



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI
BRAGADIRU
URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI



PROCES VERBAL DE AFIȘARE

Nr. _____ / 10.12.2021

Subsemnata, **BELDIMAN Alexandra-Georgeta**, am procedat astăzi **10.12.2021**, la afișarea la avizier, cat si pe site-ul Primariei orașului Bragadiru, județul Ilfov următoarele documente a propunerii urbanistice avand ca obiectiv **INIȚIERE PUZ-ului conform certificatului de urbanism nr. 1109 din 05.11.2021 - "APROBARE AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE PRIVIND INIȚIEREA ȘI ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ PENTRU EDIFICARE ULTERIOARĂ STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINĂ, UNITATE SKID+ COPERTINĂ PROTECȚIE, ELEMENTE IDENTIFICARE SEMNALISTICĂ, RACORD RUTIER, ÎMPREJMUIRE, UTILITĂȚI, DEZAFECTARE CLĂDIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5 ȘI ALTE SERVICII"**:

- Cerere nr.62908/07.12.2021
- CUI UNITED CEMENT GROUP SRL
- Imputernicire pentru GHERGHINA CATALIN
- C.I. GHERGHINA CATALIN
- Certificat de urbanism nr.1109 din 05.10.2021 + anexe
- Decizie nr.1731 din dosar nr.25444/3.2011
- Decizie civila nr.172/2013
- Contract de vanzare -cumparare nr.507 din01.08.1996 + anexa
- Sentinta civila nr.7052/2012
- Extras de carte funciara nr.531893 din 24.11.2021
- Memoriu General PUZ
- Poze sit sc 1/500
- Incadrare satelitara 1/500
- Incadrare cadastrala 1/500
- Incadrare PUG BRAGADIRU 1/500
- Analiza situatie existenta 1/500
- Regim juridic 1/500
- Retele edilitare 1/500
- Reglementari zonificare faza I 1/500
- Reglementari zonificare faza II 1/500
- Reglementari partiu faza I 1/500
- Reglementari partiu faza II 1/500
- Reglementari UTR 1/500



Menționăm faptul că afișarea s-a efectuat la avizierul cat si pe site-ul Primariei Orasului Bragadiru.
Drept care am încheiat azi 10.12.2021 prezentul proces verbal de afișare în două exemplare.

PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU

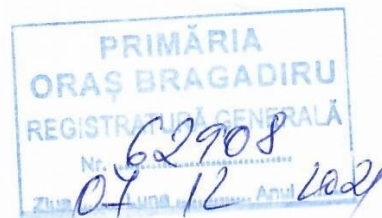
ÎNTOCMIT
cons. Alexandra-Georgeta BELDIMAN

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

Șoseaua Alexandriei Nr. 249
Tel/Fax 021 4480795

Catre:
Primaria Orasului Bragadiru
Șos. Alexandriei, nr. 249,
Bragadiru, Ilfov

**BIROUL URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI**



08 DEC. 2021

DOMNULE PRIMAR ,

Subsemnatul [REDACTED], domiciliat in Bucuresti , [REDACTED], Nr. [REDACTED] Bl. [REDACTED], Sc. [REDACTED], Etj. [REDACTED] Ap [REDACTED], Sector [REDACTED], in calitate de imputernicit al **SC UNITED CEMENT GROUP SRL** , cu sediul social in Bucuresti , [REDACTED], CUI [REDACTED], prin prezenta cerere , va rog sa primiti documentatia anexata pentru intocmirea Raportului preliminar privind informarea publicului conform Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului Nr. 2701 / 30.12.2010 , in vederea instiintarii publicului la avizierul Primariei Orasului Bragadiru cu privire la initierea P.U.Z.-ului conform Certificatului de Urbanism Nr. 1109 din 05.11.2021 "Aprobare aviz prealabil e oportunitate privind initierea si elaborarea documentatiei PUZ pentru edificare ulterioara statie distributie carburanti , 3 pompe multiproduș , 1 pompa motorina, unitate skid + copertina protectie , elemente identificare semnalistica , racord rutier , imprejmuire , utilitati , dezafectare cladiri existente C1, C2, C3 ,C4, C5 si alte servicii " pentru imobilul din Soseaua de Centura ,Nr.2-8, identificat prin Nr.Cadastral [REDACTED], Orasul Bragadiru, Judetul Ilfov .

