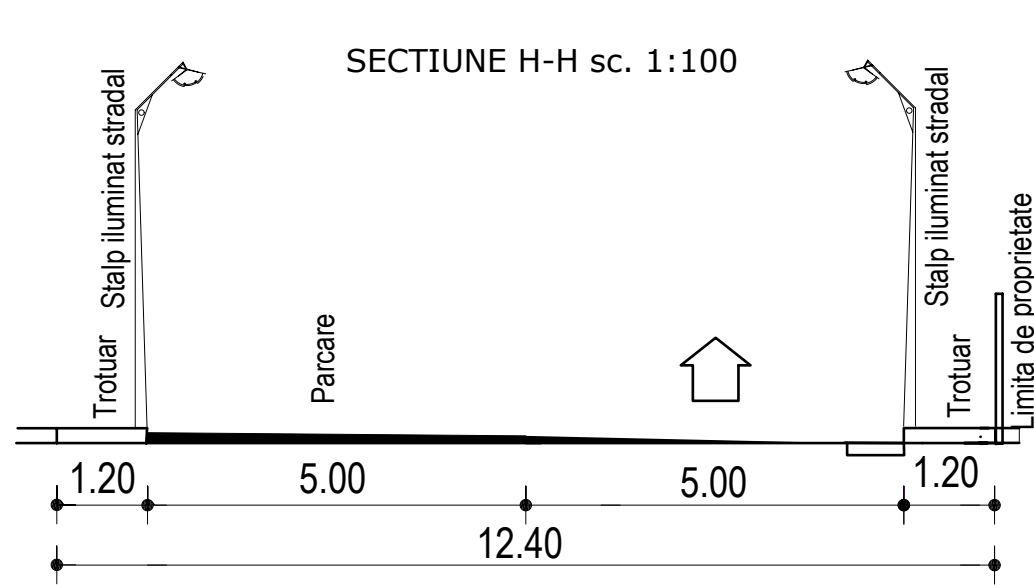
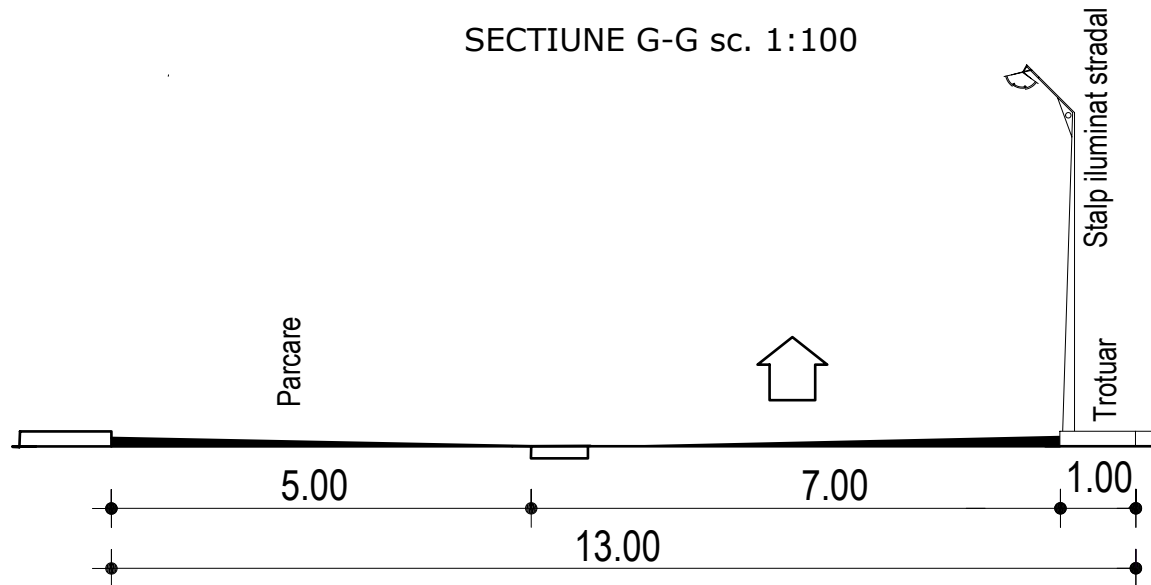
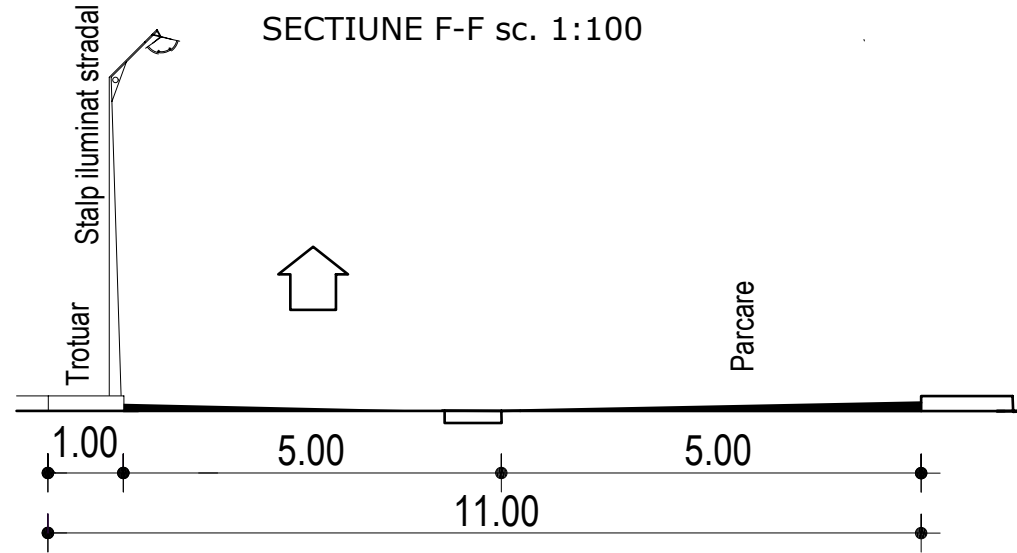
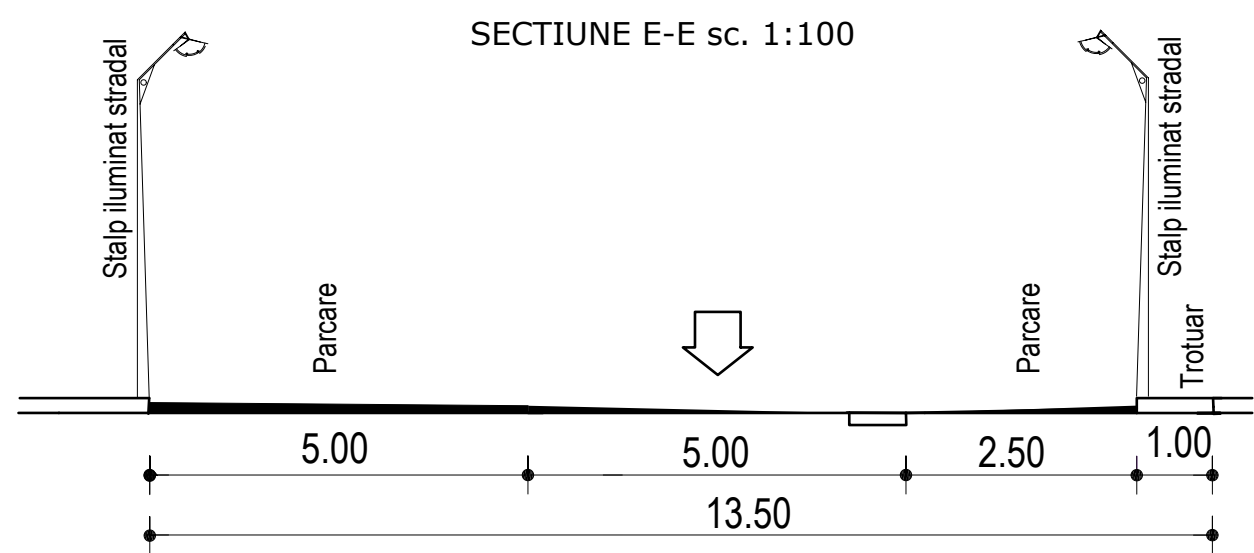
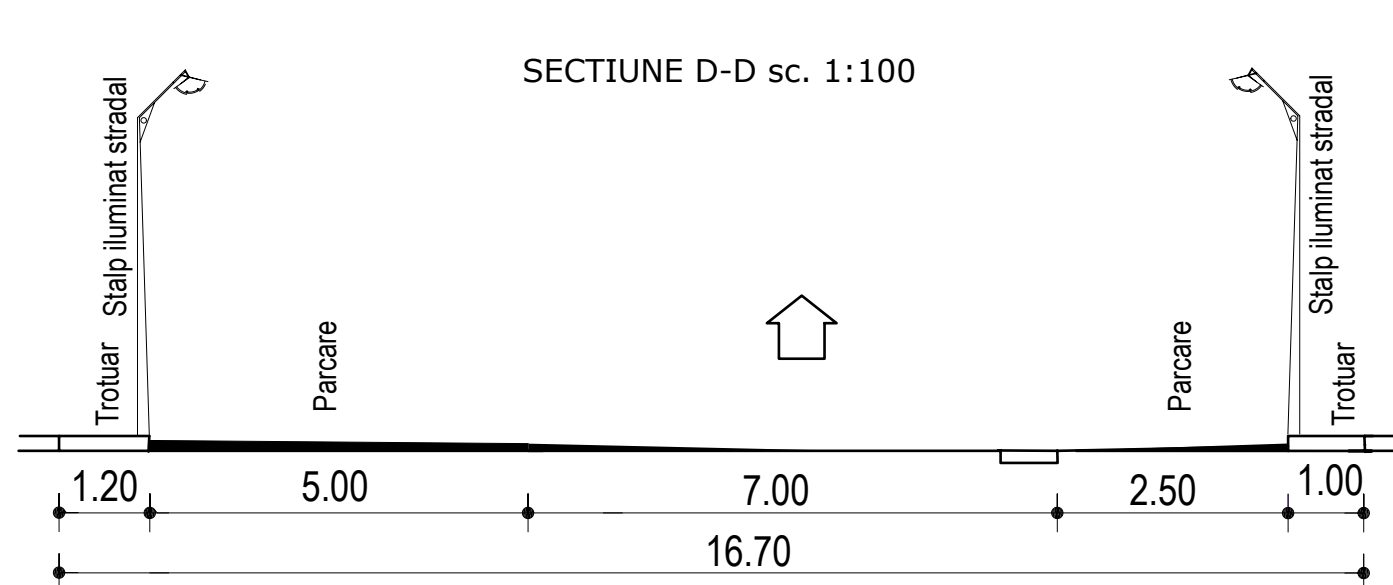
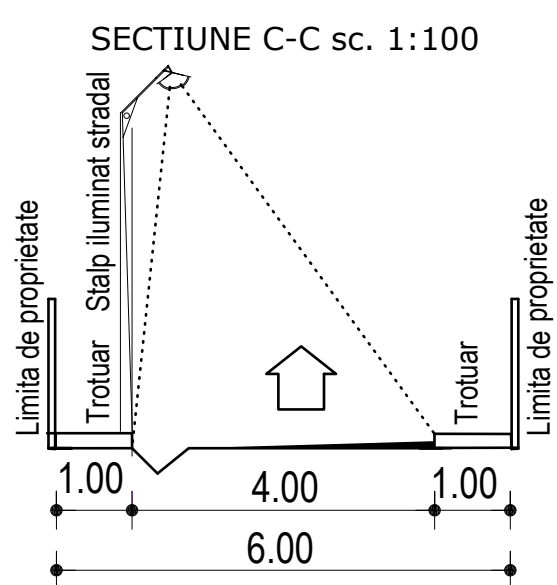
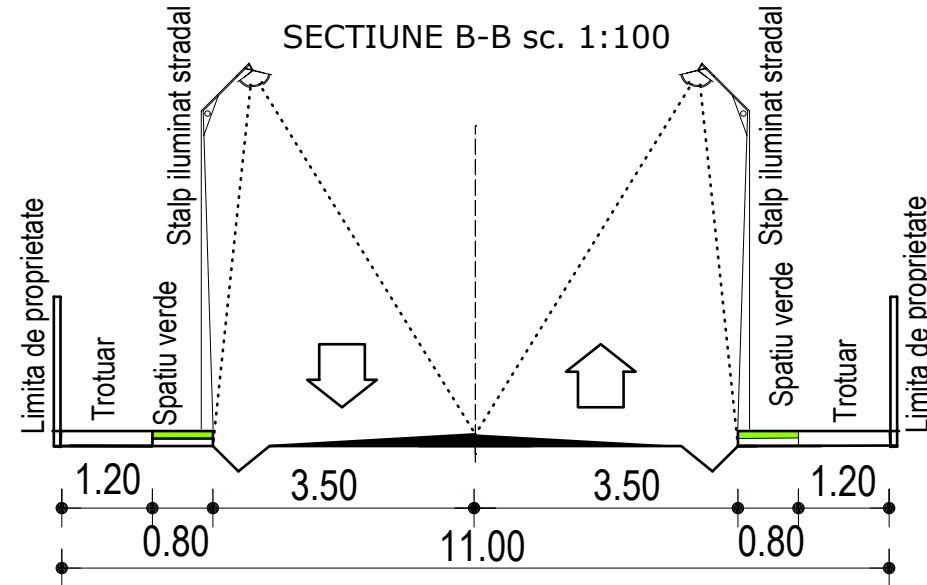
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita zona de studiu
 - Limita zona functionala propusa

