



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. 55764 /02.11.2021

Subsemnata, **BELDIMAN Alexandra-Georgeta**, am procedat astăzi **02.11.2021**, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente in vederea inceperii etapei a informarii publice – etapa de elaborare a propunerii aferenta documentatiei urbanistice **“CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5”** amplasament: SOS. CENTURA, NR. 2-8, NR.CAD. 115912, BENEFICIAR SC UNITED CEMENT GROUP SRL.

Documente anexate:

- Certificat de urbanism nr.1109 din 05.10.2021
- C.U.I. UNITED CEMENT GROUP SRL
- Sentință civilă nr.7052/2012
- Decizia nr.1731 din 16 mai 2014
- Plan de situatie cu curbe de nivel NC 115912 CF 115912 sc:1/500
- Memoriu General
- Incadrare satelitara sc:1/500
- Incadrare cadastrala sc:1/500
- Incadrare PUG BRAGADIRU sc:1/500
- Analiza situatiei existente sc:1/500
- Regim juridic sc:1/500
- Retele edilitare sc:1/500
- Reglementari zonficare faza I sc:1/500
- Reglementari zonificare faza II sc:1/500
- Reglementari partiu faza I sc:1/500
- Reglementari partiu faza II sc:1/500
- Reglementari UTR sc:1/500

Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 02.11.2021 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

**PRIMAR ,
GABRIEL LUPULESCU**

ÎNTOCMIT
cons. Alexandra-Georgeta BELDIMAN

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

MEMORIU GENERAL

Plan Urbanistic Zonal

**CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO,
VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE
MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA,
SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI
DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5**

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

Denumire proiect:

Plan Urbanistic Zonal

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

Faza de proiectare: PUZ

Specialitatea: URBANISM

Beneficiar:

SC UNITED CEMENT GROUP SRL

Proiectant urbanism:

S.C. ARCHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.

Colectiv elaborare:

arh. Horatiu ILIESCU

arh. Urb. Teodor MORARU

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării:

CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5

Amplasament:

SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV

Beneficiar:

SC UNITED CEMENT GROUP SRL

Proiectant urbanism:

S.C. ARCHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Documentatia este urmare a solicitarii lui **SC UNITED CEMENT GROUP SRL** si are ca obiect întocmirea Plan Urbanistic Zonal - **CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5** în **SOS CENTURA NR 2-8 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV**.

1.3. METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este în 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);

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 în constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);

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;

Codul Civil;

Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Încadrare în teritoriu si localitate

Conform studiului PUG si al schemelor anexate la prezentul Memoriu general - extrase din Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov - se pot desprinde, comparativ cu celelalte unități administrativ teritoriale ale județului Ilfov, următoarele aspecte:

a) **Așezare** - Orasul Bragadiru este situat in Vestul regiunii București - Ilfov, la ieșirea către Alexandria, la 8 km de Bucuresti. Orasul aparține administrativ județului Ilfov, si este situat pe drumul national DN6, Bucuresti Alexandria.

b) **Vecinătăți** Orasul se invecineaza:

- La vest - Comuna Clinceni
- La est - Municipiul Bucuresti
- La nord - Comuna Domnesti si Municipiul București
- La sud - Orasul Magurele si Comuna Cornetu.

c) Orasul Bragadiru cuprinde in prezent in **teritoriul** sau **administrativ** localitatea Orasul Bragadiru - resedinta si localitatile apartinatoare.

d) În privința **rețelei feroviare** naționale teritoriul administrativ este traversat de cai ferate nationale.

e) Reteaua majora de **circulatii** a comunei este formata din drumuri nationale și judetene. Acestea asigura legatura cu alte localitati, respectiv cu rețeaua de drumuri nationale. Relatia in teritoriul administrativ este asigurata prin rețeaua de drumuri principale si secundare (strazi si drumuri de exploatare).

Legatura cu Bucuresti care este la o distanta de 8 km se face prin intermediul DN6. Soseaua Bucuresti-Alexandria. In acelasi timp, DNCB (Centura Mun. Bucuresti) asigura legatura cu celelalte localitati dispuse perimetral Capitalei in judetul Ilfov.

f) Profilul **economic** al orasului Bragadiru este de tip agro-industrial. Principalele activitati care constituie economia acestui oras de campie sunt industria extractiva. la care se adauga transporturile, depozitarea si serviciile. Putin dezvoltate sunt constructiile, comertul, activitatile turistice si cele mestesugaresti.

In teritoriul administrativ al orasului Bragadiru activitatile agricole sunt reprezentate de cultura mare, legumicultura si zootehnia. Activitatile atractive a titeiului i se adauga serviciile asociate extractiilei petrolului si gazelor naturale. Teritoriul afectat de activitatea economica extractiva constituie zona industriala a localitatii. Alte ramuri industriale dezvoltate pe baza resurselor locale sunt industria alimentara, constructii metalice, etc.

g) La Recensamantul Populatiei si Locuintelor din 20 octombrie 2011, populatia orasului Bragadiru numara 14.4103 locuitori, reprezentand 9% din populatia urbana a judetului Ilfov. Comparativ cu numarul populatiei inregistrat in anul 2002, cresterea demografica a fost cu 76,5% in anul 2011, respectiv o crestere cu 6.425 locuitori.

Orasul Bragadiru se numara printre localitatile eel mai dens populate din judetul Ilfov, alaturi de orasele Voluntari, Chitila, Chiajna, si Dobroiesti. Populatia orasului Bragadiru a cunoscut o tendinta continua de crestere demografica, cu un ritm mai rapid in ultimii 5 ani. Aceasta crestere accentuata se datoreaza tendintelor de suburbanizare. de stabilire a locuitorilor din mediul urban aglomerat intr-un mediu natural, de schimbare a modului de locuire de la eel colectiv la eel individual. Distantele reduse fa!a de Bucuresti si moblitatea ridicata au facilitat stabilirea si navetismul spre locul de munca.

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Relieful - elemente ale cadrului natural

Orasul Bragadiru s-a dezvoltat pe unitatea geomorfologica cunoscuta sub denumirea de Campia Romana, cu altitudini cuprinse 1ntre 75 m \$i 85 m fata de nivelul marii.

Orasul are urmatoarele coordonate geografice: 44 21 · latitudine nordica \$i 25 58' longitudine estica. *Câmpia Bucureștiului* se extinde între văile Sabar și Pasărea (pe direcția vest - est) iar de la nord la sud, între Câmpia Titu (de subsidență) și o linie convențională ce trece peste sudul Bucureștiului, ce o desparte de Câmpul Călnăului, aproximativ pe la sud de Clinceni și Pițigaia. Altitudinile coboară lent de la 115-110 m la 65-75 m (pe câmp). Această unitate a fost clădită de Argeș și Dâmbovița iar în zona supusă analizei se caracterizează prin pante mici dar și prin apariția teraselor. 21 *Câmpia Ciorogârlei* sau Câmpul Berceni - Ciorogârla este o subdiviziune a Câmpiei Bucureștiului și este situată între Dâmbovița și malul Sabarului și încadrează foarte bine comuna Clinceni.

Lunca Arges-Sabar se desfășoară la altitudine de 60 - 80 m și pe o lățime generală de 5 - 8 km și 1.5 - 2 km în perimetrul cercetat. Zona de luncă ocupă suprafața situată pe malul stâng al râului Argeș, pe care este partea vestică a comunei fiind o suprafață aproximativ plană. In cea mai mare parte, lunca este destinată agriculturii.

2.2.2. Geologia zonei

Din punct de vedere geologic întreaga Câmpie a Bucureștiului cunoaște mai multe faze de dezvoltare:

- depunerea Formațiunii de Căndești reprezentată prin nisipiri cu pietriș și intercalații argiloase,
- dezvoltarea unui nou început de subsidență și depunerea Stratelor de Frățești, fluvio lacustre
- dezvoltarea unei faze lacustre de reactivare puternică a subsidenței când s-a depus complexul marnos,
- dezvoltarea fazei fluviatile, uneori mlăștinoase, care a început pe alocuri cu erodarea marnelor și a continuat cu depunerea Nisipurilor de Mostiștea cu intercalații subțiri argiloase.

Câmpia Ciorogârlei, din cadrul căreia face parte și o parte din teritoriul comunei Clinceni, din punct de vedere geologic, a fost împărțită în două subzone: subzona interfluviului Ciorogârla - Sabar și subzona terasei a treia a râului Argeș, de la pârâul Ciorogârla la centura București. Astfel, în zona aparținătoare de Câmpul Berceni - Ciorogârla la alcătuirea structurii terenului natural iau parte depozite de vârstă cuaternară (Pleistocenul superior), de natură argilooasă-prăfoasă, cu concrețiuni calcaroase, având grosimi de 8 -10 m de la centura București până la valea Ciorogârla și de 2 - 4 m în zona de interfluviu Ciorogârla - Sabar. Aceste depozite stau peste depozite aluvionare alcătuite din nisipuri și pietrișuri din alcătuirea formațiunii cunoscute sub denumirea de Complexul Pietrișurilor de Colentina. Zona ce aparține de Lunca Argeș-Sabar, prezintă în alcătuirea structurii terenului natural depozite de vârstă cuaternară (Holocen superior), de natură argilooasă-prăfoasă, cu concrețiuni calcaroase, având grosimi de 8 -10 m, ce stau peste depozite alcătuite din nisipuri și pietrișuri. Aceste depozite stau peste depozite aluvionare alcătuite din nisipuri și pietrișuri din alcătuirea șesurilor aluviale de vârstă Holocen.

2.2.3. Condiții hidrologice

Orasul Bragadiru apartine bazinului hidrografic al raurilor Dambovită și Colentina. Principalele cursuri de apă, cu debit permanent, sunt Sabar și afluentul sau stâng, Ciorogarla, ce traversează orașul dinspre nord-vest către sud-est și sunt însoțite de lunci cu lățimi variabile, între 4-7 km.

Ciorogarla intră în oraș la cota 85,0 m față de nivelul Mării Negre și iese la cota 81,0 m față de nivelul Mării Negre, în timp ce Sabar intră în oraș la cota 81,5 m și iese la cota 74,5 m față de nivelul Mării Negre.

În prezent există un proiect de regularizare a malurilor inițiat de A.N.A.R.- Direcția Apelor Argeș Vedea.

Amplasamentul lucrărilor hidrotehnice este pe teritoriul administrativ al localităților Draganeasca, Trestieni, Joita - Județul Giurgiu și Ciorogarla, Darvari, Domnești, Olteni și Bragadiru, Virteju, Magurele - Județul Ilfov.

Lucrările de amenajare a văii Ciorogarla se impun pentru evitarea pagubelor produse datorită viiturilor pe teritoriul localităților riverane, pe tronsonul N.H. Brezoaiele până la 1 km de podul spre București din localitatea Magurele.

Raul se află într-un proces de modelare geomorfologică susținută de regimul precipitațiilor cu valori ridicate înregistrate în ultimii ani.

Caracteristic râului este o albie majoră (Lunca) dezvoltată pe lățimi de 1 km, uneori comuna cu lunca Raului Sabar.

Creșterile de nivel, la viituri sunt deversate și în timpul ploilor de durată, provoacă inundații, iar retragerea apelor este frecvent urmată de divagarea albiei și activarea eroziunilor.

În localitatea Bragadiru este prezent fenomenul erozional, pe o lungime extinsă a malurilor.

2.2.4. Condiții de fundare. Seismicitate

În conformitate cu prevederile STAS 11100/1-1993, județul Ilfov se încadrează ariilor macroseismice. Conform STAS P100-92, zonarea teritoriului din punct de vedere al coeficientului K_s încadrează arealul județului zonelor seismice de calcul C ($K_s = 0,2$), la vest de același aliniament amintit mai sus și D ($K_s = 0,16$), la sud-est de respectivul aliniament.

Conform normativului P100-1/2004, privind zonarea teritoriului în termeni de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, a_g pentru cutremure având intervalul mediu pentru recurență IMR = 100 ani, valoarea acestui parametru a_g este de 0,24 g în partea nord-vestică a județului și $a_g = 0,20$ g în zona sud-estică. În ceea ce privește zonarea teritoriului din punct de vedere al perioadei de colt a spectrului de răspuns, majoritatea teritoriului județului Ilfov se încadrează la valoarea de $T_c = 1,6$ sec. 22

2.2.5. Solurile

În cadrul zonei predominant solurile brun-roșcate de pădure, formate sub vegetația de păduri. Acestea sunt asociate cu cernoziomurile în diferite stadii de degradare. Se găsesc în diferite stadii de dezvoltare și soluri aluvionare.

Din punct de vedere al modului de folosință solurile brun-roșcate de pădure dau rezultate în culturi de cereale și de plante industriale precum și în cultura pomilor fructiferi și a viței de vie. Cernoziomurile dau bune rezultate în cultura cerealelor. Solurile aluvionare sunt indicate pentru legumicultură.

2.3. Circulația

2.3.1. Legături în teritoriu

Transporturile în cadrul orașului Bragadiru sunt asigurate prin intermediul căilor rutiere și feroviare.

Principala arteră de circulație rutieră este drumul național DN6 - soseaua București-Alexandria, care străbate orașul de la Est la Vest, asigurând legătura cu zona de vest a țării pe traseul Alexandria - Craiova - Timișoara. Acest drum se înscrie pe strazi din Municipiul București (Rahova, Alexandria) și are caracter de Drum European (E70), ceea ce impune o serie de condiții în raport cu localitatea.

Prin intermediul Șoselei Alexandriei se desfășoară circulațiile de interes local, dar și între localități, ceea ce duce la aglomerarea acestora.

Șoseaua Alexandriei are câte două benzi pe sens. În zona centrală a orașului s-au executat lucrări de modernizare a drumului național prin realizarea de rigole și modernizarea trotuarelor. O problemă importantă o reprezintă absența drumurilor colectoare de-a lungul DN 6A, ceea ce conduce la un număr foarte mare de penetrări ce provin din traficul local.

Zona de Est a orașului este străbătută de Șoseaua de Centură a municipiului București (DNCB), care a fost modernizată și lărgită, având două benzi, pe traseul fostului DJ 1 OOA.

În zona de Vest este propus traseul Autostrăzii de Centură II a Mun. București, între trupul principal de intravilan și trupul Buda.

Zona centrală a orașului este traversată de OJ 401A - Șoseaua Clinceni, de la Nord-Vest la Sud-Est, asigurând legătura cu comuna Clinceni și orașul Magurele. Acesta are o bandă pe sens, dar necesită lucrări de modernizare, lipsind trotuarele amenajate, rigolele și plantațiile de protecție. Aceste amenajări sunt necesare, cu atât mai mult cu cât drumul județean traversează zone predominant de locuire.

Restul teritoriului intravilan este deservit de străzi de categoria a III-a și a IV-a, un procent mare din acestea fiind neasfaltate, necesitând lucrări de modernizare.

Prin documentațiile de urbanism aprobate după 2005 au fost propuse străzi, care deservește ansamblurile propuse (majoritatea de locuințe). Disfuncția apare la nivel teritorial, deoarece aceste drumuri au apărut spontan, fără să existe sau să respecte o strategie de circulație realizată anterior. Astfel, au apărut numeroase intersecții la distanțe mici, rezultând o trama strădala incoerentă.

În aceeași măsură, la nivelul teritoriului administrativ al orașului Bragadiru se remarcă și foarte multe zone care nu sunt deservite de o rețea de drumuri.

Circulația pietonală și circulația biciclistilor nu este amenajată corespunzător, aceasta desfășurându-se pe suprafața carosabilă. În extravilan, terenurile agricole sunt accesate prin drumurile de exploatare.

Orașul este străbătut de la nord la sud de calea ferată de Centură, 301 Eb Jilava-Chiajna.

Linia de cale ferată 301 Eb Jilava-Chiajna prezintă următoarele poziții kilometrice:

- în km 59+820,33 intersecționează limita administrativă și a intravilanului existent, în Sud-estul orașului Bragadiru;

- Între km 59+820,33 și km 60+662, 70 se află stația CF Vărateju de pe teritoriul orașului Bragadiru;

- în km 60+899,91 se intersecționează cu calea ferată industrială a fabricii Fulgerul, în prezent dezafectată;

- în km 61+849,23 calea ferată este supratraversată de drumul național DN6;

- în km 64+818,35 calea ferată prezintă o trecere la nivel cu strada Prelungirea Ghencea

și totodată se intersecționează cu limita administrativă și cea a intravilanului existent.

Transportul în comun este asigurat prin intermediul autobuzelor. În urma înființării sistemului prestațiilor de servicii și al transportului de călători, funcționează două linii de transport călători. Există linii R.A.T.B. cu frecvență de o dată la 30 min/1 ora. O călătorie între Bragadiru și București (intrarea în București), distanță de 5-10 km durează ½ ora și costă 1,5 lei.

În prezent funcționează și o linie de maxi-taxi ce are traseul de-a lungul DN6 A și vecinătăți, asigurându-se transportul populației în condiții optime la locurile de muncă - unități de învățământ, sanitare, cât și către București.

2.4. INTRAVILAN EXISTENT

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 74/27.10.2005, suprafața totală a teritoriului intravilan al orașului Bragadiru este de 1.866,30 ha. Din măsurătorile realizate în format electronic, după georeferențierea tuturor informațiilor, suprafața intravilanului este, de fapt, de 1.885,75 ha.

2.5. ZONE FUNCȚIONALE CONFORM PUG

Locuirea.