Data :
07.12.2021

SC UNITED CEMENT GROUP SRL,
prin imputernicit Gherghina Catalin

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

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. 2434709

Nr 10/24.11.2021

IMPUTERNICIRE

Subscrisa, **SC UNITED CEMENT GROUP SRL** cu sediul în [redacted], str. [redacted], nr. [redacted] înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. [redacted] reprezentată prin administrator [redacted] cetățean român domiciliat în [redacted] posesor [redacted] seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de [redacted], la data de [redacted], prin prezenta, **împuternicim pe**

- [redacted] domiciliat în [redacted] str. [redacted] [redacted], legitimat cu [redacted] de [redacted],

să reprezinte societatea **SC UNITED CEMENT GROUP SRL** în fața oricărei autorități sau organe competente în vederea depunerii, ridicării, semnării documentelor necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și actelor pentru PUZ și Autorizație de Construcție.

24.11.2021

ADMINISTRATOR,
Calcan Alexandru Constantin

[redacted]

[redacted]

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 multiprodus, 1 pompa 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 orașul
 sediul comuna
 satul sectorul cod poștal
 strada
 telefon / fax e-mail
 înregistrată la nr. 43094 din 30.08.2021
 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ILFOV
 municipiul
 orașul BRAGADIRU satul sectorul
 comuna
 cod poștal strada ȘOSEAUA DE CENTURA nr. 2-8 bl. sc. et. ap
 sau identificat prin ³⁾ NR. CAD.
 NR. CF.
 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 masuratori) cu număr cadastral împreună cu construcțiile edificate pe acesta având numerele cadastrale toate înscrise în CF nr. 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 captărilor 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. 115912 eliberat de O.C.P.I. Ilfov;

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

IS6 – SUBZONĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII;

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

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

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

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

P.O.T. maxim = 30 %;

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Clădirile se vor 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 streășină/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 avizele C.N.A.D.N.R., funcție de profilele avizate ale DN-ului în zonele respective; În cazul construcțiilor amplasate la Drumurile Județene, retragerea față de aliniament se va face respectând 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.

Imprejmuri

-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, cafenele etc. Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

Aspectul exterior al clădirilor

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

-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 lucrările de baza.

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

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

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

OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE PENTRU : aprobare aviz prealabil de oportunitate privind initierea și elaborarea documentației PUZ pentru edificare ulterioară stație distribuție carburanți, 3 pompe multiproduș, 1 pompa motorină, unitate skid+copertina protecție, elemente identificare semnalistică, racord rutier, imprejmuire, utilități, dezafectare clădiri existente C1,C2,C3,C4,C5 și 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 EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de 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):

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 și
semnătura)

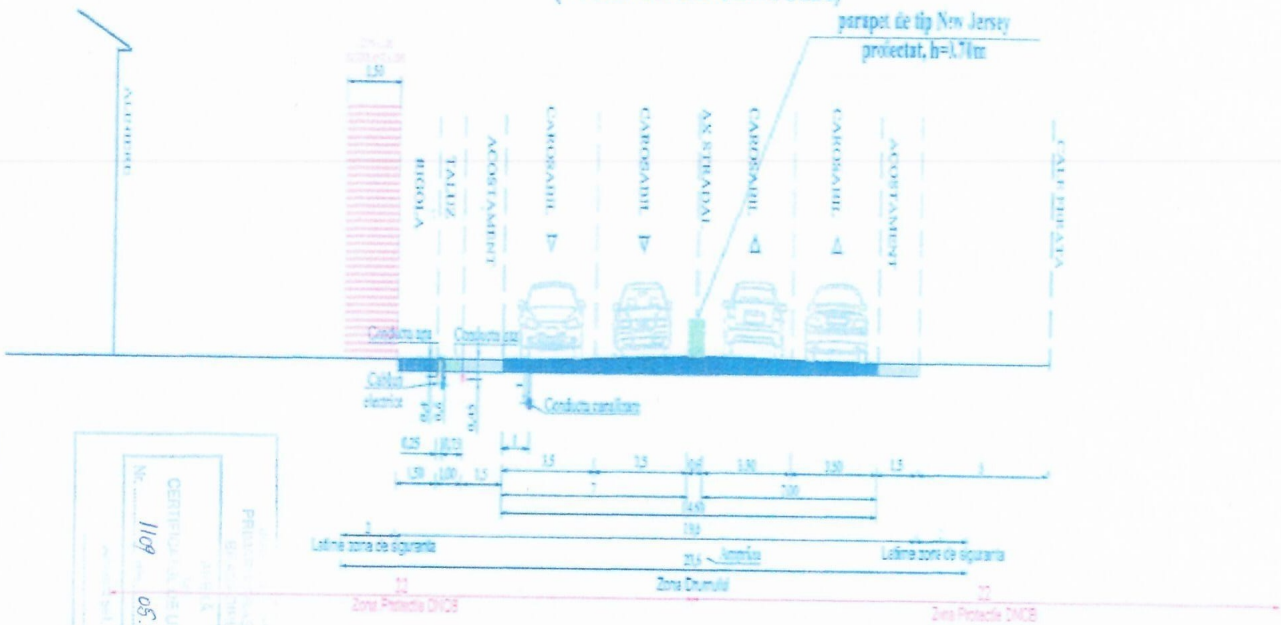
Conducătorul autorității administrației publice emitente ***)
(Funcția, numele, prenumele și
semnătura)