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Retragere alinament

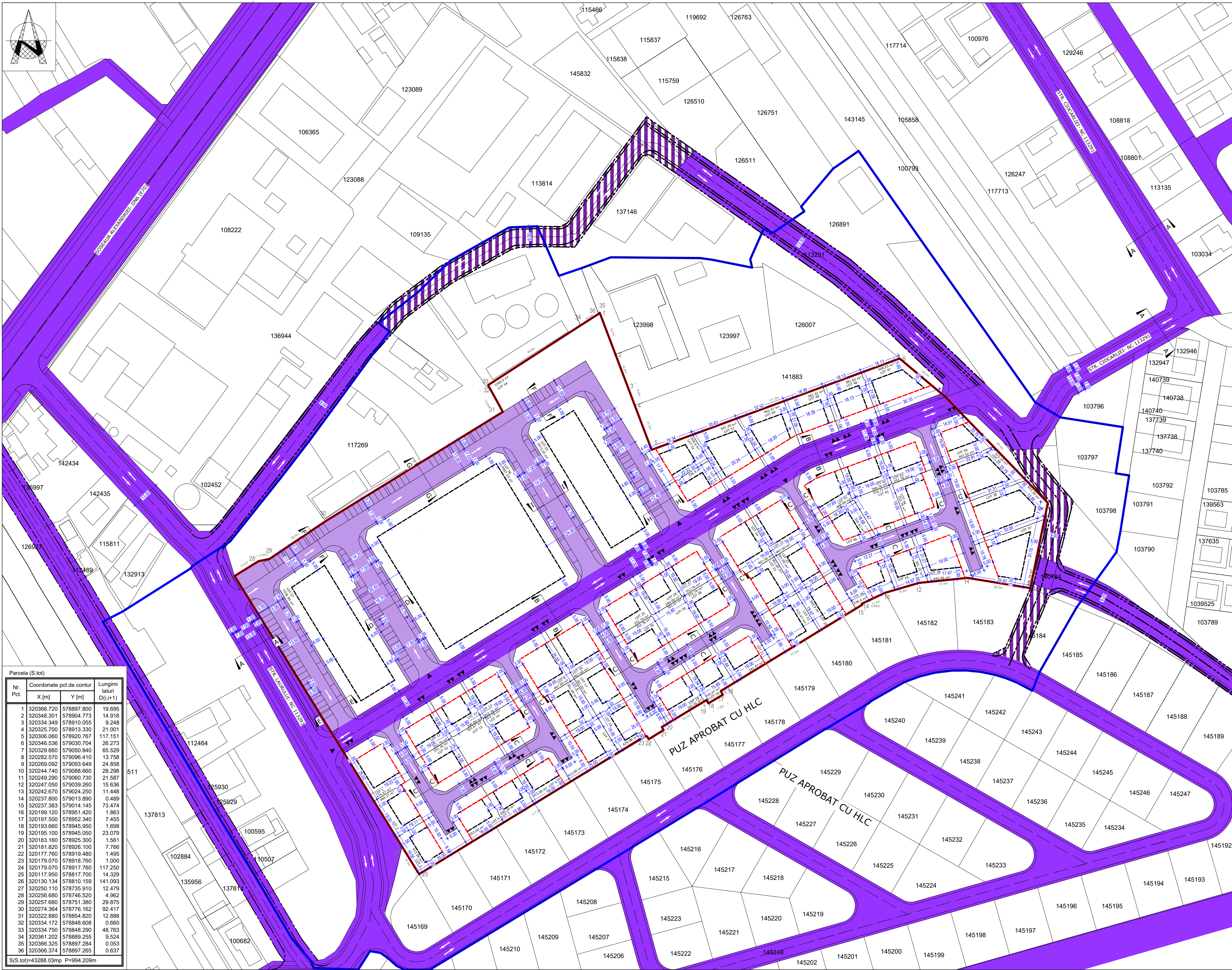
ZONE FUNCTIONALE

- Li1** Subzona locuinte individuala
- Lc1** Subzona locuinte colective, comert si servicii
- Subzona cai de comunicatie rutiera privata
- SP** Subzona spatiu verde public
- IS6** Subzona pentru comert si servicii
- L1** Subzona pentru locuinte individuala cu regim de inaltime mai mic de P+2E+M
- M1** Subzona pentru locuinte individuala, comert, servicii de interes general
- Zona cai de comunicatie rutiera publice

- Acces auto
- Circulatie propus spre modernizare conf. PUG Bragadiru
- Circulatie propus spre modernizare cu caracter orientativ
- Circulatie propus cu caracter orientativ



Nota: Reglementarile se aplica terenului cu nr. cad. 143905 pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 444 din 21.04.2026 de catre Primaria Orasului Bragadiru.