Localitatea s-a dezvoltat mult în ultimii ani, au fost aprobate numeroase documentatii de urbanism ce au avut ca scop dezvoltarea ansamblurilor rezidentiale. În rest, locuirea de tip traditional se regăsește în zona centrala și de-a lungul drumului national și a celor judetene. Locuintele colective de tip functionalist se regăsesc în zona centrala, cu regim de înălțime de P+4. În restul teritoriului, prin documentatii de urbanism aprobate ulterior P.U.G. 2005, au fost realizate diverse ansambluri de locuinte colective sau individuale. Codurile de culori folosite și volumetriile care nu respecta niciun principiu estetic au dus la o imagine urbana neunitara, neomogena.

Orașul dispune de un numar mic de unitati de cazare turistica. Pe teritoriul orașului exista un singur hotel cu 30 de locuri de cazare.

Cai de comunicare.

Având în vedere proximitatea fata de capitala, au fost propuse (și parțial realizate) proiecte majore pentru infrastructura rutiera.

Spatii verzi și sport.

Din punct de vedere al spațiilor verzi, prin P.U.G. 2005 au fost propuse 144,2 ha, din acestea existând în prezent, doar 59 ha (ca spații verzi publice). De mentionat este faptul ca o parte din cele 144,2 ha propuse prin P.U.G. 2005, le reprezinta spațiile verzi propuse pe terenurile private, ca perdele de protectie ale unitaților industriale sau echipamentelor edilitare.

Cel mai important spatiu verde al orașului 11 reprezinta parcul din zona centrala, în suprafata de 20,56 ha. Acesta reprezinta singurul spatiu amenajat de petrecere a timpului liber a locuitorilor din cadrul orașului. Ca disfunctionalitate, exista zone mari, fara spatii verzi, cum ar fi tot teritoriul intravilan la Est de calea ferata.

Activitati economice.

În cadrul localitatii nu se regăsesc unitati economice izolate. Atât cele existente, cât și cele dezafectate se afla în intravilanul constituit al localitatii. Pe terenurile fostelor C.A.P.-uri 1 și desfășoara activitatea, în prezent, o serie de firme și mici întreprinderi private. Fosta unitate "Fulgeru" este dezafectata, urmand ca în locul ei sa a para o investitie privata.

Unitatile economice care functioneaza în cadrul orașului sunt S.C. Exalco S.R.L., Fabrica de Oxigen, precum și numeroase depozite și alte sedii de firme. De asemenea, ramura extractiva de petrol încă funcționeaza. Pe teritoriul orașului exista numeroase sonde de extracție.

Gospodarie comunală.

Prin P.U.G. 2005 a fost propusa o statie de epurare, care în prezent nu functioneaza. Pe acest amplasament se va realiza o noua statie de epurare, care este în curs de proiectare.

Gospodaria de apa din zona centrala funcționeaza și în prezent. În orașul Bragadiru exista doua cimitire, unul în zona centrala și unul în Estul orașului.

Destinatii speciale.

Pe teritoriul orașului exista patru unitati cu destinatie speciala, respectiv doua unitati militare, fortul XVI și o secție de politie.

Echipare edilitara.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent, doar o parte din oraș beneficiaza de rețele cu apa și canalizare. Pentru restul zonelor este în curs de implementare un proiect realizat de S.C. Apa Canal Ilfov S.A., care cuprinde și noua statie de epurare. Teritoriul administrativ este traversat de rețele de înalta și foarte înalta tensiune, de o magistrala de gaze, precum și de o conducta de titei.

2.6.1. DISFUNCȚIONALITĂȚI

2.6.1.1. Gospodărirea complexă a apelor

Teritoriul extins al zonei studiate a cunoscut trecerea de la agricultura intensiva ante 2000 la transformarea in zona de mica productie si depozitare, servicii si comert in legatura cu vecinatatea Bucurestiului utilizand intens accesibilitatea data de soseaua de centura si axele de intrare iesire.

Astfel teritoriul extins nu contine o retea integrata de gospodarie a apelor (alimentare, canalizare si epurare) toate unitatile economico sociale sunt asigurate local in incinta cu puturi forate si bazine vidanjabile de canalizare.

2.6.1.2. Alimentarea cu apă potabilă

- Lipsa instalațiilor centralizate de alimentare cu apă în zona studiată
- o parte din puțurile existente sunt fie înnisipate, fie nu au echipamentul de pompare necesar;
- în gospodăriile de apă existente stația de clorinare nu funcționează;
- instalațiile de incendiu existente (rezervor de apă și asigurarea presiunii necesare) nu sunt în stare de funcționare.

2.6.1.3. Canalizarea și epurarea apelor uzate

În zona studiată lipsesc rețelele de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere din localități.

Rețelele de canalizare existente în teritoriul extins sunt insuficiente și nesistematizate, ele funcționând doar în zona centrală a localităților. Stația de epurare este sub capacitatea necesară și este dotată cu utilaje depășite, ceea ce determină poluarea atât a apelor de suprafață, a pânzei de apă freatică cât și a întregului mediu înconjurător, creând condiții de stres și boli hidrice pentru locuitori.

2.6.1.4. Drumuri si accese

Profilul existent al soselei de Centura in zona studiată are in prezent 1 fir de circulatie pe sens ceea ce duce la aglomerari si incetiniri pana la coloane de kilometri ale autovehicolelor in majoritatea orelor de trafic, de aceea conform PUG si a PATJ –ului Ilfov sunt propuse lucrari de supralargire la 2 benzi pe sens pentru soseaua de centura a Bucurestiului, precum si un pod in zona Domnesti.

2.7. Concluzii

Conform PUG, amplasamentul este situat în intravilanul jud. Ilfov, orasul Bragadiru, este preponderent populat cu depozitare, industrie mica nepoluanta, servicii si comert constituinduse o zona mixta de unitati complexe de interes public si zona de unitati industriale cu impact redus asupra mediului. Zona este intens tranzitata de autovehicule prin soseaua de centura a Bucurestiului.

Populatia localitatii in majoritate deserveste necesarul de populatie activa a capitalei iar prin orientarea acesteia catre unitatile economice din localitate ar reduce navetismul si implicit traficul sau.

3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Conform " **CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5", SC UNITED**

CEMENT GROUP SRL incinta si dotarilor sale aferente alcatuiesc un singur UTR - **UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comert si servicii**

1.2. Zonificare functionala – Reglementari

Funciunile dominante pentru zona studiata sunt: functiuni de interes public birouri, servicii, comert, unitati industriale cu impact redus asupra mediului, depozitare.

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului - **“CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5”** va cuprinde urmatoarele dotari/constructii:

- MAGAZIN "AERO L1"
- TERASA ACOPERITA
- COPERTINA POMPE
- POMPE MULTIPRODUS - Q510T 4-8 3 buc
- POMPA RAPIDA 1 buc
- POMPA ADBLUE 1 buc
- REZERVOARE SUBTERANE - 60 mc 2 buc
- REZERVOR ADBLUE - 10 mc
- GURA DESCARCARE CARBURANTI
- BLOC AERISIRE VAPORI
- PUNCT AER - APA
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- MONOLIT
- PLATFORMA GUNOI
- STEAGURI
- SEMNAL LUMINOS h -17.5 m
- SEMNALE LUMINOASE ACCESE
- PUT FORAT
- STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
- BAZINE VIDANJABILE MENAJER V=30 mc
- BAZINE VIDANJABILE PLUVIAL V=120mc
- BAZINE ISU Vmin = 50 mc
- CONTAINERE DEPOZITARE
- ECHIPAMENT SKID GPL S - 6,10 mp
- PUNCT DESCARCARE GPL
- SEPARATOR GRASIMI
- HALA DEPOZITARE
- SPALATORIE AUTO
- VULCANIZARE AUTO
- Alei acces
- spatii verzi amenajate;

In cadrul lotului, se identifica o singura unitate teritoriala de referinta:

UTR 1

Suprafata totala teren : **9840mp**

Categoriile de interventii urbanistice:

- constructii si amenajari aferente functiunilor specifice
- amenajari spatii verzi in interiorul incintei (plantatii ornamentale)
- constructia si amenajarea cailor de acces (alei pietonale si parcarii in cadrul incintei).
- constructia si amenajarea cailor de acces (alei pietonale si parcarii in cadrul incintei).

Pentru incinta se recomanda:

- pastrarea limitelor existente:
 - la Nord terenul o deschidere de 84.919m si se invecineaza cu proprietati private
 - la Sud terenul are o deschidere de 125m si se invecineaza cu proprietati private
 - la Est terenul are o deschidere de 95m si se invecineaza cu retea feroviara
 - la Vest terenul are o deschidere de 86.80m si se invecineaza cu DNCB
- stationarea autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice;
- pastrarea distantelor de siguranta si retragerile impuse de infrastructura majora conform planșelor
- folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;
- plantarea ornamentala a incintei imobilului;
- asigurarea accesului in incinta imobilului se face controlat prin accesul prevazut in lotul vecin – statie mixta de carburanti prevazuta cu acces bariera.

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

BILANT TERITORIAL					
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Propus mp	Procent % Pr
1	suprafata teren	9840	100	9840	100
2	suprafata construita la sol	1502	15	1950	20
3	suprafata spatiu verde	-	-	2952	30
4	platforme betonate	6500	66	4938	50
5	teren neamenajat	1838	19	-	-
6	suprafata desfasurata totala	1502	0.15	1950	0.2
7	POT max		30% - conf PUG	30	
8	CUT max		1.8 - conf PUG	2	
9	regim inaltime	P+4+M		P+4+M	
10	inaltime	17		17	
11	teren cedat supralargiri	-		238	

REGLEMENTARI PROPUȘE PUZ:

UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comert si servicii

POT max pr - 30%

CUT max pr - 2

RGH max - P+4E+M

H max cornisa - 17m

1.3. Dezvoltarea echiparilor edilitare

Apa - Canalizare – Se propune un puturi forat la 30m pentru alimentarea cu apa iar pentru evacuarea apelor menajere se va folosi un bazine vidanjabile echipate cu separator de hidrocarburi, urmand ca in viitor in urma extinderilor retelelor de apa si canal ale localitatii acestea sa fie racordate in sistemul centralizat.

Gaze naturale – se propune racordarea la rețeaua de distributie a gazelor naturale din zona.

Termoficare – se propun centrale termice cu tiraj forat iar constructiile viitoare vor fi echipate cu convectoare electrice pentru incalzire si boilere instant pentru prepararea apei calde.

Energie electrica – se propune racordarea la sistemul de energie electrica din zona iar constructiile viitoare se vor racorda la rețea

Modul de depozitare a deeurilor – in pubele de plastic, sortate, pe platforme betonate, ridicate periodic conform contractului de salubritate.

Apele pluviale se vor scurge in interiorul incintei studiate intr-un bazin de retentie a apelor pluviale echipat cu separator de hidrocarburi pentru zona parcarilor si spalatoriilor.

2. Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

4.1. protectia calitatii apelor

4.1.1. apele uzate menajere

Apele uzate menajere, generate de activitatile umane din zona, vor fi colectate in retea de canalizare proiectata corespunzator si stocate in rezervor subteran etans, vidanjabil, ce va fi evacuat in mod regulat. Odata cu dezvoltarea retelei de canalizare a localitatii se va asigura racordarea la aceasta.

In conformitate cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, la fazele urmatoare de proiectare si in executie se vor asigura cel putin nivelurile de performanta pentru cerintele de calitate privind:

- rezistenta si stabilitatea;
- siguranta in functionare;
- siguranta la foc;
- igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului;
- izolarea termica, hidrofuga si economia de energie;
- protectia impotriva zgomotului.

4.1.2. apele meteorice

Apele meteorice de pe constructii si platforme din zona se vor colecta in rezervor tampon subteran (bazin de retentie) cu separator de hidrocarburi si redate spatiilor verzi cu aspersoare pe perioadele de timp ce urmeaza ploilor cu debit maxim.

In zona impactul platformelor este mic. Apele de pe constructii se deverseaza la teren, in timp ce cele de pe platforma de parcare se colecteaza in bazinul de retentie al incintei. Apele colectate de pe zone rutiere se pre-epureaza cu separatoare de hidrocarburi.

Nu exista alte surse de poluanti.

4.2. Protectia aerului

Datorita faptului ca sunt propuse activitati de depozitare industrială, servicii si comerț se considera ca nu exista activitati potential poluante ce necesita protectie. Pentru activitatea de distributie a carburantilor se vor respecta normele de protectie.

4.3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Surse de zgomot:

-traficul auto

Pentru reducerea zgomotului se va limita viteza autovehiculelor in incinta.

4.4. protectia solului si subsolului

surse de poluare

-hidrocarburi scurse de la vehicule

-defectiuni ale instalatiilor de canalizare

Masuri:

-toate zonele de circulatie si parcare auto vor fi amenajate drept platforme betonate, etanșe, bordurate, cu pante de scurgere catre camine de colectare racordate la rețeaua de canalizare pluvială. Apele colectate sunt pre-epurate cu separatoare de hidrocarburi si grasimi.

-sistemele de canalizare vor fi realizate corespunzator si receptionate de catre organele abilitate ale statului.

Toate sistemele descrise se vor supune reviziilor periodice.

4.5. protectia ecosistemelor

Nu este cazul

4.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes

Cele mai apropiate locuinte se afla la aproximativ 300 metri neexistand riscuri sau elemente de disconfort generate de amplasament. Nu sunt necesare masuri suplimentare fata de cele mentionate in restul documentatiei.

4.7. Gospodaria deseurilor generate de amplasament

deseuri rezultate:

-deseuri menajere

Deseurile menajere vor fi evacuate in mod regulat in baza unui contract cu o firma de salubritate, fiind colectate in prealabil in europubele si containere etanse pe platforma betonata.

Deseurile organice se vor recicla in functie de natura acestora.

4.8. Lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii:

Zonele libere de constructii vor fi ecologizate si readuse la starea initiala, la finalizarea lucrarilor de investitie

Se vor planifica lucrarile de decopertare a solului vegetal si regimul de refolosire a materialelor decopertate;

Se vor amenaja spatii verzi, alei pietonale pavate, accese carosabile.

Se vor respecta in principal urmatoarele reglementari:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 cu completarile ulterioare;
- Legea petrolului nr.134/1995, ale carei prevederi se aplica si gazelor naturale;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Normativul departamental nr. ND 3915 - 94 pentru proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale;

- STAS 8591 - 97: Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura;
- STAS 9312 - 87: Subtraversari de cai ferate si drumuri cu conducte - Prescriptii de proiectare;
- Ordinul nr. 462 - 93 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului - anexa 2 - Norme de limitare a emisiilor de poluanti pentru instalatiile de ardere;
- Normativul I 6 - 98 pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Normativul experimental I 6 PE/2000 pentru proiectarea si executarea sistemelor de distributie a gazelor naturale cu conducte din polietilena;
- Normativul I 31 - 99 pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL);
- H.G.R. nr. 538/1999 privind conditiile de emitere a acordului de utilizare si consum al gazelor naturale;
- Normativul P 118 - 99 de siguranta la foc a constructiilor;
- H.G.R. nr. 678/1998 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele de prevenire si stingere a incendiilor;
- Normele tehnice privind proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 58/4.02.2004 aparute in M.O. nr. 173 bis din 27.02.2004;
- H.G.R. nr 666/20.06.2002 privind cerintele minime de randament la fabricarea sau la punerea in functiune a generatoarelor de caldura pentru incalzirea si/sau producerea apei calde in cladirile neindustriale noi sau existente si izolatia sistemului de distributie a agentului termic pentru incalzire si/sau productie a apei calde menajere in cladirile neindustriale noi.

5. REGULAMENT aferent Planului Urbanistic de Zonal

Prezentul Regulament se alatura documentatiei grafice a P.U.Z. –ului si are ca scop explicitarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni + restrictii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte din P.U.Z. si se aproba o data cu acesta.

Regulamentul este structurat pe urmatoarele capitole:

1. Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
2. Prescriptii specifice zonei functionale
3. Prescriptii specifice unei unitati teritoriale de referinta

I. Prescriptii generale la nivelul zonei studiate

I.1. Cladirile de orice natura, aleile, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejurimile etc. se vor realiza numai in limitele zonei studiate din cadrul suprafetei de teren limitrofa, conform certificatului de Urbanism si a autorizatiilor de construire, aprobate conform prezentului P.U.Z.

I.2. La eliberarea autorizatiei urmeaza sa se verifice:

- 3 dreptul de folosinta asupra terenului al solicitantului.
- 4 Inscrierea functiuni solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea.
- 5 Respectarea conditiilor impuse de certificatul de Urbanism.
- 6 Existenta tuturor pieselor scrise si desenate

Legea 50 din 1991, ca documentatie de executie. Respectarea regimului de aliniere dupa cum urmeaza:

- 1 Respectarea regimului de inaltime **Parter / HALA maxim**
- 2 Prevederea executarii cladirii din materiale durabile
- 3 Asigurarea bransarii cladirii la retelele edilitare existente (apa, canal, electricitate)

I.3. cladirile vor fi prevazute cu fundatii la minimum 100 cm adncime si cu respectarea in special, a recomadarilor geotehnice.

I.4. Cladirile vor avea scurgerea apelor pluviale in interiorul suprafetei proprietatii si se vor asigura pante pe lateralele constructiei la 45° intre strazi si curtile propriuzise.