L.S.

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

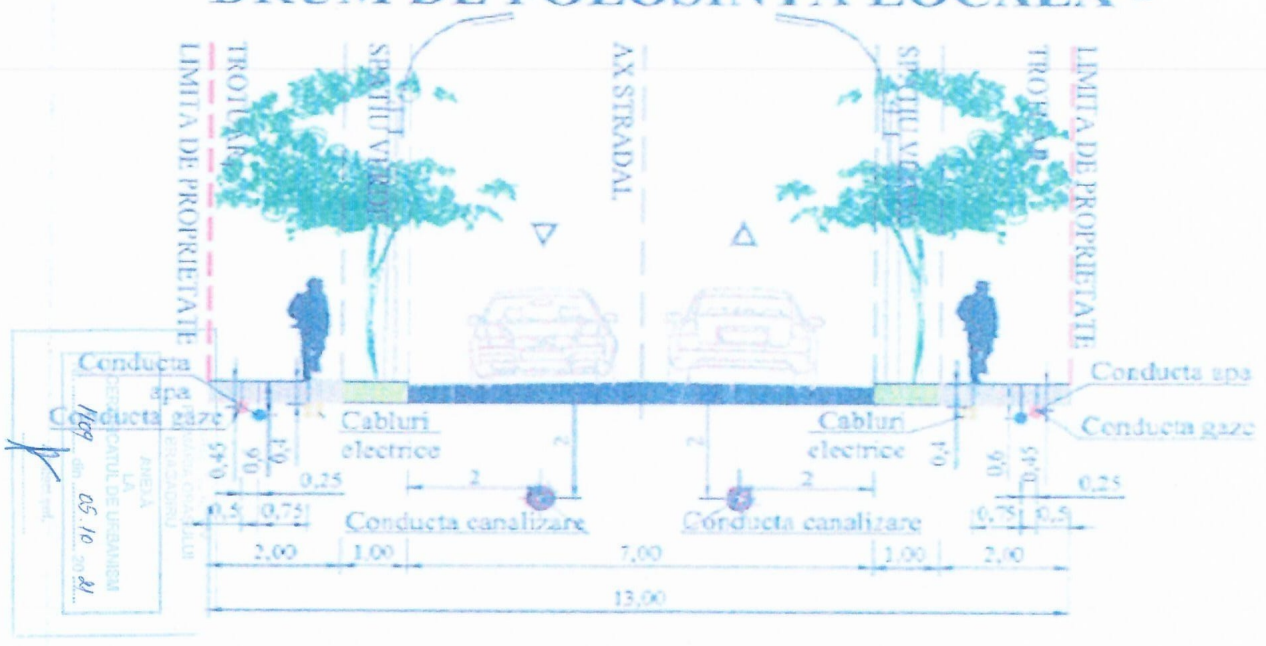
Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

PROFIL STRADAL PROPUȘ B - B
- DNCB -
DRUM DE CLASA TEHNICĂ III
(SOSEAUĂ DE CENTURĂ)



PROIECTANT
 DRUMURI
 S.C. DRUMURI
 No. 1109
 05.10.2021

PROFIL STRADAL PROPUS D-D
- STRADA DE CATEGORIA A III-A -
- DRUM CU CARACTER ORIENTATIV -
- DRUM DE FOLOSINTA LOCALA -





ROMANIA
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 ██████████
-A-prin lichidator Cabinet de Insolvență ██████████ împotriva 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 ██████████ București,
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

my

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] București, 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 Cabinet de Insolvență [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] București 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 [REDACTAT]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] pe care a utilizat-o fără titlu în tot acest interval;