Parcela (S tot)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime latit. D(i,j+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	320366.720	578907.800	19.695
2	320348.301	578904.773	14.918
3	320334.349	578910.255	9.248
4	320325.700	578913.330	21.001
5	320308.060	578920.787	117.151
6	320346.536	579030.704	26.273
7	320329.660	579050.840	65.520
8	320282.570	579096.410	13.758
9	320269.092	579093.649	24.858
10	320244.740	579085.860	28.286
11	320249.290	579060.730	21.587
12	320247.050	579039.260	15.636
13	320242.670	579024.250	11.448
14	320237.800	579013.890	0.489
15	320237.383	579014.145	73.474
16	320199.120	578951.420	1.863
17	320197.500	578952.340	7.455
18	320193.660	578945.950	1.698
19	320195.100	578945.050	23.079
20	320183.160	578925.300	1.561
21	320181.820	578926.100	7.766
22	320177.760	578919.480	1.495
23	320179.070	578918.760	1.000
24	320179.070	578917.760	117.250
25	320117.950	578817.700	14.329
26	320130.134	578810.159	141.093
27	320250.110	578735.910	12.479
28	320256.680	578745.520	4.962
29	320257.680	578751.380	29.875
30	320274.364	578776.162	92.417
31	320222.880	578854.820	12.888
32	320334.172	578848.608	0.660
33	320334.750	578845.290	48.763
34	320361.202	578889.255	9.524
35	320366.325	578897.284	0.053
36	320366.374	578897.265	0.637