II. Prescriptii la nivelul zonei functionale

Cerinte prin PUZ:

- regimul de inaltime al constructiilor nu va depasi **Parter – HALA**
- asigurarea acceselor si parcajelor necesare conform legilor si normativelor in vigoare
- conditii de materiale si finisaj

III. Prescripții la nivelul unității teritoriale de referință – UTR

UTR 1 – IS6 - 9840mp - subzona pentru comerț și servicii

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

BILANT TERITORIAL					
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ex	Propus mp	Procent % Pr
1	suprafața teren	9840	100	9840	100
2	suprafața construită la sol	1502	15	1950	20
3	suprafața spațiu verde	-	-	2952	30
4	platforme betonate	6500	66	4938	50
5	teren neamenajat	1838	19	-	-
6	suprafața desfasurată totală	1502	0.15	1950	0.2
7	POT max		30% - conf PUG	30	
8	CUT max		1.8 - conf PUG	2	
9	regim înălțime	P+4+M		P+4+M	
10	înălțime	17		17	
11	teren cedat supralargiri	-		238	

REGLEMENTARI PROPUȘE PUZ:

UTR - IS6 - 9840mp - subzona pentru comerț și servicii

POT max pr - 30%

CUT max pr - 2

RGH max - P+4E+M

H max cornișă - 17m

ÎNTOCMIT,
arh. Horatiu Iliescu

CATRE :
PRIMARUL ORASULUI BRAGADIRU



CERERE

PENTRU EMITEREA AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE

Subsemnatul _____ C.N.P. _____

Cu domiciliul / sediul ²⁾ in judetul _____ municipiul _____
orasul _____
satul _____ comuna _____
sectorul _____ cod postal _____
strada _____ nr. _____ bloc _____ sc. _____ et. _____ ap _____
telefon / fax _____ e-mail _____

In conformitate cu Legea 242 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, solicit emiterea

AVIZULUI PREALABIL DE OPORTUNITATE

Pentru imobilul – teren si / sau constructii-situat in judetul Ilfov

orasul _____ satul _____ cod postal _____
comuna _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____
sau identificat prin ³⁾ _____

Suprafata terenului pentru care se solicita Avizul prealabil de Oportunitate este de 9840 mp.
9862 mp MASURAT

Solicit avizul prealabil de oportunitate in scopul _____

INITIERE si ELABORARE P.U.Z PENTRU EDIFICARE

STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI

Anexez CERTIFICAT URBANISM, ACTE PROPRIETATE, MEMORIU si

PLANURI FAZA P.U.Z, C.D.

Data 26.10.2021

Semnatura _____

ROMÂNIA
 Județul ILFOV
 PRIMARIA ORASULUI BRAGADIRU
 (autoritatea administrației publice emitente *)
 Nr. 43094 din 05.10.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 1109 din 05.10.2021

În scopul: aprobare aviz prealabil de oportunitate privind inițierea și elaborarea documentației PUZ pentru edificare ulterioară stație distribuție carburanți, 3 pompe multiproduș, 1 pompă motorină, unitate skid+copertină protecție, elemente identificare semnalistică, racord rutier, împrejmuire, utilități, dezafectare clădiri existente C1,C2,C3,C4,C5 și alte servicii

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ S.C. UNITED CEMENT GROUP S.R.L.

domiciliul ²⁾ municipiul
 cu în județul orasul
 sediul comuna
 satul sectorul cod poștal
 strada nr. bl. sc. et. ap.
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 43094 din 30.08.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul
 municipiul
 orasul satul sectorul
 comuna
 cod poștal strada nr. bl. sc. et. ap.

sau identificat prin ³⁾ NR. CAD. 115912
 NR. CF. 115912

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

în 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 PUG reactualizat cu documentația proiect nr. U73/2012 aprobat cu HCL nr.98 din 15.10.2015. Terenul în suprafață de 9.840,00 mp (9.862,00 mp din măsuratori) cu număr cadastral 115912 împreună cu construcțiile edificate pe acesta având numerele cadastrale 115912-C1=C5 toate înscrise în nr. a localității Bragadiru este proprietatea SC United Cement Group SRL conform Sentința Civilă nr.7052/2012, irevocabilă prin Decizia nr.1731/16.05.2014, pronunțată în dosarul 25444/3/2011 de Tribunalul București, Secția VI-a civilă. Terenul mai sus descris se află în zona de protecție și siguranță a căii ferate, este afectat de linia electrică de 20Kv existentă, se află în zona obiectivului „Cazarma 1525” aflat în curs de clasare în Lista Monumentelor Istorice. În zona de protecție sanitară severă a apeductelor și capturilor subterane de apă: pentru toate acestea, reglementarea zonelor de protecție se va face prin solicitarea avizelor SC SNCFR SA, Ministerul Transporturilor, SC Enel Distribuție Muntenia SA, Ministerul Culturii-Direcția Județeană de cultură Ilfov, SC Apa Nova SA.

2. REGIMUL ECONOMIC : curți construcții conform cerere nr.313487/16.07.2021 pt extrasul de CF pentru informare nr. eliberat de O.C.P.I. Ilfov:

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

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII;

Utilizări admise: Comerț alimentară și nealimentară; 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, discotecii; 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 parcelor (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 alipi de calcanele 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 alipi de 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 comunală; 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 limita 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 parcela

- 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 calcane 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 avizul 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 zona de protecție a acestuia, conform Ordonanței nr. 43/28.08.1997; În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă 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.

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 alimentarea 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.

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.

Imprejurimi

-Cladirile de cultura si cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafeenele etc. Aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei;

Aspectul exterior al cladirilor

- Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de cerintele functionale, adaptate la identitatea locala, astfel incat sa se asigure coerență și unitate compozițională; Aspectul cladirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului și de arhitectura cladirilor 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 cladirilor;

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

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

In conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.(c) din legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, elaborarea documentatiei PUZ se va face in baza Avizului prealabil de oportunitate aprobat de Primarul orașului Bragadiru.

Dupa aprobarea documentatiei de urbanism PUZ se va depune documentatia pt obtinerea autorizatiei de construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat⁴⁾ in scopul solicitat pentru:

OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : aprobare aviz prealabil de oportunitate privind initierea si elaborarea documentatiei PUZ pentru edificare ulterioara statie distributie carburanti, 3 pompe multiproduct, 1 pompa motorina, unitate skid+copertina protectie, elemente identificare semnalistica, racord rutier, imprejurire, utilitati, dezafectare cladiri existente C1,C2,C3,C4,C5 si alte servicii

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

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire / desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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 ELA) 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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) certificatul de urbanism (copie);
- b) 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):

D.T.A.C.

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- contract încheiat cu
SC Salserv Ecosistem SRL
- transport urban

Alte avize/acorduri

-
-
-

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)

X hotararea Consiliului Judetean pentru aprobare PUZ

X avizul prealabil de oportunitate al arhitectului sef al Primariei orasului Bragadiru

.....

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

- Numar postal si denumire strada ;
- Proces-Verbal actualizat de pichetare a terenului, semnat si stampilat de topometru autorizat, cu noul inventar de coordonate din planul parcelar intocmit STEREO 70 existent in baza de date a OCPI Ilfov;

- Declaratie notariala cu privire la respectarea retragerilor referitoare la trama stradala ;
- Studiul geotehnic verificat AF ;
- Calculul coeficientului de izolare termica G;
- Verificarea documentatiei la cerintele conf. Legii nr 10/1995;
- Referate de verificare; Copii legitimatii verificatori; Dovada OAR;

.....

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plata ale următoarelor taxe (copie) : chitanța de plata taxa autorizatie;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,
GABRIEL LUPULESCU

(Conducătorul autorității administrației publice emitente ***)

(Funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general / secretar,
VERONICA IONIȚĂ

(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect - șef *****)
GEORGE ALEXANDRU COSTACHE
(numele, prenumele și semnătura)

Intocmit,
Roxana Dănălache

Achitat taxa de : 141,00 lei conform chitanței nr. 0016344/20.04.2021.

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”

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

*se prelungeste 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,

(numele, prenumele si
semnătura)

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

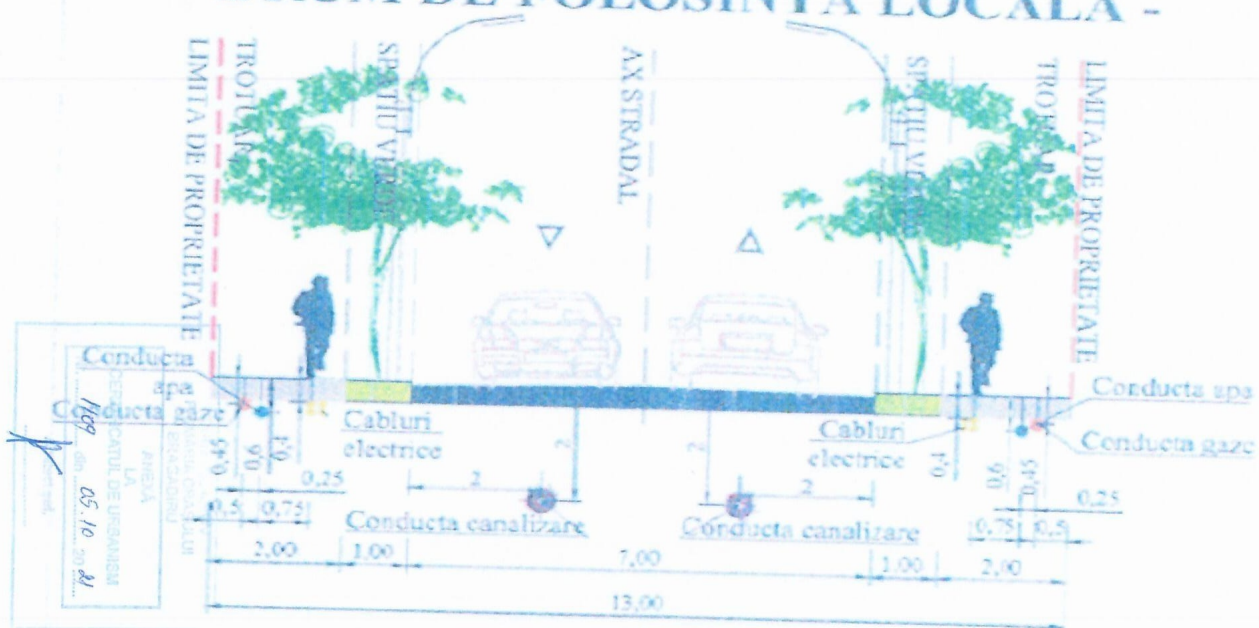
L.S.

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

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

PROFIL STRADAL PROPUS D-D

- STRADA DE CATEGORIA A III-A -
- DRUM CU CARACTER ORIENTATIV -
- DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: UNITED CEMENT GROUP S.R.L.

Sediu social: [REDACTED]

Activitatea principală: Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcții și echipamentelor sanitare - 4673

Cod Unic de Înregistrare: [REDACTED] din data de: 09.12.1992

Nr. de ordine în registrul comerțului: [REDACTED]

Data eliberării: 3-01-2011

DIRECTOR,
Ștefania Carmen CHIȚU

Seria B Nr. [REDACTED]

Dosar nr. 25444/3/2011



ROMÂNIA

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA A-VI-A CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 7052/2012
Ședința publică de la 23 Mai 2012
Completul compus din:
PREȘEDINTE Lucia Ecaterina Ghiță
Grefier Valentina Ispas

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta [REDACTED] PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR [REDACTED] și pe pârâta [REDACTED], având ca obiect-constatare nulitate act DISJUNS DOSAR NR. 35394/3/2010.

Dezbaterea și susținerile părților au avut loc în ședința publică de la 16.05.2012 și consemnate prin încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Tribunalul având nevoie de timp pentru a delibera și a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea de la 16.05.2012 la 23.05.2012 când a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată sub nr.35394/3/2010 pe rolul Tribunalului București Secția a VI-a Comercială, reclamanta [REDACTED] a chemat în judecată pârâta [REDACTED] solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru imobilul teren în suprafață de 9840 mp situat în Bragadiru, Șos. de Centură nr.2-8, tarlăua 10, parcela 45, județul Ilfov.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că la data de 01.08.1996, între reclamantă în calitate de cumpărătoare și societatea [REDACTED] în calitate de vânzătoare, s-a încheiat sub semnătura, privata Contractul de vânzare-cumpărare nr. 975/507.

La data de 08.08.1996 Contractul a fost transcris de către reclamanta cumpărătoare în Registrul de Transcripțiuni Inscricțiuni de pe lângă Judecătoria SAI sub nr. 6297, îndeplinindu-se formalitățile de publicitate imobiliară, astfel cum prevedea legislația în vigoare de la acea dată.

Obiectul Contractului a fost stabilit și menționat în Anexa 1 (ce face parte integrantă din Contract) și cuprinde imobilele (teren și construcții) aferente activului "Depozit Produse Finisaj" situate în Șoseaua de Centura nr. 2-8 din Bragadiru, județul Ilfov.

Posesia si folosința terenului s-a transmis la data încheierii Contractului, urmând ca ulterior sa se finalizeze formalitățile privind lucrările cadastrale si publicitate imobiliara.

De asemenea, prețul Contractului in valoare de [REDACTED] ROL fara TVA ([REDACTED] ROL cu TVA [REDACTED]) a fost stabilit ferm si agreat de părțile contractante, fiind integral achitat de către reclamanta cumpărătoare, astfel cum rezulta din art. 3 din Contract.

Deși nu s-au efectuat măsurători sau lucrări cadastrale la data încheierii Contractului, punerea in posesie si predarea activului a fost realizata in totalitate la aceeași data, deoarece terenul era delimitat si împrejmuit pe trei laturi, iar ulterior societatea parata a finalizat lucrările de împrejmuire pe ultima latura, deoarece a înstrăinat terenul ce se învecina cu reclamanta pe acea latura.

Astfel, începând cu data de 01.08.1996 [REDACTED] a posedat si folosit integral activul cumpărat in conformitate cu mențiunile cuprinse in Anexa 1.

Conform Contractului, suprafața totala a terenului ce a făcut obiectul vânzării este de 10.207,70 mp, dar din măsurătorile cadastrale pe care le-a efectuat în decembrie 2008 a rezultat o suprafață totala de 9.840 mp.

Reclamanta susține că ca a încercat sa soluționeze litigiul pe cale amiabila, notificând societatea parata in vederea îndeplinirii formalităților legale ce cad in sarcină vânzătorului, respectiv a societății parate, urmând ca ulterior, după îndeplinirea formalităților cadastrale, sa încheie Contractul in forma autentica.

Având in vedere faptul ca, in conformitate cu art. 9 din Contract reclamanta s-a angajat sa achite toate taxele necesare in vederea intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, punând in vedere paratei sa-i comunice cuantumul acestora precum si contul in care trebuie sa achite sumele de bani necesare îndeplinirii acestor formalități

De asemenea, i-a pus in vedere faptul ca, in ipoteza in care nu va da curs solicitărilor sale, va solicita instanțelor judecătorești sa pronunțe o hotărâre care sa tina loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Deși între reprezentatii reclamantei si cei ai paratei s-au purtat numeroase discuții, nu s-a reușit încheierea Contractului in forma autentica la notar, societatea [REDACTED] căutând sa găsească numeroase pretexte, total nefondate, făcute doar in scopul de a masca refuzul de a încheia Contractul in forma autentica.

Deși are posesia si folosința terenului, Contractul fiind transcris de către reclamanta cumpărătoare in Registrul de Transcriptiuni Inscriptiuni de pe lângă Judecătoria SAI, reclamanta nu are posibilitatea sa intabuleze terenul, deoarece Contractul nu a fost încheiat in forma autentica, nefiind îndeplinita condiția ad validitatem impusa de lege.

În drept, au fost invocate dispozițiile art-942, 969, 1073 și 1294 Cod civil.

Pârâta a formulat cerere reconvențională prin care a solicitat ca instanța să se constate nulitatea absoluta a contractului nr.975/01.08.1996 având ca obiect vânzarea următoarelor: construcție depozit produse finisaj; împrejmuire; construcții clădiri in diferite stadii de execuție; platforma -

gardul in aceeași poziție în speranța ca va convinge instanța sa îi ofere gratuit și suprafața de 1480 mp pe care îi folosește pe nedrept.

În conformitate cu dispozițiile art. 46 ale Legii nr. 18/1991: "Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate, indiferent de întinderea suprafeței, prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.

Astfel, este evident ca legea impune ca pe o condiție ad validitatem încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect teren, doar în forma autentică.

Ori, contractul nr. 975/01.08.1996 nu este un contract autentic, ceea ce are ca efect raptul ca prin acest document nu s-a realizat vânzarea unei suprafețe de teren.

Fata de aceste dispoziții și având în vedere și temeiul juridic pe care înțelege reclamanta să își întemeieze acțiunea principală (obligația de a face), este evident ca prin contractul în cauză nu avem o vânzare realizată, ci actul în cauză poate fi interpretat cel mult ca fiind un antecontract de vânzare cumpărare, o promisiune în sensul încheierii unei astfel de vânzări.

De altfel, chiar reclamanta a arătat în corespondență purtată cu părâta ca dorește încheierea unui contract în forma autentică pentru o suprafață diferită de cea din contractul 975/01.08.1996 (9840 mp fata de 8360 mp din contract), înțelegând prin aceasta ca nu este proprietara terenului în cauză.

Chiar dacă acest contract conține și dispoziții referitoare la construcții, cel puțin în ceea ce privește prevederile privitoare la teren, nu a avut loc o vânzare, întrucât pentru a fi valabilă vânzarea terenului respectiv, ar fi trebuit încheiată sub forma autentică.