5. să dispună grănițuirea proprietății sale, în temeiul art. 584 Cod Civil, în așa fel încât să se delimiteze de suprafața de teren de [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]

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 dispus 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] și-a precizat cererea inițială, în sensul cuantificării lipsei de folosință a terenului la suma de [REDACTED], solicitând obligarea pârâtei [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 Cabinet de Insolvență [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 [REDACTED] 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 Cabinet de Insolvență [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] 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 Cabinet de Insolvență [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 intimatei - 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 CABINET DE INSOLVENȚĂ [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 intimatei-pârâte [redacted] București 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. Chioseanu

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

25445/3/2014

GREFIER,

Tineu colt kb

Tineu Lobre

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



3.7/2014

Dosar nr. 25444/3/2011 (Număr în format vechi 2073/2012)

ROMÂNIA



**CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
SECȚIA A VI-A CIVILĂ**

DECIZIA CIVILĂ Nr. 172/2013

Ședința publică de la 28 Mai 2013

Completul compus din:

PREȘEDINTE [REDACTED]

JUDECĂTOR [REDACTED]

GREFIER [REDACTED]

Pe rol fiind pronunțarea asupra cererilor de apel formulate de apelanta reclamantă [REDACTED] CABINET DE INSOLVENTA [REDACTED] și de apelanta pârâtă [REDACTED], împotriva sentinței civile nr. 7052 din data de 23.05.2012, pronunțate de Tribunalul București Secția a VI-a Civilă, în dosarul nr. 25444/3/2011.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică de la 24.04.2013, susținerile fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezentă decizie și când Curtea, având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a se depune concluzii scrise, a amânat pronunțarea pentru data de 30.04.2013, 07.05.2013, 14.05.2013, 21.05.2013, apoi la 28.05.2013 când a decis următoarele:

CURTEA

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 [REDACTED] Șos. [REDACTED], parcela [REDACTED]

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 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; platforma - rampa 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; să constate intervenită rezilierea

975/01.08.1996; să dispună obligarea [redacted] la plata către reclamantă a daunelor reprezentant lipsirea de folosință a [redacted] a suprafeței de 1480 mp, pe care [redacted] a utilizat-o fără vreun titlu în toți a cești ani; să dispună grănițuirea proprietății pârâtei, în temeiul art. 584 Cod Civil, în așa fel încât să se delimiteze suprafața de teren de 8360 mp a [redacted] de proprietatea pârâtei; să dispună obligarea reclamantei pârâte [redacted] să demoleze gardul pe care l-a ridicat între terenul său și terenul pârâtei; să dispună obligarea [redacted] la plata către pârâtă a contravalorii suprafeței de teren de 1480 mp, în cazul în care instanța va admite cererea reclamantei [redacted] și se va emite o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare cumpărare pentru întreaga suprafața de 9840 mp; să fie obligată [redacted] la plata cheltuielilor de judecată.

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 SC [redacted] a arătat că solicită obligarea pârâtei [redacted] la plata sumei de [redacted] ei 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.

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 instanța a admis în parte acțiunea formulată de reclamanta [redacted], prin [redacted] împotriva pârâtei [redacted] și 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 reclamanta să plătească pârâtei suma de [redacted] lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând onorariu avocat și onorariu experți.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut că la data de 18.07.2006 societatea pârâtă a câștigat licitația organizată pentru vânzarea imobilului aparținând reclamantei – activul „Depozit Produe Finisaj”.

Conform procesului verbal încheiat cu acea ocazie (fila 16 – vol.I dosar de fond), adiudecatorul avea obligația de a achita prețul de

■■■■■ 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 de fond).

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 ■■■■■ ROL plus TVA să fie achitat în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului.

În anexa 1 la contract 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, Tribunalul a constatat că reclamanta ■■■■■ 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, Tribunalul a reținut din analiza contractului și a anexelor acestuia 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 pârâtă după încheierea contractului (fila 21 vol.I dosar de fond) 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 de fond).

A apreciat prima instanță că 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 de fond), 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 s-a apreciat a fi și împrejurarea că la data de 1.02.2000 reclamanta a încheiat cu [REDACTED] contractul de vânzare-cumpărare nr.460 (fila 233 vol.I dosar de fond) 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 astfel 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.