S(S tot)=43288.03mp P=994.209m

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita zona de studiu

RESTRICTII

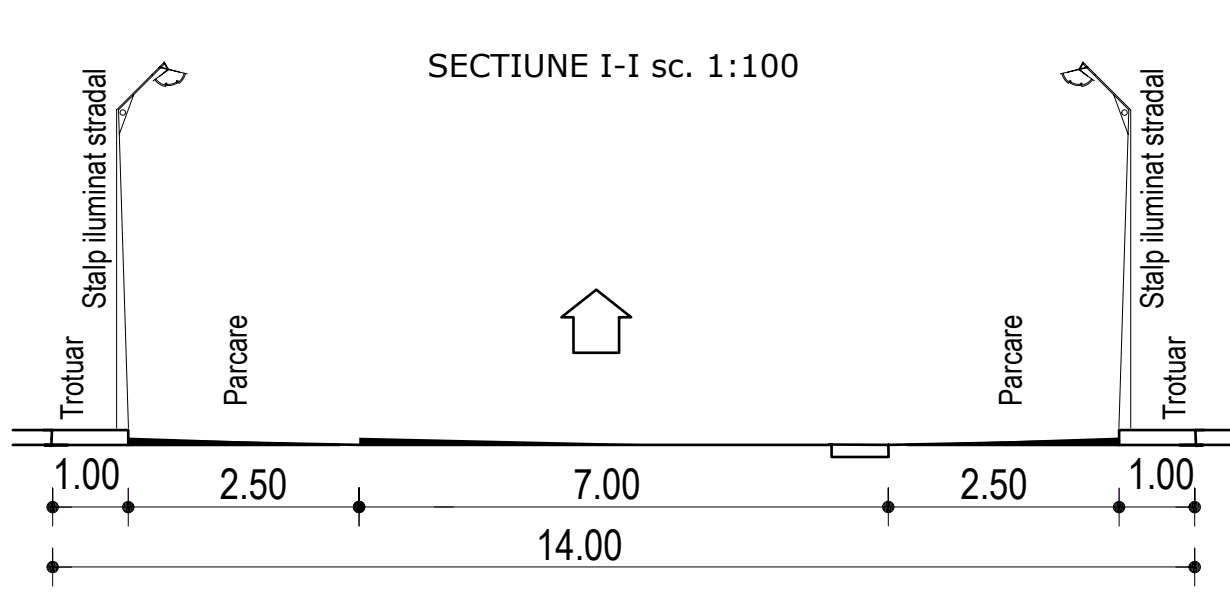
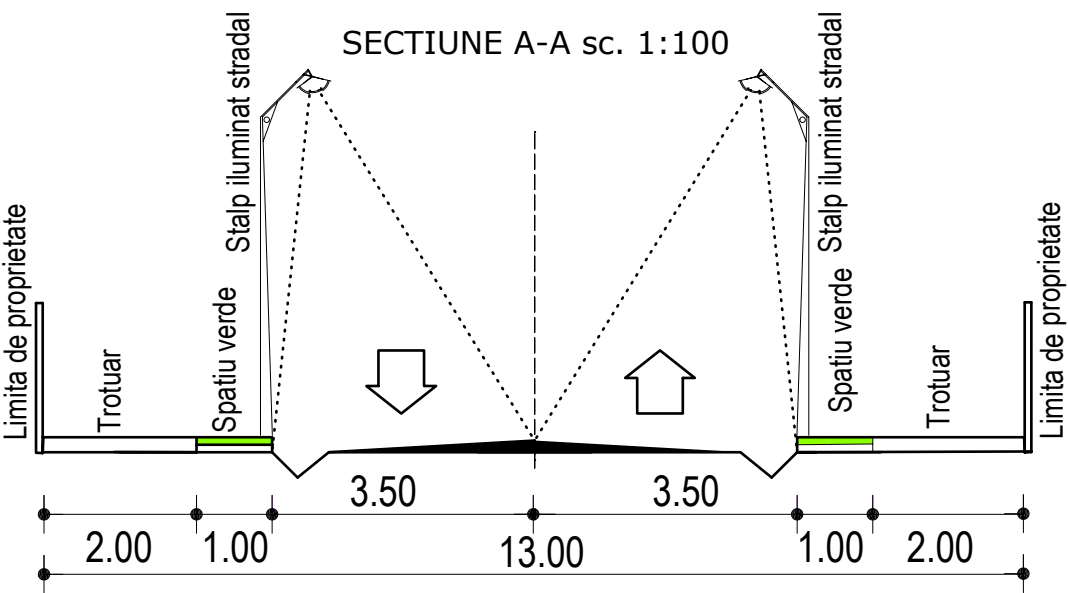
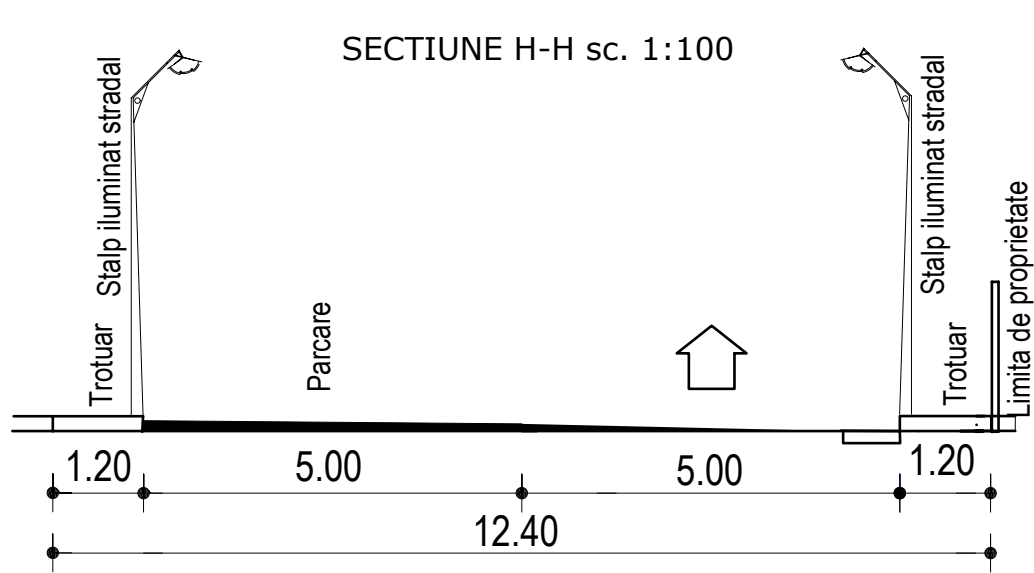
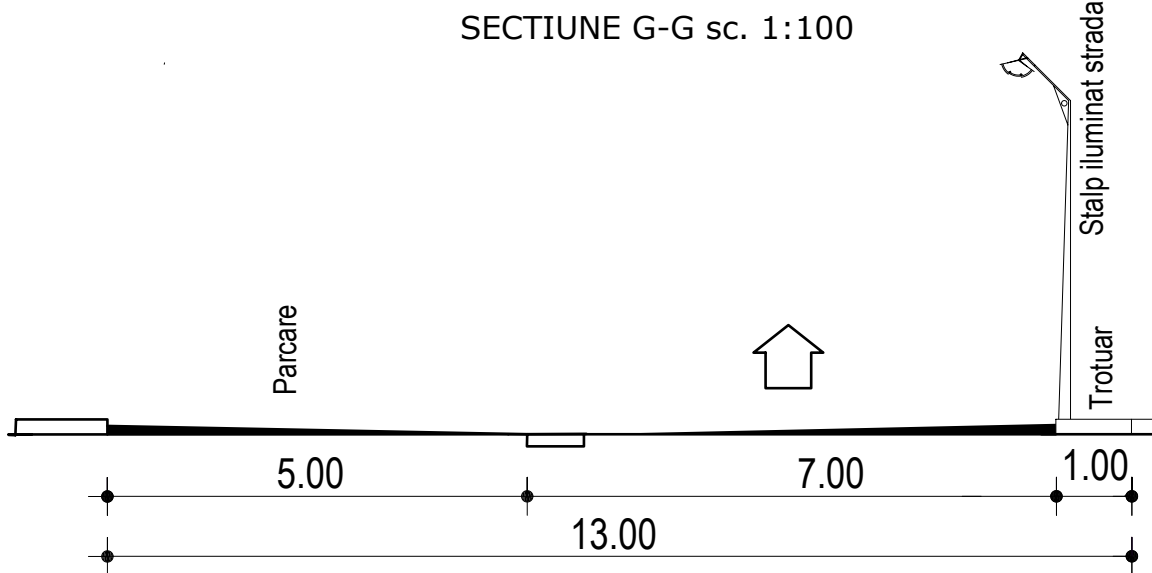
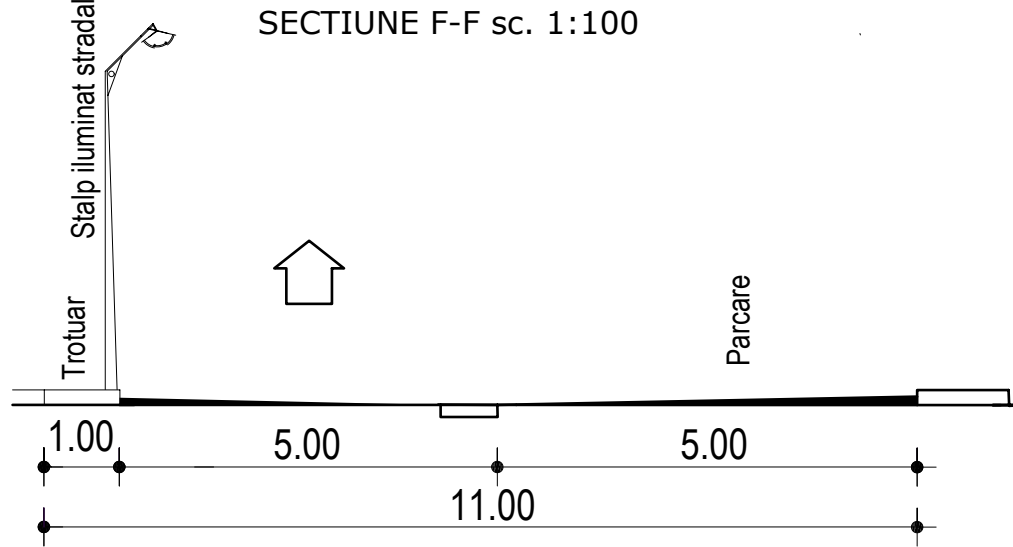
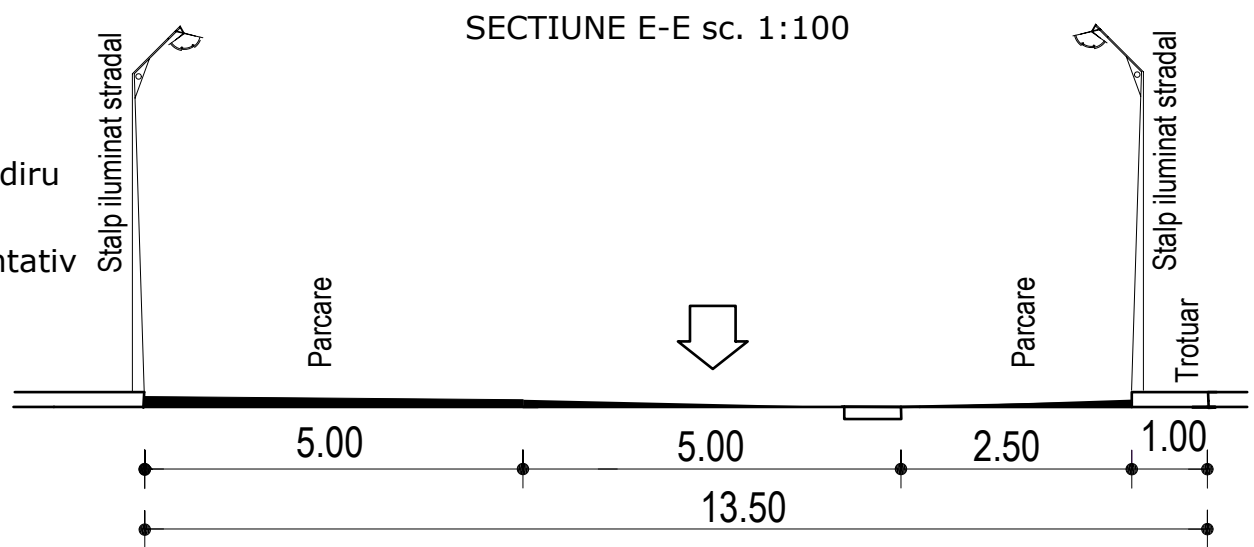
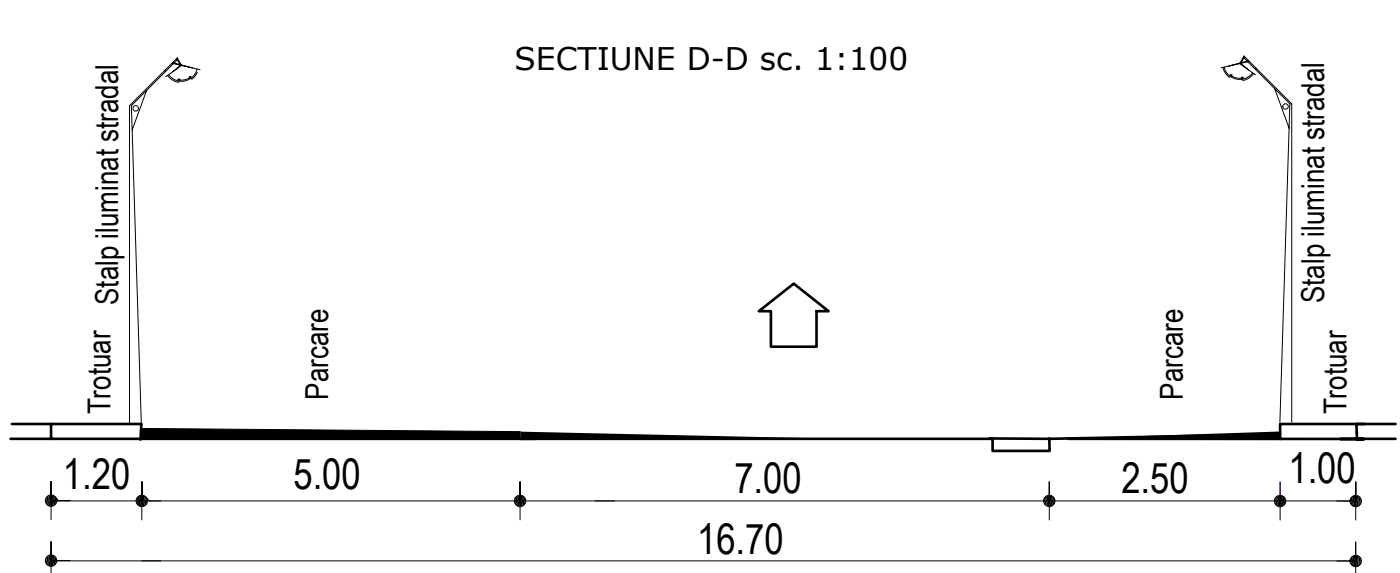
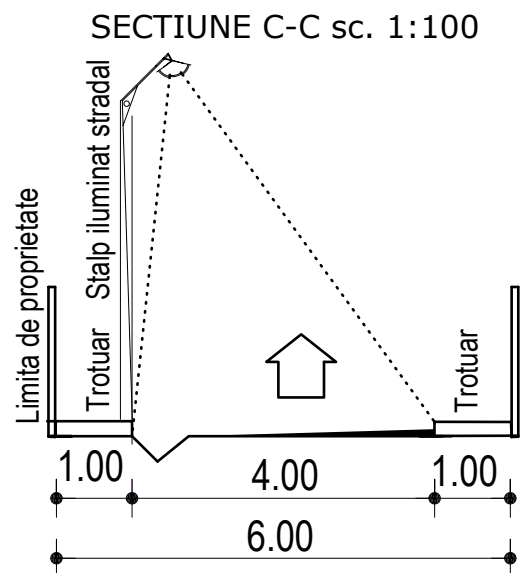
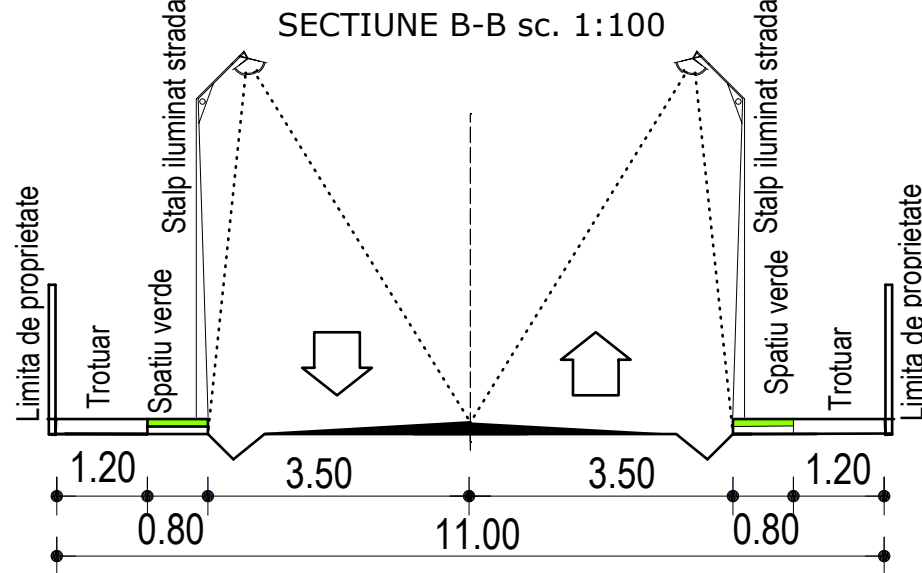
- Limita edificabil
- Retrageri aliniament