Fata de aceasta situație, părâta solicită să se constate în principal nulitatea absolută a contractului nr.975/01.08.1996.

În subsidiar, în cazul în care nu poate fi considerat nul întregul contract, să se dispună nulitatea acestuia numai în ceea ce privește suprafața de teren de 8.360 mp.

Potrivit ultimului articol din Procesul Verbal de adjudecare a activului, din 18.07.1996, se prevede ca plata prețului se va face integral în termen de 90 de zile de la data adjudecării.

În aceste condiții, plata integrală trebuia efectuată cel târziu până la data de 15.10.1996.

Potrivit art. 4 din contractul nr. 975/01.08.1996, neplata prețului în termenul de 90 de zile, rezilierea contractului.

Fata de aceasta situație, părâta solicită să se constate ca fiind intervenit rezilierea contractului la data de 15.10.1996, data împlinirii termenului de plata și a condiției rezolutorii din contract.

În subsidiar, în cazul în care nu se impune rezilierea contractului cu data de 15.10.1996, să se dispună rezilierea acestuia cu data prezentei acțiuni.

În cazul în care se va considera ca se impune ca [REDACTAT] să primească în proprietate suprafața de 9840 în loc de 8360 mp, adică mai mult cu 1480 mp decât în contract, să se dispună obligarea acesteia la plata contravalorii acestei suprafețe.

Această obligație se impune deoarece [REDACTAT] a plătit doar suprafața de 8360 mp, nu și cei 1480 mp folosiți și preluați în plus.



rampa beton armat; macara turn MB 110B si cale rulare macara si teren in suprafata de 8.360 mp, facand parte din parcela Ce - 45, conform adresei OCOT nr. 910; sa se constate intervenita rezilierea contractului nr. 975/01.08.1996; sa se dispuna rezilierea contractului nr. 975/01.08.1996; sa se dispuna obligarea [redacted] la plata catre reclamanta a daunelor reprezentant lipsirea de folosinta a [redacted] a suprafetei de 1480 mp, pe care [redacted] a utilizat-o fara vreun titlu in toti a cesi ani. Arata parata ca suprafata de 1480 mp de teren reprezinta diferenta dintre suprafata utilizata de reclamanta parata [redacted] de 9840 mp si cea care face obiectul contractului, de 8360 mp; sa se dispuna granitirea proprietatii paratei, in temeiul art. 584 Cod Civil, in asa fel incat sa se delimiteze suprafata de teren de 8360 mp a [redacted] de proprietatea paratei; sa se dispuna obligarea reclamantei parate [redacted] sa demoleze gardul pe care l-a ridicat intre terenul sau si terenul paratei; sa se dispuna obligarea [redacted] SRL la plata catre parata a contravalorii suprafetei de teren de 1480 mp, in cazul in care instanta va admite cererea reclamantei [redacted] SRL si se va emite o hotarare care sa tina loc de contract de vanzare cumparare pentru intreaga suprafata de 9840 mp; sa fie obligata [redacted] la plata cheltuielilor de judecata.

In motivarea cererii reconventionale, parata a aratat ca in fapt, intre parti s-a incheiat contractul nr. 975/01.08.1996 ce are ca obiect vanzarea: constructie depozit produse finisaj; imprejmuire; constructii cladiri in diferite stadii de executie; platforma - rampa beton armat; macara turn MB 110B si cale rulare macara si teren in suprafata de 8.360 mp, facand parte din parcela Cc - 45, conform adresei OCOT nr. 910.

Deși contractul a avut ca obiect doar teren în suprafață de 8.360 mp, reclamanta parată [redacted] a utilizat până în prezent suprafața de 9.840 mp. deci cu 1.480 mp mai mult.

Așa cum susține reclamanta parată [redacted] aceasta a montat un gard despărțitor față de proprietatea paratei, in așa fel incat si-a majorat suprafata de teren din contract cu 1.480 mp, diminuând in același timp suprafata de teren cu 1.480 mp.

Acest lucru este recunoscut chiar de către [redacted] prin aceea ca a depus la dosarul cauzei un plan de amplasament care reprezintă situația de la fata locului si din care rezulta ca suprafata pe care o folosește si o poseda este de 9.840 mp in loc de 8.360 mp.

[redacted] in mod abuziv a montat gardul pentru a-si delimita așa-zisa proprietate, așa cum recunoaște si in acțiune, dar acest gard a fost montat in terenul paratei, ajungând astfel sa folosească o suprafata suplimentara fata de cea ce face obiectul contractului 975/01.08.1996.

Gardul montat de reclamanta a fost amplasat greșit, in terenul paratei.

In urma măsurătorilor s-a si constatat acest fapt, întrucât a fost evidențiat prin măsurătorile cadastrale efectuate chiar de reclamanta, ca potrivit acestora poseda o suprafața de 9.840 mp in loc de 8.360 mp.

Insa, in loc sa mute gardul si sa respecte prevederile contractului, SC [redacted] a ales o cale abuziva si de rea-credința, lăsând



Pentru acest motiv este firesc sa plătească si restul de suprafața de 1480 mp pe care o primește, întrucât altfel ar opera o îmbogățire fara justa cauza.

Cat privește granituiră pe care o solicită, arată că atât timp cat pârâta este proprietara suprafeței de teren cu care se învecinează [redacted] este îndreptățită sa efectueze granituiră acestei suprafețe de teren, in asa fel incat sa se delimiteze suprafața de teren de 8360 mp a SC [redacted] de proprietatea pârâtei.

De asemenea, pentru aceleași considerente se impune ca odată cu granituiră in condițiile arătate mai sus, sa fie obligata [redacted] la demolarea actualului gard care se afla pe proprietatea pârâtei.

Este evident ca [redacted] a folosit in toți acești ani o suprafața de teren ce este proprietatea pârâtei.

La termenul de judecată din data de 16.03.2011, Tribunalul a constatat că judecarea cererii principale este suspendată de drept, în conformitate cu dispozițiile art.36 din Legea nr.85/2006, întrucât societatea pârâtă a intrat în insolvență. Totodată, Tribunalul a dispus disjungerea cererii reconvenționale, astfel încât s-a format dosarul nr.25444/3/2011 având ca obiect cererea reconvențională formulată de [redacted]

La termenul de judecată din data de 11.05.2011 reclamanta [redacted] a arătat că solicită obligarea pârâtei [redacted] la plata sumei de [redacted] lei cu titlu de contravaloare lipsă folosință.

La termenul de judecată din 5.10.2011 pârâta a invocat excepția autorității de lucru judecat a sentinței 3774/14.03.2001 a Tribunalului București Secția a VI-a Comercială, excepția ce a fost respinsă pentru considerentele arătate în cuprinsul încheierii de ședință de la acea dată.

Reclamanta a administrat proba cu înscrisuri, proba cu interogatoriu și proba cu expertiză în specialitatea topografie și proba cu expertiză contabilă.

Pârâta a administrat proba cu înscrisuri, proba cu interogatoriu și proba cu expertiză în specialitatea topografie.

Analizând actele și lucrările dosarului, Tribunalul reține următoarele:

La data de 18.07.2006 societatea pârâtă a câștigat licitația organizată pentru vânzarea imobilului aparținând reclamantei – activul „Depozit Produse Finisaj”.

Conform procesului verbal încheiat cu acea ocazie (fila 16 – vol.I dosar), adjudecatorul avea obligația de a achita prețul de [redacted] ROL, plus TVA 18% în termen de 90 de zile de la data adjudecării, contractul de vânzare-cumpărare urmând a se încheia în termen de 15 zile de la data licitației.

La data de 1.08.1996, în temeiul acestui proces verbal, între reclamantă în calitate de vânzător și pârâtă în calitate de cumpărător, s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare înregistrat la pârâtă sub nr.975 (fila 10 vol. I dosar).

Prin acest contract s-a stabilit că obiectul vânzării este detaliat în anexa 1 la contract, iar predarea-primirea bunului este consemnată în anexa 2 la contract.

Prin clauza 3 părțile au convenit ca prețul de [redacted] ROL plus TVA să fie achitat în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului.

În anexa 1 la contract (fila 12 vol.I dosar), se menționează că activul vândut este compus din: a) construcție depozit produse finisaj în suprafață de 1379,70 mp; b) împrejmuire realizată din panouri de beton armat prefabricat în lungime de 74 ml; c) construcții clădiri diverse stadii de execuție cu o suprafață de 108 mp; d) platforma rampă de beton armat (platforma de acces incintă și rampă C.F. - 216 mp; e) macara turn și cale de rulare macara, f) teren în suprafață de 8360 mp.

În anexa 2 a contractului se arată că terenul în suprafață de 8360 mp este compus din suprafața construită de 1510 mp, suprafața drumuri și platforme - 3590 mp și suprafața nebetonată de 3200 mp.

Totodată se menționează că terenul nu este complet împrejmuțit.

Cu privire la suprafața de teren ce a format obiectul contractului de vânzare-cumpărare există neînțelegeri între părți.

Reclamanta [REDACTED] susține că obiectul contractului l-a constituit o suprafață de 8360 mp (pârâta utilizând însă de la încheierea contractului și până în prezent o suprafață de 9840 mp, deci cu 1480 mp mai mult).

Pârâta susține că obiectul contractului l-a constituit o suprafață de teren de 10.207,70 mp, însă din măsurători a rezultat o suprafață de 9840 mp.

Pentru a ajunge la această concluzie pârâta a adunat suprafețele menționate în anexa 1 la contract la literele a), c), d) și f), respectiv suprafața de 1379,70 mp, 108 mp, 144, 216 mp și 8360 mp, rezultând astfel o suprafață de 10.207,70 mp, însă se indică din ce se compune suprafața de teren de 8360 mp, iar în această suprafață intră și suprafața construită, cât și suprafața reprezentând drumuri și platforme. Prin urmare, concluzia ce se desprinde din analiza contractului și a anexelor acestuia este că părțile au înțeles să se transmită dreptul de proprietate asupra unei suprafețe de teren de 8360 mp pe această suprafață de teren existând și construcțiile.

Atât din măsurătorile efectuate de pârâta după încheierea contractului (fila 21 vol.I) cât și din măsurătorile efectuate de expertul în specialitatea topografie numit de instanță, rezultă că, în realitate terenul ce a format obiectul contractului are o suprafață mai mare decât cea indicată de părți (8360 mp), respectiv are o suprafață de 9860 mp, deci cu 1480 mp mai mult.

Suprafața în litigiu de 1480 mp este identificată de expert în schița anexată la raportul de expertiză prin punctele A-B-10-3 (fila 228 vol.I dosar).

În mod eronat susține reclamanta că obiectul contractului l-a constituit doar o suprafață de teren de 8360 mp (identificată prin anexa 1 la raportul de expertiză prin punctele 4-52-39-47-B) iar diferența de 1480 mp ar fi rămas în proprietatea sa.

Suprafețele construcțiilor și ale terenului indicate în contract și anexe erau mai mari decât cele reale și deci terenul ce s-a dorit a fi înstrăinat avea în realitate o suprafață mai mare, împrejurare ce rezultă din faptul că în anexa 1 la contract se menționează că rampa de încărcare-descărcare CF are o suprafață de 216 mp deși din măsurătorile efectuate de expertul numit în cauză reiese că aceasta are o suprafață mai mare, respectiv suprafața de 300 mp. De asemenea, în cuprinsul anexei 2 la contract se arată că întreaga suprafață betonată (drumuri și platforme) este de 3590 mp, or din măsurătorile efectuate rezultă că suprafața de 1480 mp este o suprafață betonată

(împrejurare ce reiese din schița întocmită de expertul parte al pârâtei – fila 67 vol.II dosar), care împreună cu cealaltă suprafață betonată formează o suprafață de 3610 mp, diferența de 20 mp reieșind din noile măsurători. Or a considera că suprafața de 1480 mp nu a făcut parte din contract înseamnă a nesocoti prevederile contractuale care arată că suprafața betonată este de 3590 mp (din măsurători 3610 mp).

Relevantă este și împrejurarea că la data de 1.02.2000 reclamanta a încheiat cu [REDACTED] contractul de vânzare-cumpărare nr.460 (fila 233 vol.I doar) prin care a transmis către această societate o suprafață de teren de 10.377 mp aflată la sud de terenul în litigiu, menționându-se în contract că la nord terenul vândut se învecinează pe o lungime de 124,90 mp cu un grad de prefabricate – această limită fiind și limita terenului de 9840 mp, astfel cum a fost identificată de expert prin punctele 10-3 din anexa 1 la raportul de expertiză. Rezultă că la acel moment reclamanta nu pretindea că are un drept de proprietate asupra unei porțiuni din terenul ocupat de pârâtă.

De abia la data de 18.02.2010 când pârâta i-a adus la cunoștință că terenul ce a format obiectul contractului are o suprafață mai mare de 8360 mp, reclamanta prin adresa nr.501 a pretins pârâtei o sumă de bani cu titlu de preț, diferența realizată din măsurători (fila 27 vol.I dosar).

Prin urmare, Tribunalul reține că terenul ce a făcut obiectul contractului încheiat la 1.08.1996 a fost de 9840 mp.

Întrucât la momentul încheierii contractului, dispozițiile art.46 alin.1 din Legea nr.18/1991 prevedeau forma autentică pentru contractele încheiate între vii și având ca obiect terenuri, nerespectarea acestei forme ad validitatem atrăgând sancțiunea nulității absolute, neexistând însă dispoziții legale care să stabilească aceste cerințe și pentru construcții, Tribunalul apreciază întemeiat primul capăt al cererii astfel că urmează să îl admită și să constate nulitatea absolută parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr.975/1.08.1996 încheiat între părți în privința terenului cea format obiectul acestui contract.

Capetele doi și trei de cerere privind constatarea/dispunerea rezilierii contractului nr.975/1.08.1996 (contract care, deși nul ca act de vânzare-cumpărare este valabil ca antecontract de vânzare-cumpărare în virtutea principiului conversiunii actului juridic dedus din regula de interpretare a contractelor prevăzută de art.978 Cod civil), sunt neîntemeiate.

Astfel, reclamanta susține că pârâta nu a plătit prețul în termen de 90 de zile de la data adjudecării, dată prevăzută în procesul verbal încheiat cu ocazia adjudecării bunului, însă ultimul acord de voință al părților referitor la momentul plății îl constituie contractul de vânzare-cumpărare. Conform clauzei 4 din contractul de vânzare-cumpărare prețul se achită în 90 de zile de la data încheierii contractului.

Cum contractul s-a încheiat la 1.08.1996 rezultă că data scadentă pentru plata prețului a fost 1.11.1996, iar nu 15.10.1996 cum susține reclamanta.

Or înscrisurile depuse la filele 73-80 din dosar atestă că pârâta a achitat prețul în 4 tranșe, ultima tranșă fiind achitată la data de 28.10.1996.

Capătul patru de cerere având ca obiect obligarea pârâtei la plata contravalorii lipsei de folosință a suprafeței de 1480 mp, „reprezentând diferența dintre suprafața utilizată de pârâtă de 9840 mp și cea care face

obiectul contractului, de 8360 mp" este neîntemeiat întrucât, astfel cum s-a arătat anterior, și suprafața de 1480 mp a format obiectul contractului încheiat între părți, această suprafață rezultând din măsurătorile efectuate ulterior încheierii contractului.

Capetele cinci și șase de cerere având ca obiect „grănițuirea proprietăților părților în așa fel încât să se delimiteze suprafața de teren de 8360 mp a [redacted] de proprietatea reclamantei” și obligarea pârâtei [redacted] să demoleze gardul ridicat între terenul proprietatea sa și terenul proprietatea reclamantei sunt neîntemeiate, în condițiile în care probele administrate în cauză au demonstrat că și suprafața de teren de 1480 mp a format obiectul contractului nr.975 din 1.08.1996.

Prin urmare, nu există două fonduri învecinate aparținând unor titulari diferiți, ci un singur fond în suprafață totală de 9840 mp în care este inclusă și suprafața de 1480 mp și cu privire la care reclamanta a înțeles să transmită pârâtei dreptul de proprietate iar pârâta s-a obligat să achite prețul, înțelegerea părților, în lipsa formei autentice, având doar valoarea de antecontract de vânzare-cumpărare

Capătul șapte de cerere având ca obiect obligarea pârâtei la plata contravalorii suprafeței de teren de 1480 mp este neîntemeiat.

Din dispozițiile art.1329 din Codul civil de la 1864 – în vigoare la momentul încheierii contractului – rezultă că în situația în care se vinde un imobil pentru un preț global (situație care se regăsește în speță) în situația în care bunul are în realitate o suprafață diferită, diferența – în plus sau în minus – între întinderea declarată și cea reală nu se ia în considerație, prețul neputând fi mărit sau micșorat, cu excepția cazului în care diferența valorează cel puțin a 20-a parte din prețul total al vânzării.

În speță, nu ne aflăm în situația de excepție, diferența de teren de 1480 mp ce a rezultat din măsurători nevalorând mai mult de 20% din prețul total convenit de părți atât pentru construcții, cât și pentru teren.

Aceasta deoarece suprafața de teren în plus reprezintă 15,04% din teren și, prin urmare, nu ar putea avea un preț care să reprezinte 20% (sau mai mult) din prețul convenit pentru întreg terenul cât și pentru construcții.

Pentru toate aceste considerente, Tribunalul va admite în parte acțiunea, va constata nulitatea absolută parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr.975/1.08.1996 în privința terenului ce a format obiectul acestui contract, restul pretențiilor urmând a fi respinse ca neîntemeiate.