Prin urmare, Tribunalul a constatat 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 acele cerințe și pentru construcții, Tribunalul a apreciat întemeiat primul capăt al cererii și a constatat 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/dispoziția 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), s-au constatat a fi neîntemeiate.

Astfel, 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.

Din înscrisurile depuse la filele 73-80 din vol.I dosar de fond 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” s-a apreciat de asemenea ca fiind neîntemeiat întrucât 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 au fost respinse ca 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, Tribunalul a constatat că nu există două fonduri învecinate aparținând unor titulari diferiți, ci un singur fond în suprafața 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.

Cu privire la capătul de cerere având ca obiect obligarea pârâtei la plata contravalorii suprafeței de teren de 1480 mp s-a reținut că din

Instanța, în schimb, a apelat la un alt raționament, în condițiile în care nici pârâta nu îi susține și nici expertiza topo.

Apelanta [REDACTED] arată că instanța argumentează în mod greșit că suprafețele construcțiilor și ale terenului, indicate în contract și anexe, erau mai mari decât cele reale. Astfel, din măsurători, se observă că C5 identificată ca RAMPA atât în planul expertului Gurița cu suprafața de 300 mp, cât și C5 identificată de ing. [REDACTED] în suprafața de 305 mp, este aceeași cu Platforma Rampă de Beton Armat prevăzută la litera d) din Anexa nr. 1 și 2 la contractul din 01.08.1996 în suprafața compusa de 144 mp platforma și 216 mp rampa CF (total 360 mp).

Deci, suprafața reala este mai mica ($360 \text{ mp} - 300 \text{ mp} = 60 \text{ mp}$ mai puțin) decât cea din contract și nu invers, cum susține instanța.

În plus, mai susține apelanta că expertiza topo nu a avut ca obiectiv și nu a determinat suprafața betonată existentă.

De asemenea, apelanta arată că în mod greșit a reținut prima instanță că apelanta ar fi recunoscut în întregime dreptul de proprietate al intimatei pârâte, în considerarea contractului de vânzare cumpărare încheiat cu [REDACTED], având în vedere că în contractul în cauză nu se face referire că terenul vândut s-ar învecina cu pârâta [REDACTED], ci cu un gard de prefabricate, astfel că nu este niciodată recunoscută proprietatea pârâtei UCG. Pe de altă parte, SC [REDACTED] nu a cunoscut niciodată faptul că pârâta UCG folosește o suprafață mai mare decât cea de 8.360 mp ce face obiectul contractului, ci a aflat abia la data de 18.02.2010, când pârâta i-a adus la cunoștință acest fapt.

Arată apelanta că până la momentul 18.02.2010 nu a efectuat măsurători cadastrale ale suprafeței de teren de 8.360 mp, iar gardul în cauză nu a fost montat în baza unor măsurători, ci doar la indicația unilaterală a pârâtei.

În mod greșit instanța nu a avut în vedere faptul că terenul, la data vânzării, avea trei laturi fixe, bine determinate, dar și o latură neîngrădită. Acest fapt a făcut ca gardul care s-a amplasat ulterior vânzării, să poată fi amplasat în funcție de voința ulterioară contractului, ceea ce nu a corespuns voinței comune a părților manifestată în contract.

O altă critică vizează faptul că instanța a făcut în mod greșit aplicarea art. 1329 din Codul Civil de la 1864.

Asífei, chiar dacă prețul a fost global, fiind unul pentru întregul activ, imobilul vândut trebuia să respecte criteriile indicate în contract, iar terenul trebuia să fie de 8.360 mp, deoarece obiectul contractului l-a constituit o suprafață exact determinată de părți.

Totodată, titlul de proprietate a fost emis pentru un total de 195.584,29 mp, iar expertiza topo constată o diferență de 1.920 mp rămasă în proprietatea [REDACTED], dar care nu se mai regăsește în

teren, întrucât UCG ocupă suprafața suplimentară de teren - chestiune asupra căreia instanța nu s-a pronunțat.