ZONE FUNCTIONALE

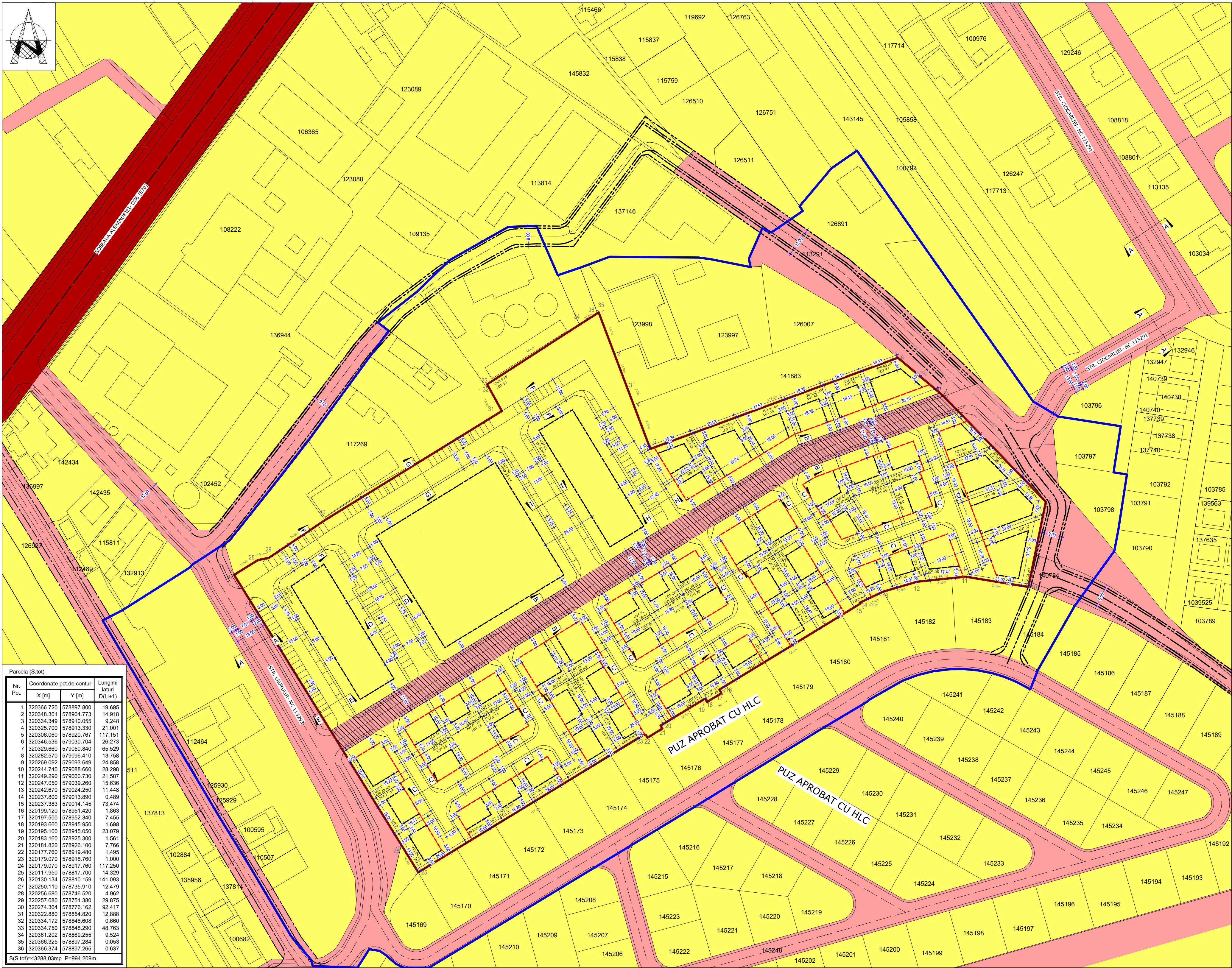
- Subzona cai de comunicatie rutiera privata
- Zona cai de comunicatie rutiera publica

Acces auto

- Circulatie propus spre modernizare conf. PUG Bragadiru
- Circulatie propus spre modernizare cu caracter orientativ
- Circulatie propus cu caracter orientativ



Nota: Reglementarile se aplica terenului cu nr. cad. 143905 pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 444 din 21.04.2026 de catre Primaria Orasului Bragadiru.