Cererea reclamantei privind obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată este neîntemeiată întrucât pentru pretențiile admise reclamanta nu a avansat cheltuieli, iar restul pretențiilor (pentru care reclamanta a efectuat cheltuieli constând în onorarii expert specialitatea topografie și expert contabil) au fost neîntemeiate.

Cererea pârâtei privind obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată este întemeiată întrucât pentru dovedirea netemeinicii pretențiilor formulate la capetele doi—șapte, pârâta a avansat cheltuieli constând în onorariu expert specialitatea topografie ([redacted]), onorariu expert contabil ([redacted]) și onorariu avocat ([redacted]), în total [redacted] lei.



În consecință, în temeiul dispozițiilor art.274 Cod procedură civilă reclamanta va fi obligată să plătească pârâtei suma de [redacted] lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE

Admite în parte acțiunea formulată de reclamanta [redacted], cu sediul în [redacted] județul [redacted] prin ADMINISTRATOR JUDICIAR [redacted] [redacted], cu sediul în [redacted] str. [redacted], nr. [redacted] și pe pârâta [redacted], cu sediul în [redacted] str. [redacted] sector [redacted] cu sediul ales la [redacted], în [redacted] str. [redacted] nr. [redacted]

Constata nulitatea absoluta parțiala a contractului de vânzare-cumpărare nr.975/01.08.1996 încheiat între părți în privința terenului ce a format obiectul acestui contract.

Respinge restul pretențiilor ca nefondate.

Obliga reclamanta sa plătească paratei suma de [redacted] lei cu titlu de cheltuieli de judecata reprezentând onorariu avocat si onorariu experți.

Cu apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțata în ședința publica azi, 23.05.2012.

PREȘEDINTE
Judecător Lucia Ecaterina Ghiță

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
Secția a -VI-a Civilă

GREFIER
Valentina Ispas

Prezenta copie fiind conformă cu originalul
aflat în dosarul acestui Tribunal
Nr. se legalizează de noi.

25544/3/2012

GREFIER,

Red.jud.LEG
Dact.RG
Ex.6/
Comunicat.....
Ex.....

Schimbata in parte
Jhu dec 172/28.05.2013

Jhu dec 1731/16.05.2014

3.XI.2014



ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA A II-A CIVILĂ

DECIZIA NR. 1731

DOSAR NR. 25444/3/2011

Ședința publică din 16 mai 2014
Completul compus din:

- ██████████ - Președinte
- ██████████ - Judecător
- ██████████ - Judecător
- ██████████ - Magistrat asistent

S-a luat în examinare recursul declarat de reclamanta ██████████ SA-prin lichidator Cabinet de Insolvență ██████████ deciziei civile nr. 172/2013 din 28 mai 2013, pronunțată de Curtea de Apel București –Secția a VI-a Civilă.

La apelul nominal făcut la prima strigare a cauzei, în cadrul listei de amânări fără discuții conform art. 126 Cod procedură civilă, se prezintă intimata-pârâtă ██████████ reprezentată de avocat ██████████ lipsind recurenta-reclamantă.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către magistratul asistent, învederându-se că recursul este legal scutit de la plata taxei de timbru în baza art. 77 din Legea nr. 85/2006. S-a mai referit asupra faptului că la 11 octombrie 2013 intimata-pârâtă a depus întâmpinare prin care a invocat excepția tardivității recursului și care a fost comunicata recurentei.

Reprezentantul intimate-pârâte arată că în urmă cu două zile părțile au încheiat o tranzacție prin care au stins prezentul litigiu, în sensul că recurenta-reclamantă renunță la judecata recursului, iar intimata-pârâtă renunță la solicitarea cheltuielilor de judecată.

La interpelarea Înaltei Curți, reprezentantul intimatei-pârâte arată că judecătorul-sindic are cunoștință despre această renunțare la judecată. De asemenea, menționează că lichidatorul a avut acordul Adunării Creditorilor

Înalta Curte, având în vedere că dosarul comportă discuții, dispune lăsarea cauzei la ordine.

La apelul nominal făcut la a doua strigare a cauzei la ordine, se prezintă intimata-pârâtă [REDACTAT] reprezentată de avocat [REDACTAT] lipsind recurenta-reclamantă.

S-a făcut referatul cauzei de către magistratul asistent, învederându-se că lichidatorul judiciar al recurente-reclamante a transmis prin fax cerere de renunțare la judecata recursului.

Intimata-pârâtă, prin avocat, depune la dosar extras din Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 9107/13.05.2014, arătând că în cuprinsul acestuia este publicat Procesul-verbal al Adunării Creditorilor debitoarei [REDACTAT] din 11 aprilie 2014, prin care renunțarea la judecata prezentului recurs a fost aprobată cu majoritate de voturi.

Înalta Curte, constatând că nu mai sunt alte cereri sau chestiuni prealabile de pus în discuția părților, iar pricina se află în stare de judecată, acordă cuvântul asupra cererii de renunțare la judecata recursului formulată de recurenta-reclamantă [REDACTAT]-prin lichidator [REDACTAT].

Reprezentantul intimatei-pârâte solicită să se ia act de renunțarea recurente-reclamante la judecata recursului, precum și de cererea sa de renunțare la solicitarea cheltuielilor de judecată, pe care o depune în formă scrisă la dosar.

Înalta Curte, conform dispozițiilor art. 316 raportat la art. 298 și 150 Cod procedură civilă, declară închise dezbaterile și reține cauza în pronunțare.

ÎNALTA CURTE,

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București - Secția a VI-a Comercială sub nr. 35394/3/2010, reclamanta [REDACTAT] a chemat-o în judecată pe pârâta [REDACTAT] solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru imobilul teren în suprafață de 9.840 mp, situat în [REDACTAT] tarlaua 10, parcela 45, județul Ilfov.

În drept, reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile art. 942, 969, 1073 și 1294 Cod civil.

Pârâta [REDACTAT] a formulat cerere reconvențională, prin care a solicitat ca instanța:

1. să constate nulitatea absolută a contractului nr. 975/01.08.1996 având ca obiect vânzarea următoarelor: construcție depozit produse finisaj; împrejmuire; construcții clădiri în diferite stadii de execuție; platformă - rampă beton armat; macara turn MB 110B și cale rulare



macara și teren în suprafața de 8.360 mp, făcând parte din parcela Cc - 45, conform adresei OCOT nr. 910;

2. să constate intervenită rezilierea contractului nr. 975/01.08.1996;

3. să dispună rezilierea contractului nr. 975/01.08.1996;

4. să dispună obligarea reclamantei-pârâte [REDACTED]

[REDACTED] la plata daunelor constând în lipsa de folosință a suprafeței de 1.480 mp, pe care a utilizat-o fără titlu în tot acest interval;

5. să dispună granițuirea proprietății sale, în temeiul art. 584 Cod Civil, în așa fel încât să se delimiteze de suprafața de teren de 8.360 mp proprietatea reclamantei-pârâte;

6. să dispună obligarea reclamantei-pârâte la demolarea gardului ridicat între terenul său și terenul proprietatea acesteia;

7. să dispună obligarea reclamantei-pârâte la plata contravalorii terenului în suprafața de 1.480 mp, în cazul admiterii acțiunii principale formulate de reclamanta [REDACTED] și pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare pentru întreaga suprafața de 9.840 mp;

8. să o oblige pe reclamanta-pârâtă la plata cheltuielilor de judecată.

La termenul de judecată din 16.03.2011, tribunalul, în baza art. 36 din Legea nr. 85/2006, a constatat suspendarea de drept a judecării cererii principale, având în vedere că împotriva pârâtei [REDACTED] a fost deschisă procedura insolvenței și a disjuns cererea reconvențională, formându-se astfel dosarul nr. 25444/3/2011, având ca obiect cererea formulată de [REDACTED]

La termenul de judecată din 11.05.2011, reclamanta [REDACTED] SA și-a precizat cererea inițială, în sensul cuantificării lipsei de folosință a terenului la suma de 664.416,90 lei, solicitând obligarea pârâtei SC [REDACTED] la plata acesteia.

În cauză au fost administrate probele cu înscrisuri, interogatorii și expertize în specialitatea topografie și contabilă.

Prin sentința civilă nr. 7052 din 23.05.2012, tribunalul a admis în parte acțiunea formulată de reclamanta [REDACTED], prin administrator judiciar [REDACTED] împotriva pârâtei [REDACTED] a constatat nulitatea absolută parțială a contractului de vânzare-cumpărare nr. 975/01.08.1996 încheiat între părți în privința terenului ce a format obiectul acestui contract; a respins restul pretențiilor ca nefondate și a obligat-o pe reclamantă să plătească pârâtei suma de 14.270 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocat și onorariu experți.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel atât reclamanta, cât și pârâta, ambele criticând-o pentru netemeinicie și nelegalitate.

Prin decizia civilă nr. 172/2013 din 28 mai 2013, Curtea de Apel București – Secția a VI-a Civilă a respins ca nefondat apelul reclamantei [redacted] prin lichidator judiciar [redacted]

și a admis apelul declarat de pârâta [redacted] împotriva sentinței civile nr. 7052 din data de 23.05.2012, a Tribunalului București - Secția a VI-a Civilă, pe care a schimbat-o în sensul că a respins primul capăt din acțiune ca neîntemeiat și a menținut celelalte dispoziții ale hotărârii; a obligat-o pe intimata-reclamantă SC [redacted] la plata către apelanta-pârâtă [redacted] SRL a sumei de [redacted] lei, reprezentând cheltuieli de judecată.

Reclamanta [redacted], prin lichidator Cabinet de Insolvență [redacted] a formulat recurs împotriva deciziei pronunțate de instanța de apel, criticând-o din perspectiva motivelor de nelegalitate prevăzute de art. 304 pct. 8 și 9 Cod procedură civilă.

În esență, reclamanta a susținut că instanța de prim control judiciar a interpretat greșit actul juridic dedus judecății și că a pronunțat hotărârea atacată cu încălcarea dispozițiilor art. 1331 și art. 584 Cod civil, art. 56 și 57 alin. 2 din Legea nr. 58/1991 și art. 46 din Legea nr. 18/1991.

La termenul din 16 mai 2014, recurenta-reclamantă, prin lichidator [redacted] a transmis la dosar cerere de renunțare la judecata căii extraordinare de atac. În susținerea cererii recurente-reclamante, intimata-pârâtă, prin avocat, a depus la dosar extras din Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 9107/13.05.2014, în care a fost publicat Procesul-verbal al Adunării Creditorilor debitoarei SC [redacted] din 11 aprilie 2014, prin care cu majoritate de voturi a fost aprobată renunțarea la judecata prezentului recurs.

Similar, intimata-pârâtă [redacted] a depus la dosar cerere de renunțare la plata cheltuielilor de judecată în această fază procesuală.

Înalta Curte a luat în examinare cererea formulată de recurenta-reclamantă în temeiul dispozițiilor art. 246 Cod procedură civilă, reținând că, potrivit acestei reglementări, reclamantul poate renunța oricând la judecată, fie verbal, fie prin cerere scrisă.

În speță, Înalta Curte constată că manifestările de voință ale recurente-reclamante și intimătei - pârâte, în sensul de a renunța prima la judecarea recursului și cea din urmă la a solicita plata cheltuielilor de judecată, reprezintă acte de dispoziție ce îndeplinesc cerințele impuse de art. 246 Cod procedură civilă.



Astfel, renunțarea la judecata recursului este formulată de recurentă prin reprezentantul său legal – lichidatorul numit în procedura insolvenței și are la bază și hotărârea adunării creditorilor.

În ceea ce o privește pe intimată, renunțarea la plata cheltuielilor de judecată vine din partea societății și este valabil formulată, fiind vorba despre un drept de care partea poate să dispună.

Având în vedere prevederile art. 316, raportat la art. 298 și la art.246 Cod procedură civilă, Înalta Curte va lua act de aceste cereri.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

la act de renunțarea reclamantei [redacted]-prin lichidator [redacted] la judecata recursului declarat împotriva deciziei civile nr. 172/2013 din 28 mai 2013, pronunțată de Curtea de Apel București –Secția a VI-a Civilă.

la act de renunțarea intimătei-pârâte [redacted] la cererea privind acordarea cheltuielilor de judecată efectuate în această fază procesuală.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 16 mai 2014.

PREȘEDINTE
E. Voicheci

JUDECĂTOR/
C. H. Mihăilescu

JUDECĂTOR
A. Chioșoșua

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
Secția a -VI-a Civilă

Prezenta copie fiind conformă cu originalul
aflat în dosarul acestui Tribunal
Nr. se legalizează de noi.

MAGISTRAT ASISTENT
C. G. Vlad

25995/3/2014

GREFIER,

Fruer cobl 66

Tinea Lobre

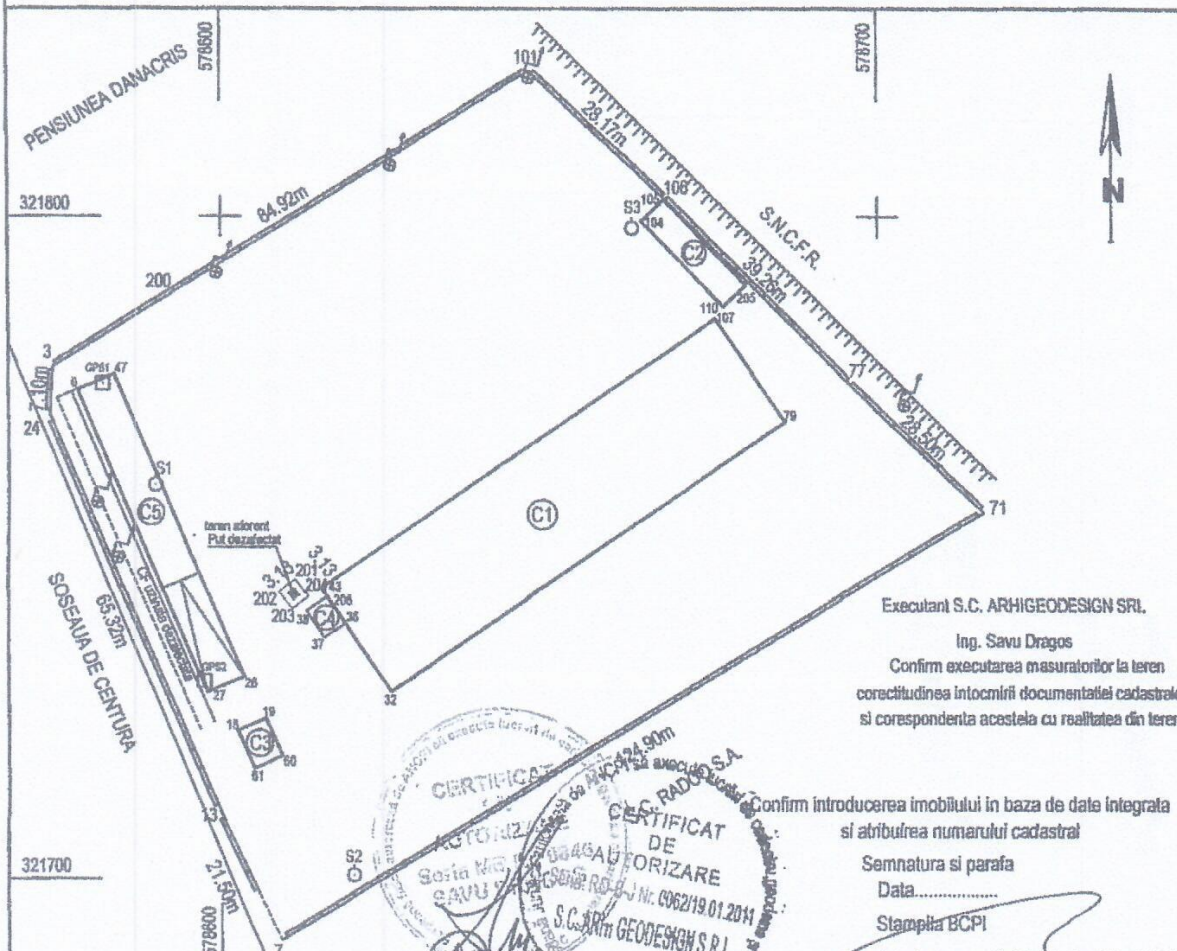
Red./Tehnored./CGV/5ex
23.08.2014
Curtea de Apel București –Secția a VI-a Civilă
Jud. Ianina Grădinaru
Jud. Virginia Duminecă

3.7.2015

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SC. 1:1000

Nr. cadastral	115912	Suprafata masurata	9862mp	Adresa imobilului	Sos. de Centura, nr. 2 - 8
Cartea Funciara		9862mp		oras Bragadinu, jud. Ilfov	



Executant S.C. ARHIGEODESIGN SRL.
 Ing. Savu Dragos
 Confirm executarea masuratorilor la teren
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
 si corespondenta acestela cu realitatea din teren

CERTIFICAT
 S.C. ARHIGEODESIGN S.R.L.
 Nr. 0962/19.01.2014
 CLASAIL

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
 si atribuirea numarului cadastral
 Semnatura si parafa
 Data.....
 Stampila BCPI

Diriul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ILFOV

BOGDAN PETRE-IULIAN
 Mentii Consilier 14 NOV. 2014

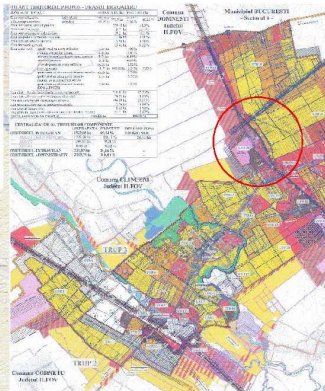
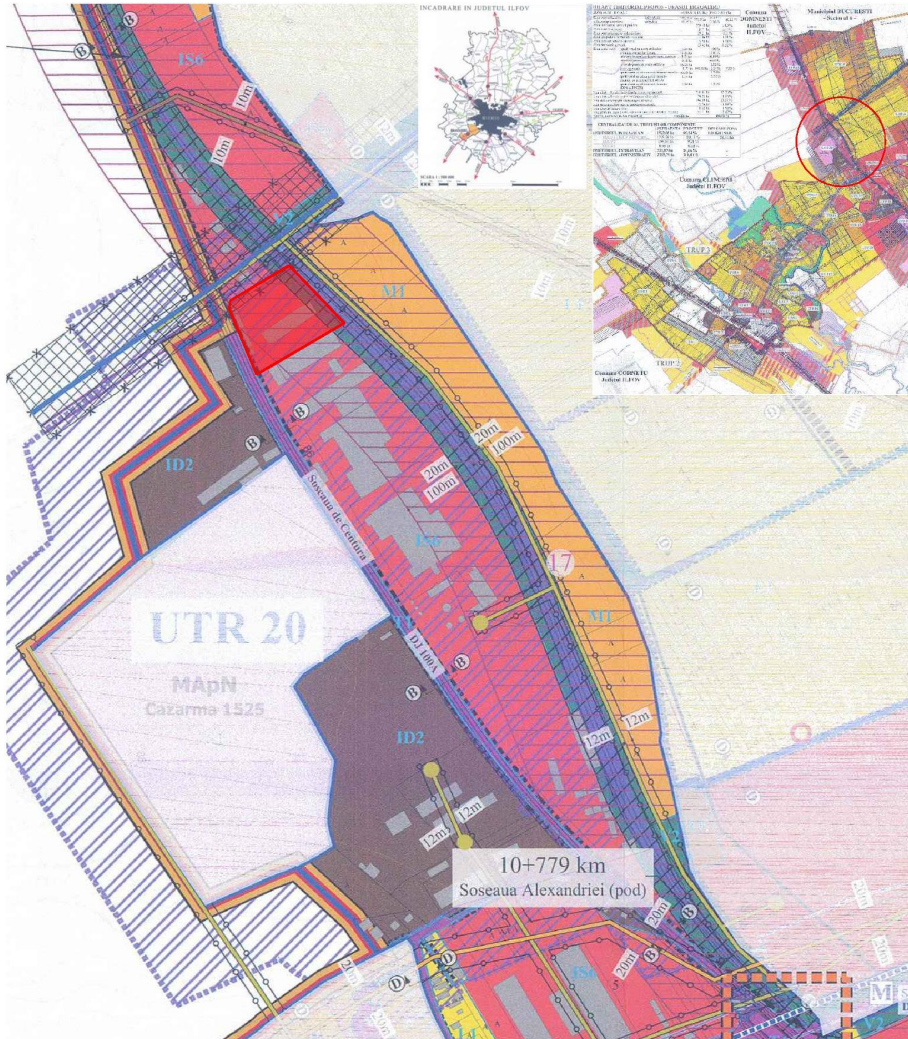
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	9862mp	Nord, Est, Sud, Vest: gard beton cu panouri prefabricate Nota: Teren aferent Put dezafectat - proprietatea S.C. SOMIC S.A. S = 10mp, nu face obiectul documentatiei
Total		9862mp	

Suprafata masurata = 9862mp
 Suprafata din act = 9840mp

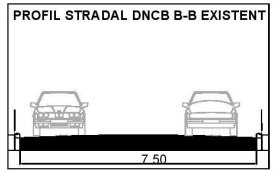
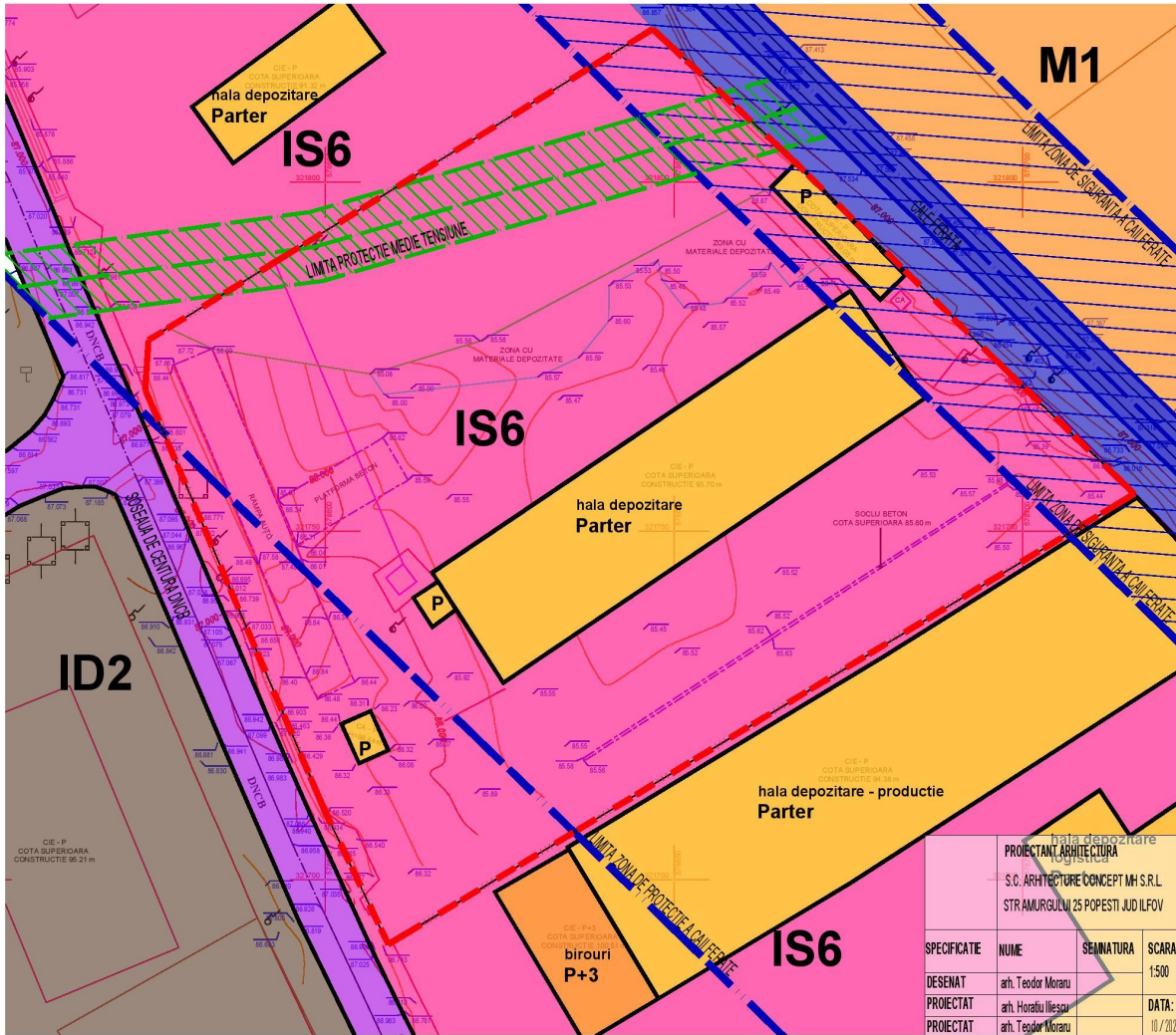
B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia constructiei	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	1370mp	Depozit, Parter, Scd = 1370mp.
C2	CA	85mp	Anexa, Parter, Scd = 85mp
C3	CA	29mp	Cabina Poarta, Parter, Scd = 29mp.
C4	CA	18mp	Anexa, Parter, Scd = 18mp.



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita teritorială administrativă al orașului Bragadioru conform P.P. de dezvoltare nr. 548/30.06.2014
 - Limita interviului propriu conform P.P. de dezvoltare nr. 548/30.06.2014
 - Documentații de urbanism aprobate după anul 2005
 - Limita unitate teritorială de referință (UTR)
 - Limita zonă și subzonă funcțională
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI INTRAVILAN**
- UT - Subzona locuială individuală cu regim de înălțime de până la P+2E+M niveluri
 - IS6 - Subzona pentru comerț și servicii
 - IS1 - Subzona pentru locuială individuală, comerț, servicii de interes general
 - ID1 - Subzona pentru activități industriale, depozitare și depozitare
 - ID2 - Subzona pentru activități industriale și depozitare
 - IT1 - Subzonă pentru cai de comunicații rutiere
 - IT2 - Subzonă pentru cai de comunicații feroviare
 - IV3 - Subzona pentru spații verzi de protecție a calitatii de mediu și a rezilienței ecologice
 - S1 - Subzona amenajată cu destinație specială
 - S2 - Subzona pentru parcuri
 - S3 - Subzona pentru parcuri
 - Terenuri cu apă
- CAI DE COMUNICATIE**
- Traseu mareșal - Linia 7
- REGLEMENTARI - CAI DE COMUNICATIE**
- Traseu existent la nivel cu calea ferată, propus pentru modernizare
 - Pod existent DN6 peste calea ferată, propus pentru modernizare
 - Traseu propus la nivel cu calea ferată
 - Cale ferată propusă spre convenșie în circulație rutieră (Calea ferată "Fulgura")
 - Modernizare propusă a drumurilor din intravilan, astfel:
 - profil de 20m pentru circulații de categoria a II-a (D3);
 - profil de 12m pentru circulații de categoria a III-a;
- OBIECTIVE DE PATRIMONIUL CULTURAL SAU ISTORIC**
- Zona protejctă științific arheologică conform studiului de delimitare a stăruilor și conștientizarea conștientizării
- REȚELE TEHNICO-EDILITARE**
- Rețele de electricitate**
- Linie electrică aeriană medie tensiune existentă (D20KV) conform pct. de vedere Ecol Distribuție Distribuție din 12.2012
 - Posturi de transformare la sol MT/IT existente conform pct. de vedere Ecol Distribuție Distribuție din 12.2012
 - Posturi de transformare acțione MT/IT existente conform pct. de vedere Ecol Distribuție Distribuție din 12.2012
- Rețele de gaze**
- Rețea transport gaze naturale existente conform pct. de vedere Ecol Distribuție Distribuție din 12.2012
 - Conducte încălzire centralizată conform pct. de vedere Ecol Distribuție Distribuție din 12.2012
- Rețea de apă**
- Conducte ingropate tripartite existente conform pct. de vedere Ecol Distribuție Distribuție din 12.2012
- ZONA DE PROTECȚIE SANITARA**
- Zona de protecție sanitară severă (non edificabil) a:
 - apeductelor aflate în exploatarea S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 49/07.05.2014 din 04.05.2014
 - puturilor forate existente aflate în exploatarea S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. - conform aviz S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 49/07.05.2014 din 04.05.2014
- ZONA DE PROTECȚIE SI SIGURANTA A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE**
- Zona de protecție și siguranță a:
 - Zona de protecție și siguranță a magistrelor de gaze Tranșaga (20m din axul construcției conform S02/1 din 14/12/2013 aviz Tranșaga)
 - Zona de protecție și siguranță a liniilor electrice LEA 10KV (75m - conform aviz Distribuție din 12.2012) și LEA 220KV (55m - conform Normă subzona din 09.03.2007, art.148, alin.2), LEA 110KV (37m - conform Normă subzona din 09.03.2007, art.148, alin.2) și LEA 20KV (20m - conform Normă subzona din 09.03.2007, art.148, alin.2)
 - Zona de protecție a caili ferate (100m din axul caili ferate, conform O.U. nr. 12 din 1998 privind transportul pe cale ferată și modificările și completările S.C. Feroviară SA și în vigoare în baza avizelor conform reglementărilor Ministerului Transporturilor)
 - Zona de protecție a Liniei 7 de Metrou (conform aviz SC Metrou SA nr. 34.04.02/33/19.04.2013 - întocmită de societatea pentru lucrări inginerie, dar pentru cele necesare se va obține aviz SC Metrou SA și aviz MT)
- ALTE RESTRIȚII**
- Zona de siguranță poligon de tragere, non edificabil - 500m pe lățime de vest sud și est, conform aviz MAPN cu nr. 2679 din 17.03.2013
- ELEMENTE ALE REAMBLURII TOPOGRAFICE**
- Contoururi de înălțime
 - Construcții existente
 - Limita de proprietate

	PROIECTANT ARHITECTURA		TITLU PROIECT		
	S.C. ARHITECTURE CONCEPT MM S.R.L.		PLAN URBANISTIC ZONAL		
	STR AMURGULUI 25 POPEȘTI JUDEȚUL ILFOV		CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE SPALATORIE AUTO VOLCANIZARE, STĂTIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA SEMI-MUSTACIA, RACORD RUTIER, ÎMPREJMURIRE, UTILITĂȚI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5		
SCARĂ:	NUME:	SEMINATURĂ:	BENEFICIAR:	PROIECT NR.	
1:500	art. Teodor Moraru		SC UNITED GENIUM GROUP SRL	251/02/2021	
DESENAT:	DATA:	TITLU PLANSA:		FAZA	
art. Horațiu Niescu	10/2018	INCADRARE PUG BRAGADIORU		PUZ	
PROIECTAT:				PLANSA NR.	
art. Teodor Moraru				U3	



- LEGENDA**
- circulații stradale
 - circulații pietonale
 - circulații stradale interioare
 - circulații pietonale interioare
 - circulații feroviare
 - IS6 salazona pentru comert si servicii
 - ID1 salazona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
 - Imobile Parter
 - Imobile P+3
 - zona siguranta feroviara
 - zona protectie medie tensiune
 - limita topo
 - limita zona de siguranta feroviara 20m
 - limita zona de protectie feroviara 100m
 - limita zona de protectie medie tensiune 5m
 - limita teren ex a general PUZ

BILANT TERITORIAL		
Nr. Criteriu	Existent mp	Procent % Ex
1. suprafata teren	88.40	100
2. suprafata construita la sol	1502	0.15
3. suprafata defasurata totala	1502	0.15
4. suprafata spatii verde	-	-
5. platforme betonate	6500	66
6. teren neamenajat	1838	19
7. PLOT max cform IS6 PUG	30	30
8. CLT max cform IS6 PUG	1.80	1.80
9. inaltime max cform IS6 PUG	17m	17m

PROIECTANT ARHITECTURA	TITLU PROIECT	PROIECT NR
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.	PLAN URBANISTIC ZONAL	2510/2021
STR AMURGULUI 25 POESTI, JUD ILFOV	CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD, RUTIER, IMPREMIURIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5	FAZA
	SOS CENTURA NR 28 CAD 116912 BRAGARU JUD ILFOV	PUZ
SPECIFICATIE	NUME	BENEFICIAR:
	SEMNATURA	SC UNITED CEMENT GROUP SRL
DESENAT	art. Teodor Moraru	PROIECT NR
PROIECTAT	art. Horatiu Ilescu	2510/2021
PROIECTAT	art. Teodor Moraru	PLANSA NR
	DATA: 10/2022	U4
	TITLU PLANSĂ:	
	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	