LEGENDA

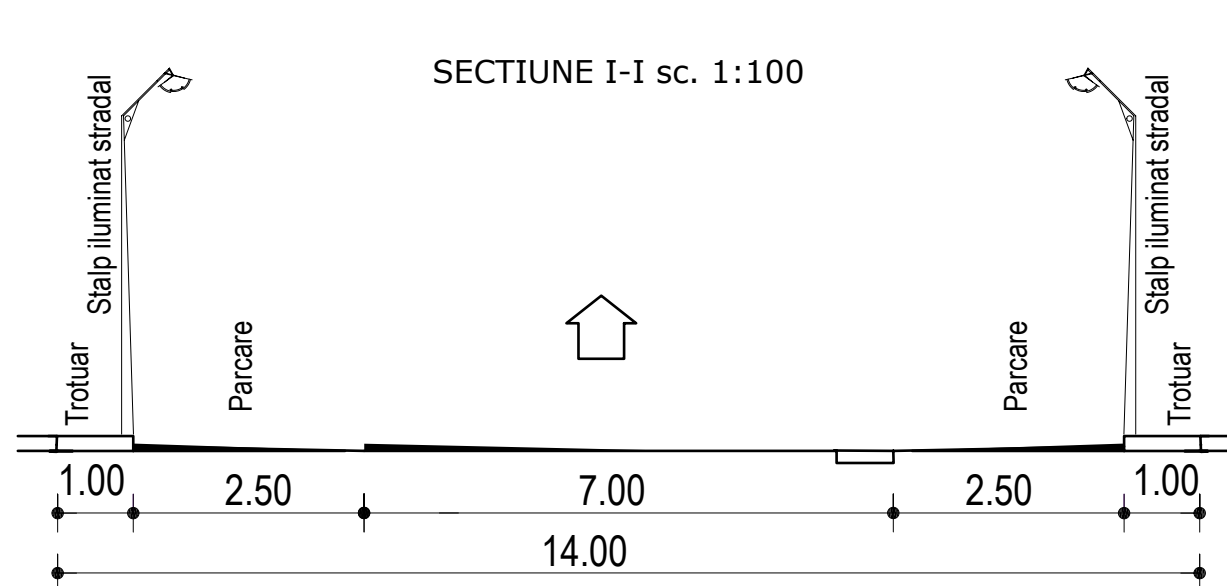
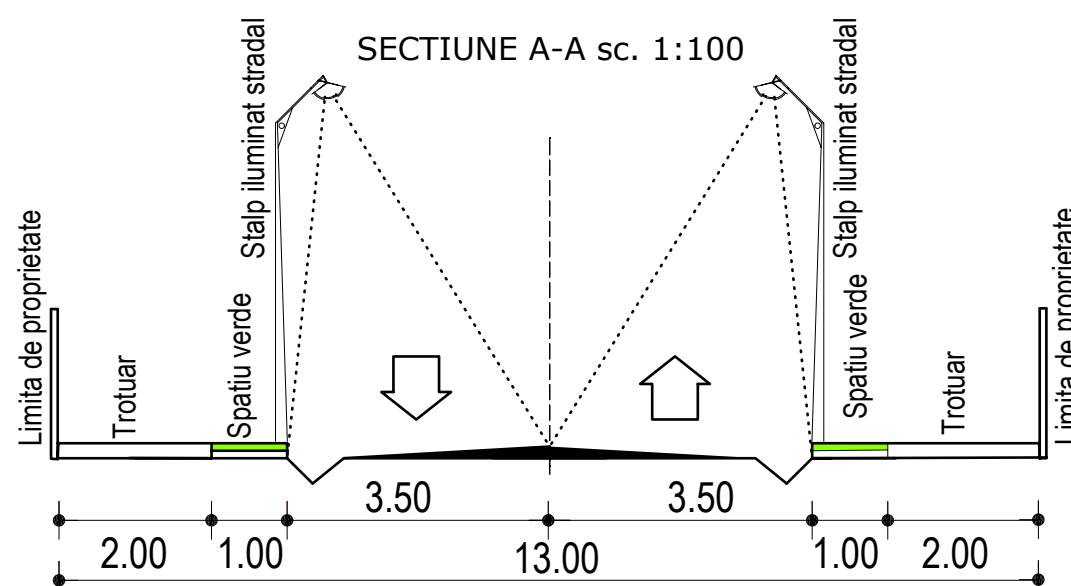
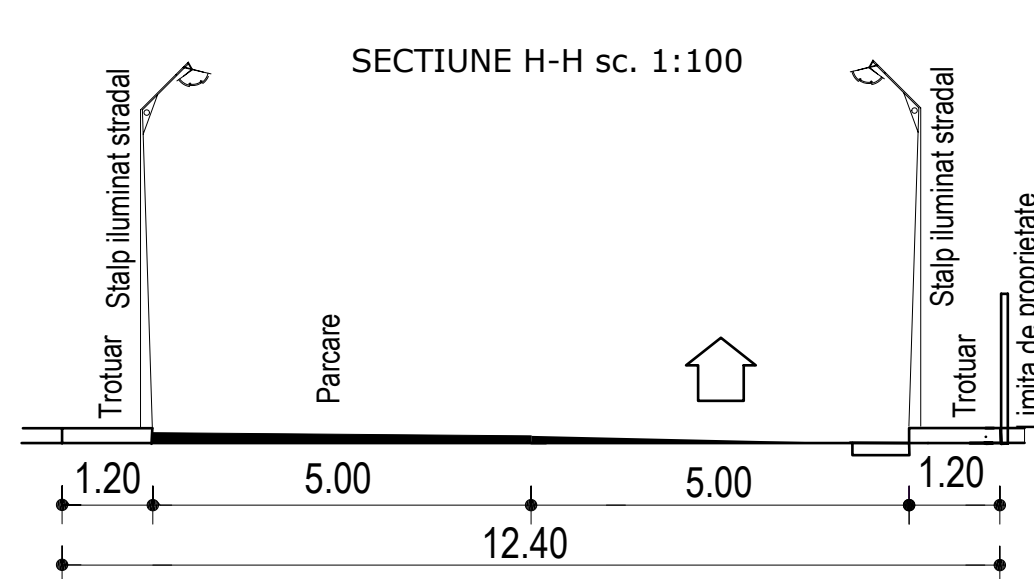
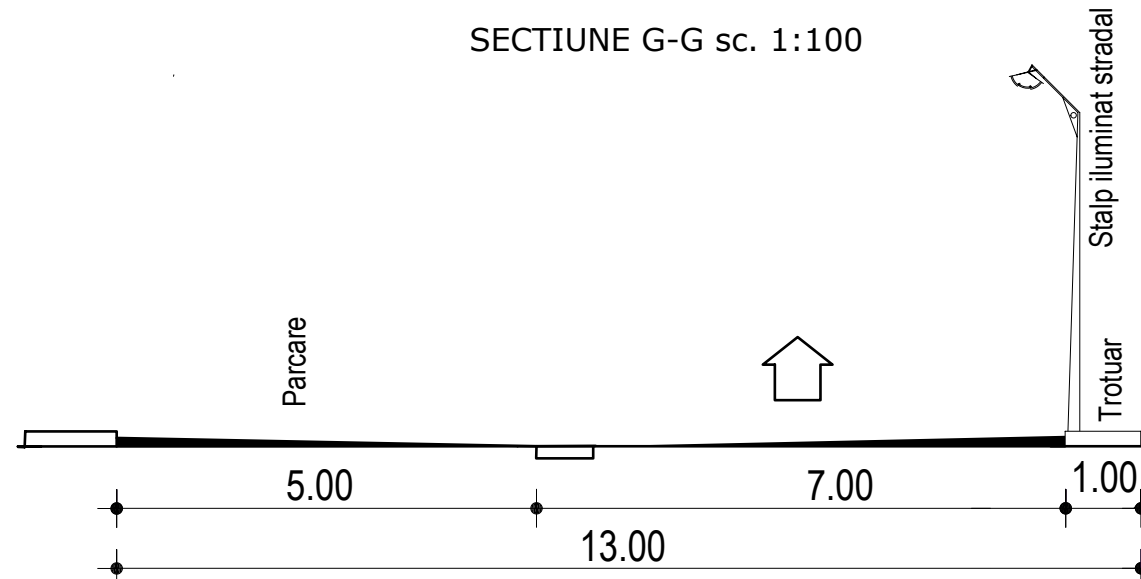
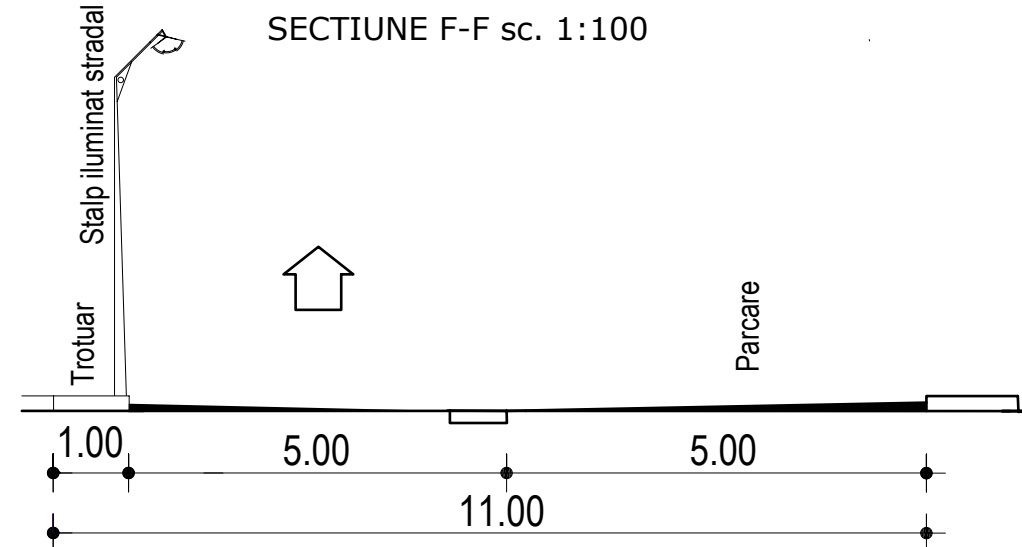
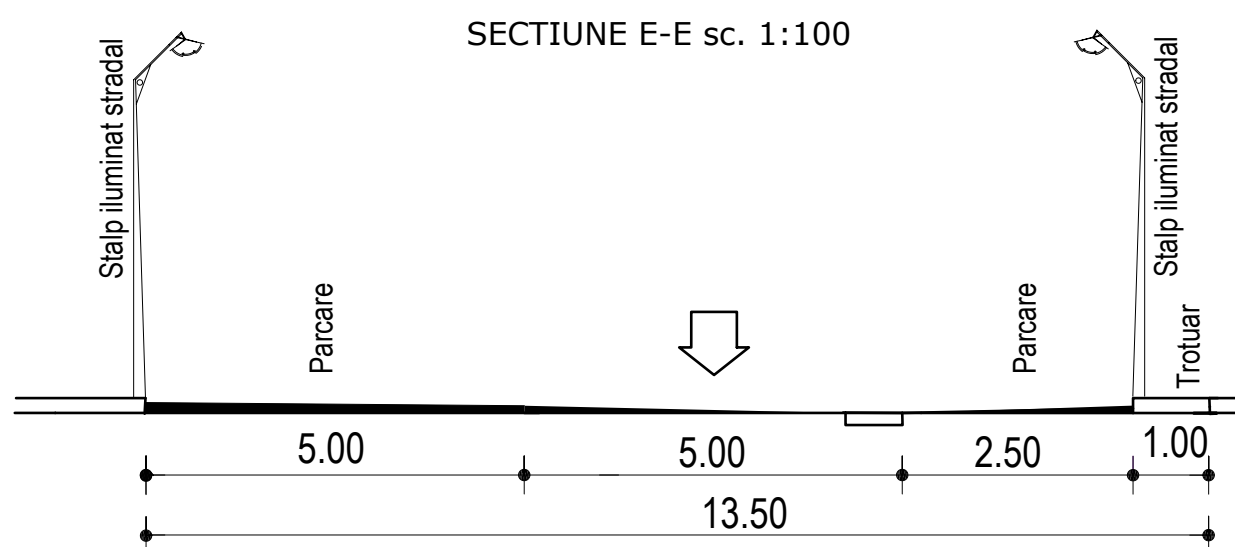
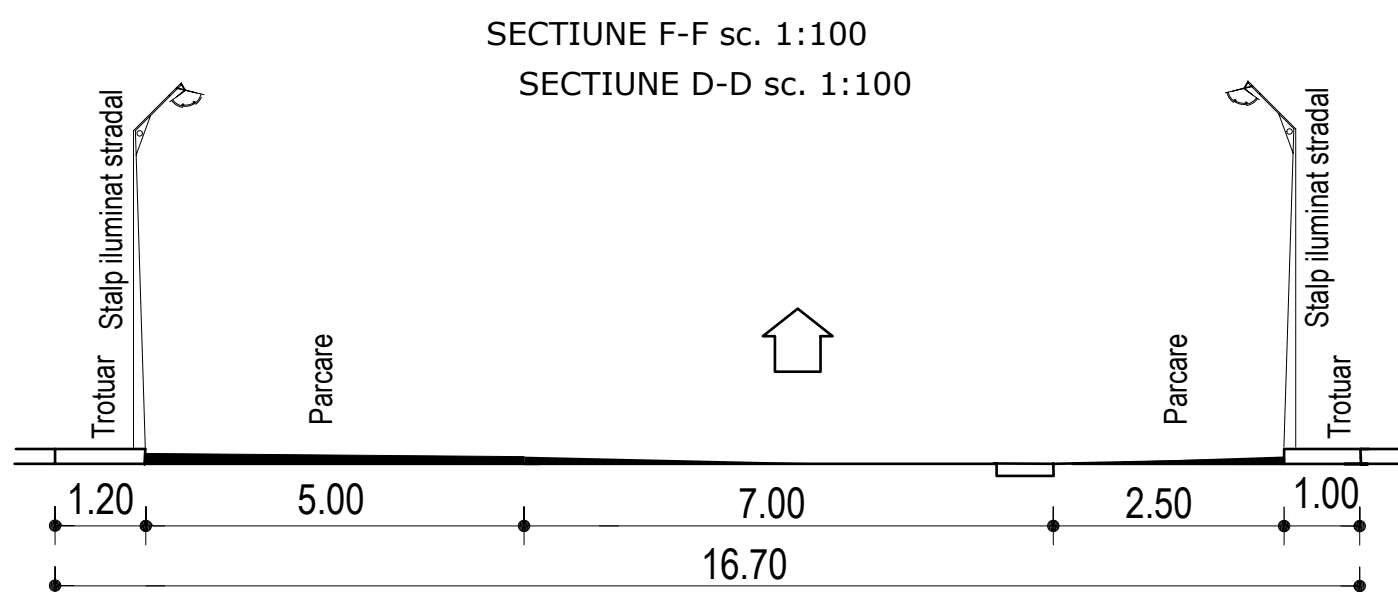
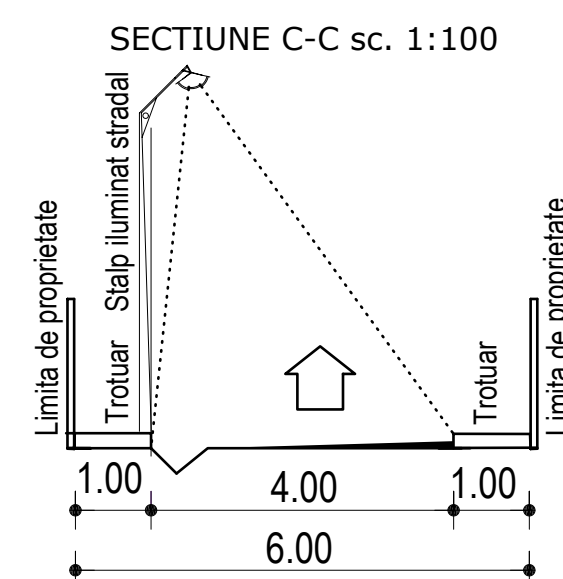
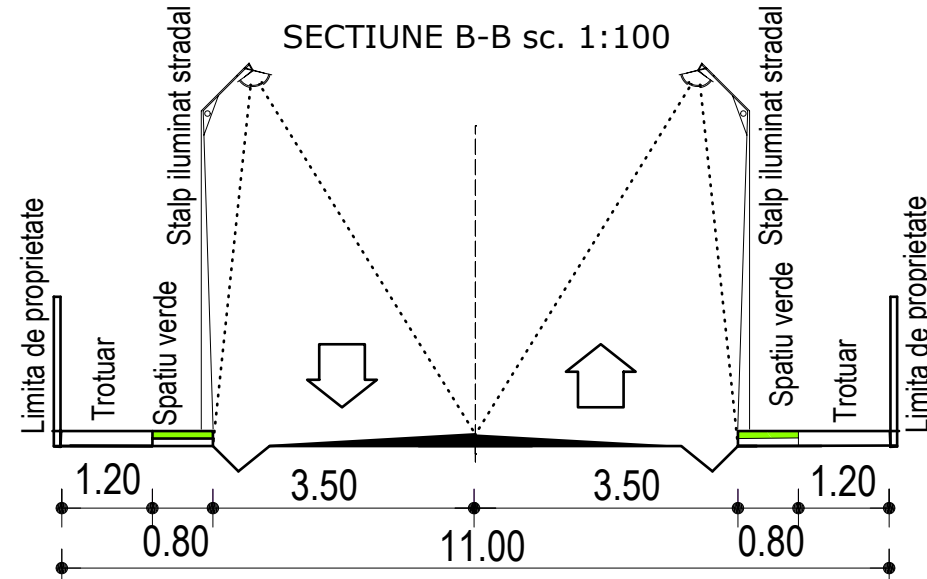
- LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita teren care a generat PUZ
 - Limita zona de studiu