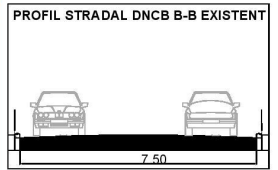
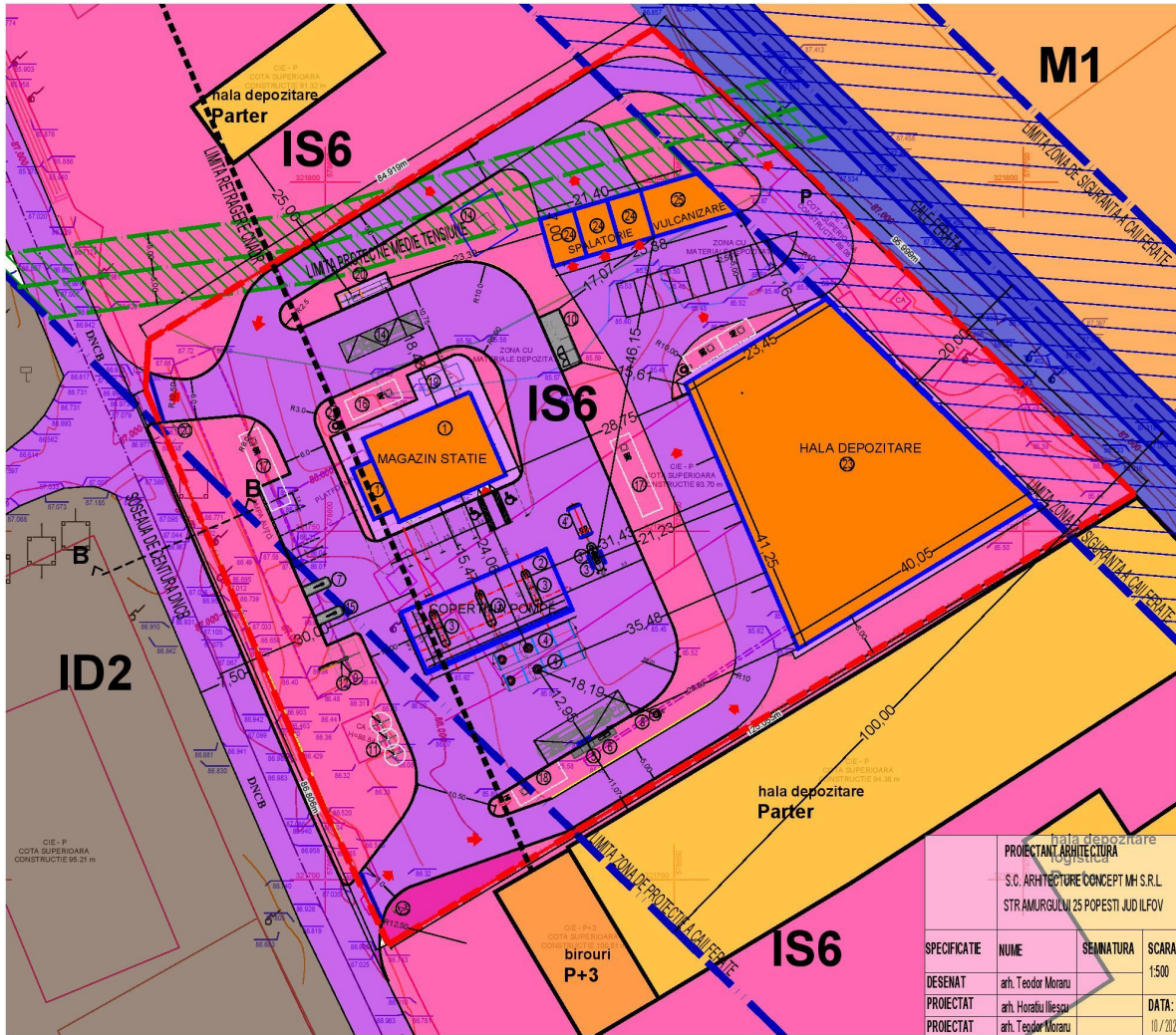
- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S-217.10 mp
 - 1. TERASA ACOPERITA S-215.40 mp
 - 3. POMPA MULTIPRODUS-G5107 4.8 3 bus
 - 3. POMPA BARIATA 1 bus
 - 3. POMPA ADBLUE 1 bus
 - 4. REZERVOR ADBLUE- 10 mc
 - 5. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 6. BLOC AERISARE VAPORI
 - 7. PUNCT AER- APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MOKOLIT
 - 10. PLATOAMA GUNDI
 - 11. STENGERI
 - 12. SEMNAL LUMINOS H=7.5m
 - 13. SEMNALE LUMINOASE ACCESE
 - 14. PUF FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VEHICULABILI MSAJLER V=30 mc
 - 17. BAZIN VEHICULABILI PLUVIAL V=120mc
 - 18. BAZIN CU VITE=10 mc
 - 19. STATIE ELECTRICA DEPOZITARE
 - 20. EQUIPAMENT SKID GPL
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIMI
 - 23. HALA SCURTARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
- SIG - separator de grasimi
 FM - foraj de monitorizare
 R1 - rezerva apa incendiu - 54 mc
 CP - canal grup pompare
 HI - hidrant exterior incendiu
- circulații stradale
 - circulații pietonale
 - teren necesar suprăîncalzire
 - zona siguranță feroviară
 - zona protecție medie tensiune
 - rețea alimentare gaz
 - rețea telecomunicații
 - rețea electrică
 - limita topo
 - limita zona de siguranță feroviară 20m
 - limita zona de protecție feroviară 100m
 - limita zona de protecție medie tensiune 20kv
 - limita vâlgare CIAOR
 - limita teren ca a general PUZ

PROIECTANT ARHITECTURA		TITLU PROIECT		PROIECT NR 2510/2021
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.		PLAN URBANISTIC ZONAL		
STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV		CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL, SI COPERȚINA, SEMNALISTICA, RACORD, RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZACȚARE CALDIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5		FAZA PUZ
SOS CENTURĂ NR 28 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV		SOS CENTURĂ NR 28 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV		
SPECIFICATE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA:	BENEFICIAR:
DESENAT	art. Teodor Moraru		1:500	SC UNITED CEMENT GROUP SRL
PROIECTAT	art. Horațiu Ilescu		DATA:	TITLU PLANSA:
PROIECTAT	art. Teodor Moraru		10/2012	REGIM JURIDIC
				PLANSĂ NR. U5



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S-217,10 mp
 - 2. TERASA ACOPERITA S-215,40 mp
 - 3. COPERTINA POMPE S-215,40 mp
 - 4. POMPA MULTIPRODUS- GS10T 4.0 3 buc
 - 5. POMPA RAPIDA 1 buc
 - 6. POMPA ABILUE 1 buc
 - 7. REZERVOR SUBTERAN- 40 mc 2 buc
 - 8. REZERVOR ABILUE- 10 mc
 - 9. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 10. BLOC AERISARE VAPORI
 - 11. PUNCT AER- APA
 - 12. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 13. MONOLIT
 - 14. PLATFORMA GUNDI
 - 15. STEAGURI
 - 16. SEMNAL LUMINOS- 17.5 m
 - 17. SEMNAL LUMINOS- ACCESE
 - 18. PUT FORAT
 - 19. STARE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 20. BAZIN VIDUABIL MENAJER V-30 mc
 - 21. BAZIN VIDUABIL PLUMAL V-120mc
 - 22. BAZIN BU V-50 mc
 - 23. CONTAINER DEPOZITARE
 - 24. SEPARATOR GROMA
 - 25. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 26. HALA DEPOZITARE
 - 27. SPALATORIE AUTO
 - 28. VULCANIZARE AUTO
- SG - separator de gaze
 FM - foraj de monitorizare
 RI - rezerva apa incendiu - 54 mc
 CP - cation gaze comprimate
 HI - hidrant exterior incendiu

PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L. STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV			TITLU PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STARE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL, SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD, RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CALDIRI ASISTENTE C1, C2, C3, C4, C5 SCS CENTURA NR 28 CAD 115912 BRAGADIRU JUD ILFOV		PROIECT NR 251042021
SPECIFICATE	NUME	SEMNAITURA	SCARA 1:500	BENEFICIAR: SC UNITED CEMENT GROUP SRL	FAZA PUZ
DESENAT	arh. Teodor Moraru		DATA: 10/2021	TITLU PLANSĂ: REȚELE EDILITARE	PLANSĂ NR. U6
PROIECTAT	arh. Horațiu Niescu				
PROIECTAT	arh. Teodor Moraru				



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S-217.10 mp
 - 2. TERASA ACOPERITA S-215.40 mp
 - 3. COPIERTINA POMEI S-2107.4.8 3 buc
 - 4. POMPA SAPONA 1 buc
 - 5. POMPA ABILUE 1 buc
 - 6. REZERVORIE SUBTERANNE -60 mc 2 buc
 - 7. REZERVORII ACOULIE 10 mc
 - 8. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 9. BLOC KEROLINE VAPORI
 - 10. PUNCT AER - APA
 - 11. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 12. MONOLIT
 - 13. PLATFORMA GUIDO
 - 14. STESURARI
 - 15. SEMNAL LUMINOS h=17.5m
 - 16. SEMNAL LUMINOS ACCESE
 - 17. PUF FORAT
 - 18. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 19. BAZIN VIDABIL MENAJER v=30 mc
 - 20. BAZIN VIDABIL FLUVIAL v=10 mc
 - 21. BAZIN ISU v=50 mc
 - 22. CONTAINER DEPOZITARE
 - 23. EQUIPAMENT SKID GPL S- 6, 6,10 mp
 - 24. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 25. SEPARATOR GRASIM
 - 26. HALA DEPOZITARE
 - 27. SPALATORIE AUTO
 - 28. VULCANIZARE AUTO
 - 29. SG - separator de grasimi
 - 30. FM - foraj de montonizare
 - 31. RI - rezevele apa incendiu - 54 mc
 - 32. CP - camin grup pompare
 - 33. HI - hidrant exterior incendiu
- REGLEMENTARI PROPOUSE PUZ:**
- UTR - IS6 - 904mp - subzona pentru comert si servicii
 - POT max pr - 30%
 - CUT max pr - 2
 - RGH max - P+4E+M
 - H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL					
Nr	Criteriu	Existent mp	Procent %	Proiect mp	Procent %
1.	suprafata teren	9840	100	9840	100
2.	suprafata construita la sol	1502	15	1999	20
3.	suprafata spatii verzi	3064	31	3064	31
4.	platforme betonate	6500	66	4820	49
5.	teren neasfaltat	1828	19	-	-
6.	suprafata cimentata totala	1502	15	1999	20
7.	POT max	30%	coif PUZ	30	
8.	CUT max	1.2	coif PUZ	2.00	
9.	pagina inaltime	P+4E+M		P+4E+M	
10.	inaltime	17		17	
11.	teren destinat supralargirii	-		-	

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURA CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV

PROIECTANT LOGISTICA
S.C. ARHITECTURA CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV

PROIECT
CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE SPALATORIE AUTO VULCANIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI 3 POMPE MULTIPRODUS 1 POMPA MOTORINA SKID GPL SI COPIERTINA SEMNAUSTICA RACORD RUTIER IMPREMIERIE UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5
SOS CENTURA NR 28 CAD 115912 BRAGHIORU JUD ILFOV

PROIECT NR
25102/2021

FAZA
PUZ

PLANSA NR
U7

SCARA: 1:500

DATA: 10/2021

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ZONIFICARE FAZA I

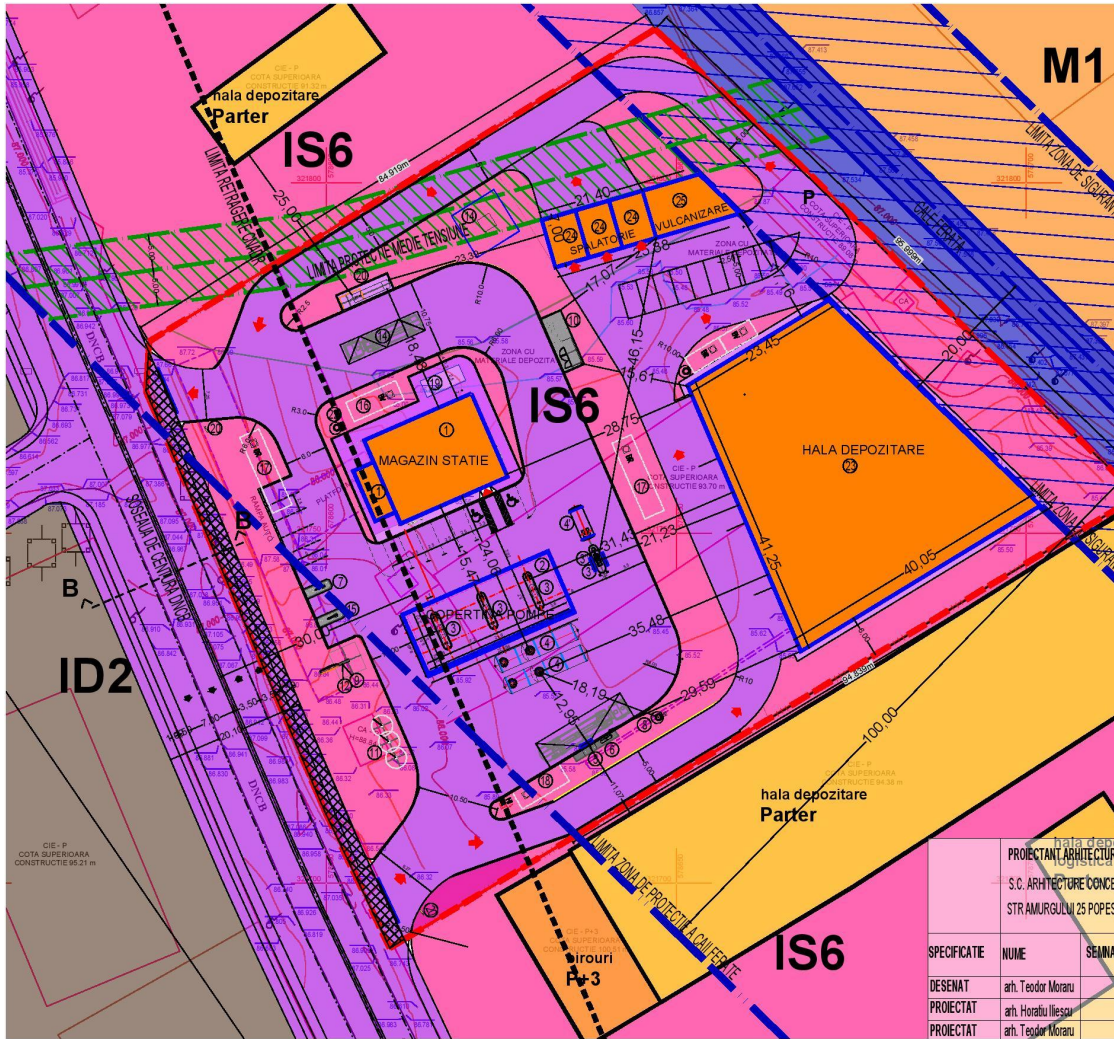
BENEFICIAR: SO UNITED CEMENT GROUP SRL

SEMNATURA:

DESEINAT: arh. Teodor Moraru

PROIECTAT: arh. Horațiu Iliescu

PROIECTAT: arh. Teodor Moraru



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S-217.10 m
 - 2. COPERȚINA POMPE S-215.40 m
 - 3. POMPE MULTIPRODUS-C5107 4.8 3 buc
 - 4. REZERVOR SUBTERAN-40 m3 2 buc
 - 5. REZERVOR AER-10 m3
 - 6. PUNCT AER-APA
 - 7. PUNCT AER-APA
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUIDO
 - 11. STESURĂ
 - 12. SEMNAL LUMINOȘ h=17.5 m
 - 13. SEMNAL LUMINOȘ ACCESE
 - 14. PUF FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDUABIL MENAJER v=30 mc
 - 17. BAZIN VIDUABIL FLUVIAL v=100mc
 - 18. BAZIN ISU v=50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. EQUIPAMENT SKID GPL S- 6.10 mp
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIM
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
 - SG - separator de grasimi
 - FM - foraj de montonizare
 - RI - rețeaua apa incendiu - 54 mc
 - CP - camion grup pompare
 - HI - hidrant exterior incendiu

- circulație strădală
 - circulație pietonală
 - circulație strădală interioară
 - circulație pietonală interioară
 - circulație feroviară
 - spații verzi
 - IS6 subzona pentru comerț și servicii
 - M1 subzona pentru locuințe individuale, comerț, servicii
 - ID1 subzona pentru activități industriale nepoluante și depozitare
 - modul Parter
 - modul P+3
 - teren necesar supralegine
 - zona siguranță feroviară
 - zona protecție medie tensiune
 - limita topo
 - limita zona de siguranță feroviară 20m
 - limita zona de protecție feroviară 100m
 - limita zona de protecție medie tensiune 20kv
 - limita rețeașă ONAOR
 - limita teren cea a general PUZ
- REGLEMENTARII PROPUSE PUZ:**
- UTR - IS6 - S640mp - subzona pentru comerț și servicii
- POT max pr - 30%
- CUT max pr - 2
- RGH max - P+4E+M
- H max cornișă - 17m

BILANT TERITORIAL					
Nr	Criteriu	Existent mp	Procent %	Proiect mp	Procent %
1.	suprafața teren	9840	100	9840	100
2.	suprafața construită la sol	1502	15	1998	20
3.	suprafața spațiu verde	2952	30	2952	30
4.	platforme betonate	6500	66	4930	50
5.	teren nepoluat	1508	15	1508	15
6.	suprafața clasificată totală	1502	15	1998	20
7.	POT max	30%	coif PUZ	30	30
8.	CUT max	1.0	coif PUZ	2.00	2.00
9.	pagini inalte	P+4E+M		P+4E+M	
10.	inaltime	17		17	
11.	teren destinat supralegării	-		238	

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POPEȘTI JUDEȚUL ILOV

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POPEȘTI JUDEȚUL ILOV

DESEINAT arh. Teodor Moraru

PROIECTAT arh. Horațiu Niescu

PROIECTAT arh. Teodor Moraru

SCARA: 1:500

DATA: 10/2012

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE SPALATORIE AUTO VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORIARA, SKID GPL SI COPERȚINA, SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5
SOS CENTURA NR.28 CAD 116912 BRAGADIRU JUDEȚUL ILOV

BENEFICIAR:
SC UNITED CEMENT GROUP SRL

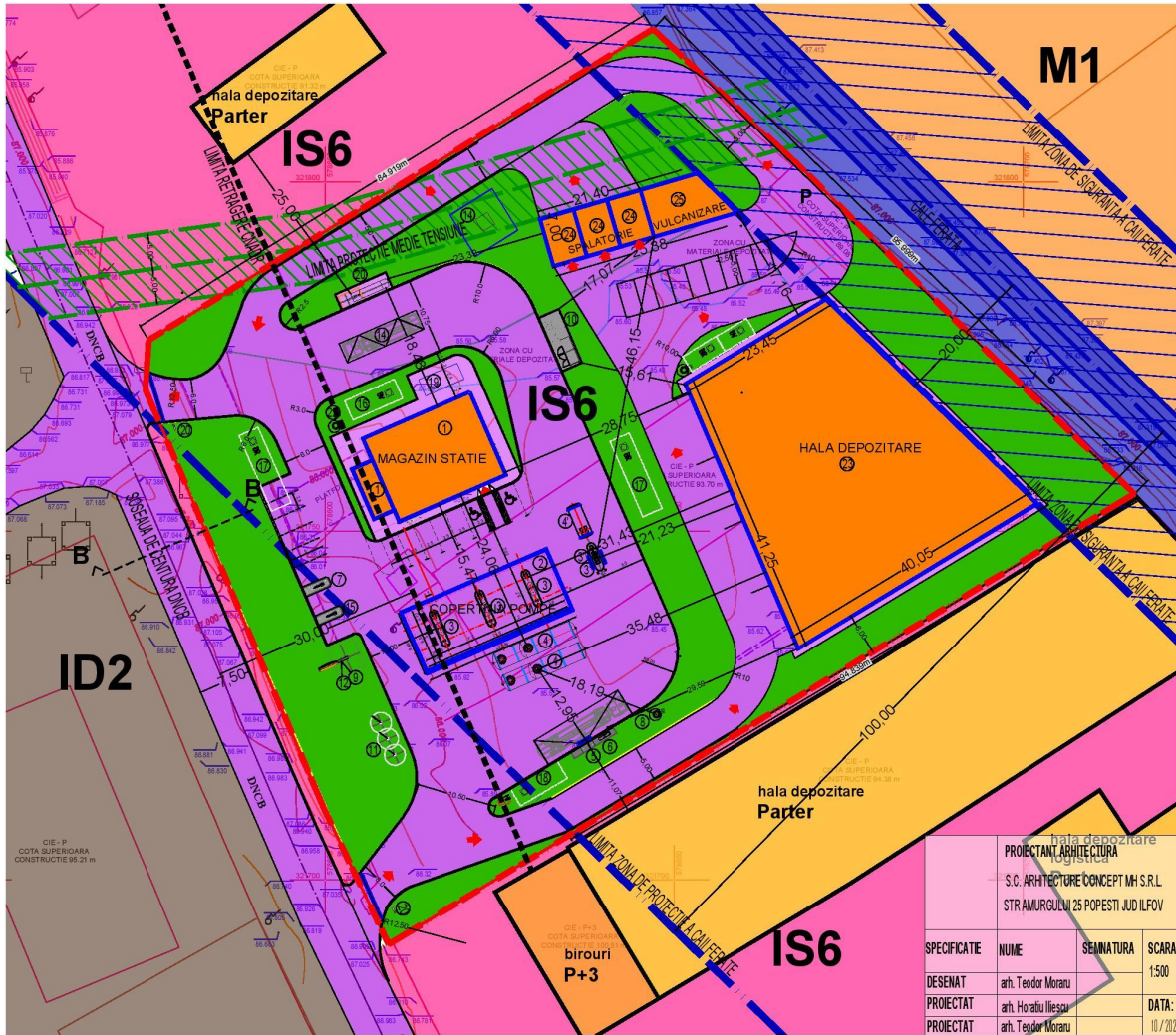
TITLU PLANSA:
REGLEMENTARII ZONIFICARE FAZA II

PROIECT NR:
2510/2021

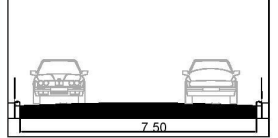
FAZA:
PUZ

PLANSA NR:
U8

CIE-P
COTA SUPERIOARA
CONSTRUCȚIE 65.21 m



PROFIL STRADAL DNCB B-B EXISTENT



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN AERO L1 S-217.10 mp
 - 2. COBERTURA POMPE S-215.40 mp
 - 3. POMPA ABILITIE 1 buc
 - 4. REZERVOR SUBTERAN-60 m3 2 buc
 - 5. REZERVOR ACQULE-10 mc
 - 6. PUNCT AER-APA
 - 7. BLOC KEROSINE VAPORI
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. MONOLIT
 - 10. PLATFORMA GUIDI
 - 11. STESURARI
 - 12. SEMIAL LUMINOSE h-17.5m
 - 13. SEMIAL LUMINOSE ACCESE
 - 14. PUNCT FORAT
 - 15. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VIDUABIL MENAJER v-30 mc
 - 17. BAZIN VIDUABIL FLUVIAL v-10 mc
 - 18. BAZIN ISU v=50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. EQUIPAMENT SKID GPL S- 6.10 mp
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIM
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO

- circulații stradale
 - circulații pietonale
 - circulații stradale interioare
 - circulații pietonale interioare
 - circulații feroviare
 - spații verzi
 - IS6 subzona pentru comerț și servicii
 - M1 subzona pentru locuințe individuale, comerț, servicii
 - ID1 subzona pentru activități industriale, nolișoare și depozitare
 - Industria Parter
 - Industria P+3
 - zona siguranță feroviară
 - zona protecție medie tensiune
 - limita zona de siguranță feroviară 20m
 - limita zona de protecție feroviară 100m
 - limita zona de protecție medie tensiune 20kv
 - limita retragere ONADR
 - limita teren cea a general PUZ
- REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:**
- UTR - IS6 - 5040mp - subzona pentru comerț și servicii
 - POT max pr - 30%
 - CUT max pr - 2
 - RGH max - P+4E+M
 - H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL					
Nr	Criteriu	Existent mp	Procent %	Proiect mp	Procent %
1.	suprafata teren	9840	100	9840	100
2.	suprafata construita la sol	1502	15	1999	20
3.	suprafata spatii verzi	3064	31	3064	31
4.	platforme betonate	6500	66	4820	49
5.	teren neasfaltat	1828	19	-	-
6.	suprafata cimentata totala	1502	15	1999	20
7.	POT max	30%	coif PUZ	-	-
8.	CUT max	1,2	coif PUZ	-	-
9.	pagina inaltime	P+4E+M	-	-	-
10.	inaltime	17	-	-	-
11.	teren destinat supralargiri	-	-	-	-

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURA CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POPESTI JUJ ILFOV

PROIECT NR 2510/2021
FAZA PUZ
PLANSĂ NR. U9

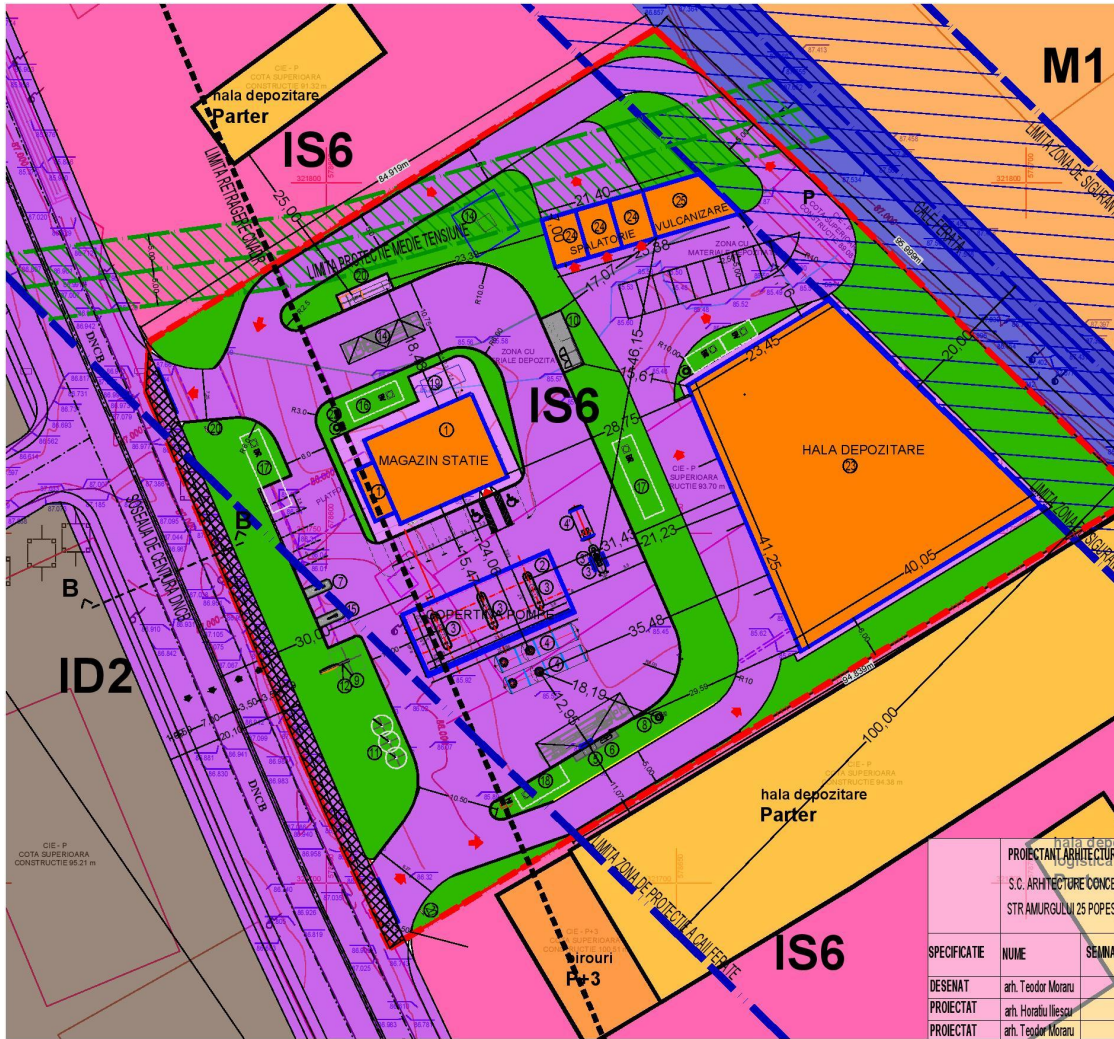
TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COBERTURA, SEMNAUSTICA, RACORD, RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5
SOS CENTURA NR 28 CAD 115912 BRAGHIOIU JUJ ILFOV

BENEFICIAR:
SC UNITED CEMENT GROUP SRL

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI PARTIUA FAZA I

DESEINAT arh. Teodor Moraru
PROIECTAT arh. Horațiu Ilescu
PROIECTAT arh. Teodor Moraru

SCARA: 1:500
DATA: 10/2021



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN AERO L1 - S-217.10 mp
 - 2. TERASA ACOPERITA - S-215.40 mp
 - 3. COPERTEA POMPE - S-215.40 mp
 - 4. POMPA MOTORIE - 1 buc
 - 5. POMPA ABILUE - 1 buc
 - 6. REZERVOR SUBTERAN - 40 mc
 - 7. REZERVOR AERIAN - 10 mc
 - 8. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 9. BLOC AEROSOLIZARE
 - 10. PUNCT AER - APA
 - 11. PUNCT AER - CANALIZARE
 - 12. MONOLIT
 - 13. PLATFORMA GUIDO
 - 14. STESURILE
 - 15. SEMNAL LUMINOSE h=17.5m
 - 16. SEMNAL LUMINOSE ACCESE
 - 17. PUF FORAT
 - 18. STATIE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 19. BAZIN VIDABIL MEXALER v=30 mc
 - 20. BAZIN VIDABIL FLUVIAL v=100 mc
 - 21. BAZIN ISU v=50 mc
 - 22. CONTAINER DEPOZITARE
 - 23. EQUIPAMENT SKID GPL - S- 6.10 mp
 - 24. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 25. SEPARATOR GRASIM
 - 26. HALA DEPOZITARE
 - 27. SPALATORIE AUTO
 - 28. VULCANIZARE AUTO

- 29. SIG - separator de grasimi
 - 30. FM - foraj de montonizare
 - 31. RI - rețeaua apa incendiu - 54 mc
 - 32. CP - camion grup pompare
 - 33. HI - hidrant exterior incendiu
- circulații stradale
 - circulații pietonale
 - circulații stradale interioare
 - circulații pietonale interioare
 - circulații feroviare
 - spații verzi
 - IS6 subzona pentru comerț și servicii
 - M1 subzona pentru locuințe individuale, comerț, servicii
 - ID1 subzona pentru activități industriale nepoluante și depozitare
 - modula Parter
 - teren necesar suprateran
 - zona siguranță feroviară
 - zona protecție medie tensiune
 - limita topo
 - limita zona de siguranță feroviară 20m
 - limita zona de protecție feroviară 100m
 - limita zona de protecție medie tensiune 20kv
 - limita rețeaua CANALIZARE
 - limita teren cea a general PUZ
- REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:
- UTR - IS6 - 5040mp - subzona pentru comerț și servicii
 - POT max pr - 30%
 - CUT max pr - 2
 - RGH max - P+4E+M
 - H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL					
Nr	Criteriu	Existent mp	Procenta %	Propus mp	Procenta %
1.	suprafata teren	9840	100	9840	100
2.	suprafata construita la sol	1502	15	1990	20
3.	suprafata spatii verzi	2952	30	2952	30
4.	platforme betonate	6500	66	4930	50
5.	teren nepoluant	1502	15	1990	20
6.	suprafata clasificata totala	1502	15	1990	20
7.	POT max	30%	coif PUZ		30
8.	CUT max	1.5	coif PUZ		2.00
9.	pagini inalte	P+4E	P+4E		P+4E
10.	inaltime	17			17
11.	teren destinat suprateranilor	-			230

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV

PROIECTANT LOGISTICA
S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.
STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV

PROIECT NR 2510/2021
FAZA PUZ
PLANSA NR. U10

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORIE, SKID GPL SI COPERTEA, SEMNALISTICA, RACORD, RUTIER, IMPREJMUIRE, UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5
SOS CENTURA NR 28 CAD 116912 BRAGADIU JUD ILFOV

BENEFICIAR:
SC UNITED CEMENT GROUP SRL

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI PARTII FAZA II

DESEINAT: arh. Teodor Moraru
PROIECTAT: arh. Horațiu Ilescu
PROIECTAT: arh. Teodor Moraru

SCARA: 1:500
DATA: 10/2021

SEMNATURA:
SCARA: 1:500
DATA: 10/2021

CIE - P
COTA SUPERIOARA
CONSTRUCȚIE 65.21 m



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO L1" S- 217.10 mp
 - 2. TERASA ACOPERITA S- 215.40 mp
 - 3. POMPA MULTIPRODUS-Q5107 4.0 3 buc
 - 4. POMPA SAPONA 1 buc
 - 5. POMPA ABILUIE 1 buc
 - 6. REZERVORIE SUBTERANEA - 60 mc 2 buc
 - 7. REZERVORIOZ ABILUIE 30 mc
 - 8. GURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 9. BLOC KEROLISE VANDRI
 - 10. PUNCT AER - APA
 - 11. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 12. MONOLIT
 - 13. STESURARI
 - 14. SEMNAL LUMINOSE h=17.5 m
 - 15. SEMNAL LUMINOSE ACCESE
 - 16. PUNCT ELECTRICAL INCARCARE AUTO
 - 17. BAZIN VIDABIL FLUVIAL 1x10mc
 - 18. BAZIN ISU vsm = 50 mc
 - 19. CONTAINER DEPOZITARE
 - 20. EQUIPAMENT SKID GPL S- 6.10 mp
 - 21. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR GRASIM
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO
- SG - separator de grasimi
 FM - foraj de montonizare
 RI - rezervua apa incendiu - 54 mc
 CP - camin grup pompare
 HI - hidrant extincsi incendiu
- circulați stradale
 - circulați pietonale
 - circulați stradale interioare
 - circulați pietonale interioare
 - circulați feroviare
 - spații verzi
 - IS6 subzona pentru comert si servicii
 - M1 subzona pentru locuie individuale, comert, servicii
 - OT subzona pentru activitati industriale nepoluante si depozitare
 - mobila Parter
 - modul P+3
 - linii necesare supralage
 - zona siguranta feroviara
 - zona protectie medie tensiune
 - limita top
 - limita zona de siguranta feroviara 20m
 - limita zona de protectie feroviara 100m
 - limita zona de protectie medie tensiune 20kv
 - limita retragere ONAOR
 - limita teren cea a general PUZ
- REGLEMENTARI PROPUSE PUZ:**
 UTR - IS6 - 60/40mp - subzona pentru comert si servicii
 POT max pr - 30%
 CUT max pr - 2
 RGH max - P+4E+M
 H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL					
Nr	Criteriu	Existent mp	Proiectare %	Proiect mp	Proiectare %
1	suprafata teren	9840	100	9840	100
2	suprafata construita la sol	1502	15	1998	20
3	suprafata spatii verzi			2952	30
4	platforme betonate	6500	66	4930	50
5	teren nepoluat	1528	15		
6	suprafata cimentata totala	1502	15	1998	20
7	POT max	30%	roaf PUZ		30
8	CUT max	1.0	roaf PUZ		2.00
9	pagini inalte	P+4E+M			P+4E+M
10	inaltime	17			17
11	teren destinat supralagei				238

PROIECTANT ARHITECTURA
 S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.
 STR AMURGULUI 25 POESTI JUD ILFOV

PROIECTANT
 arh. Teodor Moraru

PROIECTAT
 arh. Horațiu Niescu

PROIECTAT
 arh. Teodor Moraru

SCARA: 1:500
DATA: 10/2012

TITLU PROIECT:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE SPALATORIE AUTO VULCANIZARE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI 3 POMPE MULTIPRODUS 1 POMPA MOTORINA SKID GPL SI COPERTINA SEMI-AUTOMATICA RACORD RUTIERA IMPREJMUIRE UTILITATI DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5
 SOUS CENTURA NR 28 CAD 116912 BRAGADIU JUD ILFOV

BENEFICIAR:
 SO UNITED CEMENT GROUP SRL

TITLU PLANSA:
 RELEMENTARI UTR

PROIECT NR: 2510/2021
FAZA: PUZ
PLANSA NR: U11