- RESTRICTII**
- Limita edificabil
 - Retragere aliniament

TIPURI DE PROPRIETATE

- Proprietate privata persoane fizice / juridice
- Domeniul public al orasului
- Domeniul public al statului
- Teren propus sa treaca in domeniul public cu titlu gratuit in vederea realizarii tramei stradale propuse (S teren=3.431,00mp)

- Circulatie propus spre modernizare conf. PUG Bragadiru
- Circulatie propus cu caracter orientativ



Nota: Reglementarile se aplica terenului cu nr. cad. 143905 pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 444 din 21.04.2026 de catre Primaria Orasului Bragadiru.



Parcela (S tot)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale	D(±1)
	X [m]	Y [m]	
1	320366.720	578907.800	19.695
2	320348.301	578904.773	14.918
3	320334.349	578910.055	9.248
4	320325.700	578913.330	21.001
5	320308.060	578920.787	117.151
6	320346.536	579030.704	26.273
7	320329.660	579050.840	65.529
8	320282.570	579096.410	13.758
9	320269.092	579093.649	24.858
10	320244.740	579085.860	28.286
11	320249.290	579060.730	21.587
12	320247.050	579039.260	15.636
13	320242.570	579024.250	11.448
14	320237.800	579013.890	0.489
15	320237.383	579014.145	73.474
16	320199.120	578951.420	1.863
17	320197.500	578952.340	7.455
18	320193.660	578945.950	1.698
19	320195.100	578945.050	23.079
20	320183.160	578925.300	1.561
21	320181.820	578926.100	7.766
22	320177.760	578910.480	11.456
23	320179.070	578918.760	1.000
24	320179.070	578917.760	117.250
25	320117.950	578817.700	14.329
26	320130.134	578810.159	141.093
27	320250.110	578735.910	12.479
28	320274.364	578776.162	92.417
29	320256.680	578745.520	4.962
30	320257.680	578751.380	29.875
31	320274.364	578776.162	92.417
32	320322.880	578854.820	12.888
33	320334.172	578848.608	0.660
34	320334.750	578848.290	48.763
35	320361.202	578895.255	9.524
36	320366.325	578897.284	0.053
37	320366.374	578897.265	0.637

S(S tot)=43288.03mp P=994.209m

LEGENDA

LIMITE

Limita de proprietate

Limita teren care a generat PUZ

Limita zona de studiu

RESTRICTII

Limita edificabil

Retragere aliniament

Constructii

Spatii verzi

Spatiu verde public

Drum privat

Drum public

Trotuar/ spatiu verde aliniament

Circulatie propus spre modernizare conf. PUG Bragadiru

Circulatie propus spre modernizare cu caracter orientativ

Circulatie propus cu caracter orientativ

Acces auto

Acces pietonal

RETELE EXISTENTE

Retea energie electrica

Retea alimentare apa

Retea canalizare

Retea gaze naturale

RETELE PROPUSE

Retea energie electrica

Retea alimentare apa

Retea canalizare

Retea ape pluviale

Retea gaze naturale

Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi pentru colectarea apelor pluviale de pe partile carosabile

SECTIUNE A-A sc. 1:100

SECTIUNE B-B sc. 1:100

SECTIUNE C-C sc. 1:100

SECTIUNE D-D sc. 1:100

SECTIUNE E-E sc. 1:100

SECTIUNE F-F sc. 1:100

SECTIUNE G-G sc. 1:100

SECTIUNE H-H sc. 1:100

SECTIUNE I-I sc. 1:100

SECTIUNE J-J sc. 1:100

1. Constructii propuse locuinte individuale S+P+1E+M

2. Parcaje aferente zonelor de locuinte individuale

3. Constructii propuse locuinte colective D+P+SE, comert si servicii

4. Parcaje aferente zonelor de locuinte colective, comert si servicii

5. Bazin de retentie cu separator de hidrocarburi

6. Spatiu verde public

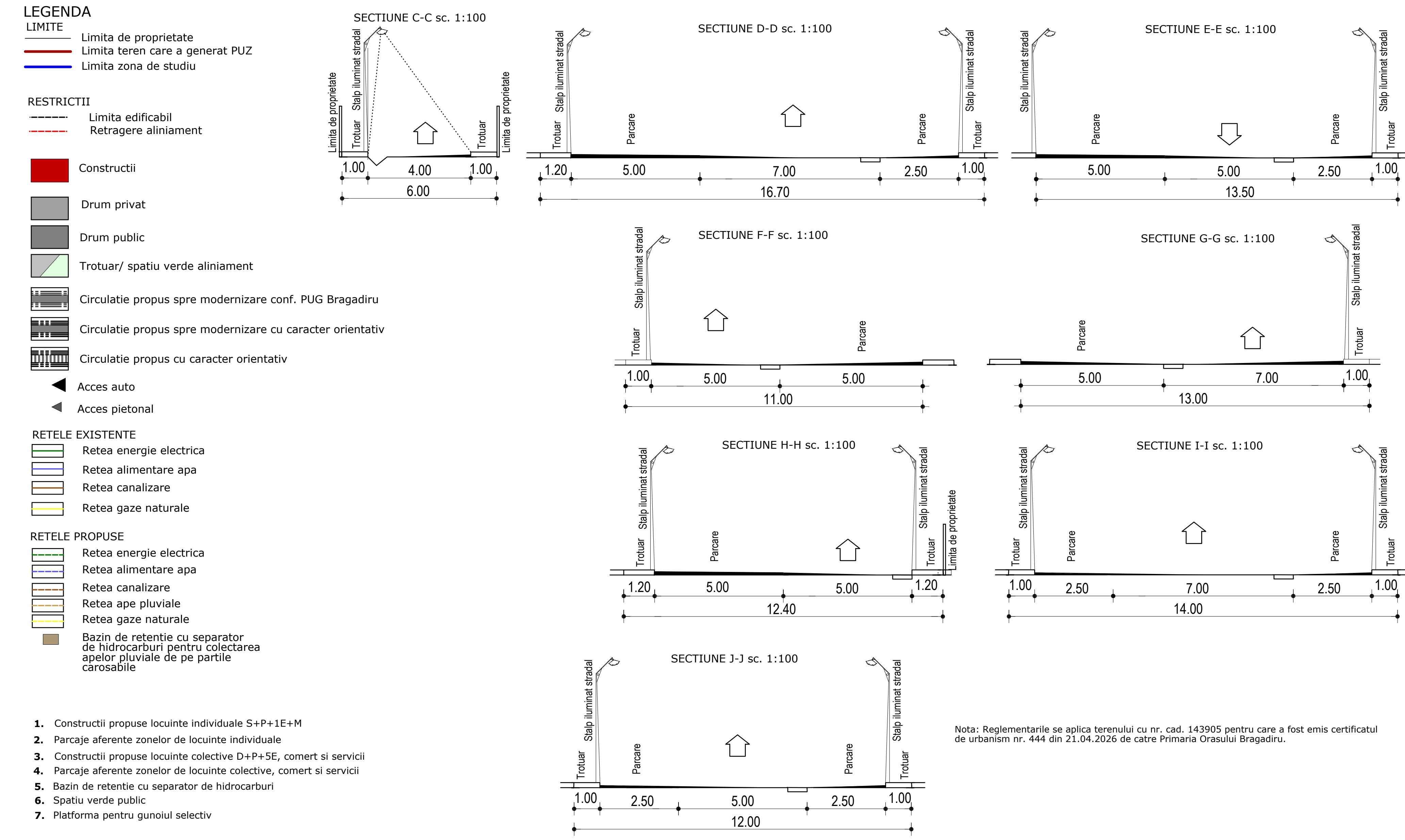
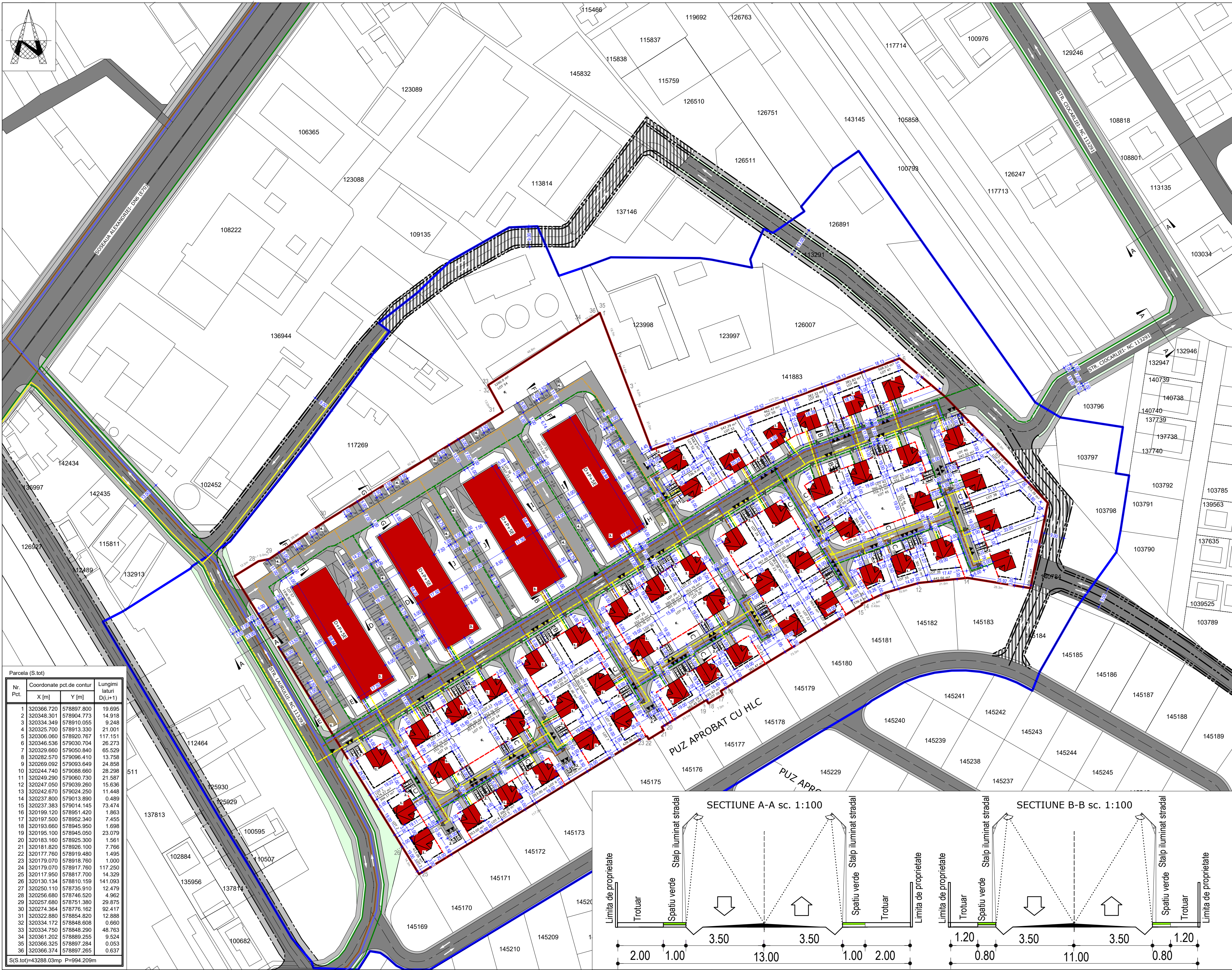
7. Platforma pentru gunoii selectiv

284 locuri de parcare aferente zonei de locuinte colective, comert si servicii din care:

- 162 locuri de parcare la sol

- 122 locuri de parcare la demisol

Nota: Reglementarile se aplica terenului cu nr. cad. 143905 pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 444 din 21.04.2026 de catre Primaria Orasului Bragadiru.



**PLANUL DE ACTIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTITII :
„ P.U.Z.– CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI
AFERENTE, ACCESE, AMENAJARE INCINTA SI UTILITATI ”**

Realizarea viitoarei investitii se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Toata investitia propusa de la faza de proiectare pana la faza de executie se va realiza din fondurile private ale beneficiarului.

Planul de actiune privind implementarea viitoarei investitii „ PUZ- - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE DEMISOL+P+5E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUINTE INDIVIDUALE S+P+1E+M, CONFIGURARE TRAMA STRADALA SI UTILITATI” va fi realizat de catre beneficiarul lucrarii si va respecta urmatoarele etape de actiune :

- efectuarea operatiunilor de dezmembrare cadastrala a terenului si a celor notariale conform proiectului de PUZ-avizat cu hotarare de consiliu local si realizate de persoane acreditate (dezmembrare parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor necesare pentru realizarea drumului public);
- teren proprietate privata propus sa fie cedat in domeniul public cu titlu gratuit (S=3.431,00mp) in vederea realizarea drumului propus;
- realizarea sistematizarii terenului in vederea construirii ;
- trasarea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii posibilitatii de bransarea a constructiilor conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona ; asigurarea /extinderea utilitatilor intra in indatorarea beneficiarului;
- realizarea tramei stradale conform proiectului de PUZ aprobat ;
- obtinerea autorizatiei de construire a investitiei ;
- realizarea etapelor de construire conform autorizatiei si a proiectului de PUZ aprobat;
- efectuarea de amenajari peisagere care sa respecte conditiile prevazute in faza de proiectare privind asigurarea spatiilor verzi ;

Sucesiunea etapelor descrise mai sus, asa cum sunt prezentate, nu este obligatorie, fiind vorba de actiuni distincte, ele putand fi realizate in orice faza de implementare a Planului Urbanistic Zonal.

PROIECT NR. U058/2025
PUZ –Orasul Bragadiru, Jud Ilfov

Etapa de emitere a autorizatiei de construire nu poate fi conditionata de implementarea oricarei etape cuprinsa în Planul de Actiune.

Procedura de emitere a autorizatiei de construire poate incepe imediat dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotararea de Consiliu Local.