Apelanta arată și că, în mod greșit a apreciat instanța că nu sunt aplicabile prevederile art. 1329 Cod Civil de la 1865. Astfel, instanța face o greșeală de calcul, deoarece suprafața de 1.480 mp reprezintă 17,70 % din totalul de 8.360 mp al terenului, ori, potrivit art. 1329 Cod Civil de la 1865, "nici vânzătorul n-are drept la adaos de preț, pentru excedenți, nici cumpărătorul, ia scădere pentru lipsă, decât în cazul când excedentul sau lipsa prețuiește o a douăzecia parte din prețul total al vânzării", iar a douăzecia parte reprezintă 5% din valoare, respectiv $100:20=5$. Deci, nu este nevoie ca cei 1.480 mp să depășească 20%, ci doar 5%, ceea ce se și întâmplă.

Privitor la rezoluțiunea contractului, se arată că plata trebuia să se facă integral în 90 de zile de la data adjudecării, respectiv cel târziu până la data de 15.10.1996. Contractul nu putea prevedea un termen mai lung decât condițiile licitației.

Potrivit art. 4 din contractul nr. 975/01.08.1996, neplata prețului în termenul de 90 de zile, atrage rezoluțiunea contractului, iar ultima plată s-a efectuat la data de 28.10.1996, deci termenul nu a fost respectat.

Privitor la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului de 1.480 mp, apelanta arată că înțelege să critice soluția instanței, întrucât suprafața de 1.480 mp nu face obiectul contractului, fiind folosită fără drept de către pârâtă.

Privind grănițuirea și demolarea actualului gard, se arată că suprafața de 1.480 mp nu a făcut obiectul contractului, gardul fiind ridicat la voia pârâtei pe actualul amplasament, iar prin respingerea acestui capăt de cerere se aduce o încălcare a dreptului de proprietate al SC Somic SA, întrucât instanța nu are elemente care să demonstreze că actualul gard este ridicat cu exactitate pe amplasamentul corect.

Apelanta critică soluția instanței de fond și sub aspectul obligării la plata cheltuielilor de judecată, având în vedere greșita respingere a capetelor din cererea de chemare în judecată apreciate ca neîntemeiate.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 282 și următoarele din Codul de Procedură Civilă.

Prin apelul formulat de pârâta [REDACTAT] SRL (UCG), se solicită admiterea apelului și schimbarea în parte a sentinței atacate, în sensul respingerii în totalitate a cererii reconvenționale formulate de către reclamanta [REDACTAT] prin administrator judiciar.

În motivare se arată că instanța de fond nu a analizat cu atenție cadrul legislativ în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și nu a aplicat legile speciale în vigoare la momentul



vânzătorul [redacted] societate cu capital integral de stat, în curs de restructurare a activității / privatizare la acea data -1996.

Legislația specială în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare privind vânzarea activelor era constituită din Legea nr. 58/1991 privind privatizarea societăților comerciale, H.G. nr. 634/1991 pentru aprobarea Normelor metodologice privind vânzarea de active ale societăților comerciale cu capital de stat, Ordonanța nr. 39/1995, privind instituirea regimului de vânzare cu plata în rate a activelor și acțiunilor societăților comerciale cu capital de stat, Norma metodologică nr. 2/ 1995 privind condițiile și criteriile de vânzare cu plata în rate a activelor societăților comerciale cu capital de stat.

În considerarea legislației speciale edictate în materia privatizării, apelanta arată că legiuitorul a înțeles să deroge de la prevederile art. 46 din Legea nr. 18/1991, știut fiind că actele în formă autentică se încheiau, la data apariției Normei metodologice din 1991, la Notariatele se stat. Astfel, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare nu mai era necesar a fi făcută la Notariatul de stat, în formă autentică, ci doar comunicate Notariatului de stat pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Faptul că legiuitorul nu a distins între imobile-terenuri și imobile-construcții pentru această derogare de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică este susținut de modul de redactare al art. 18, respectiv: "Dacă societatea comercială deținătoare este proprietara terenului pe care se afla activul, prețul terenului va fi inclus în prețul general de vânzare, în cazul transmiterii dreptului de proprietate".

Caracterul derogator de la dreptul comun al legislației privind vânzarea activelor (inclusiv terenuri) de către societățile comerciale cu capital de stat reiese și din prevederile art. 13 din Norma nr. 2/ 1995 privind condițiile și criteriile de vânzare cu plata în rate a activelor societăților comerciale cu capital de stat.

Susține apelanta că pentru încheierea valabilă a contractului și pentru transferul dreptului de proprietate asupra activului vândut la licitația publică, inclusiv asupra terenului, nu era necesară încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică, transferul deplin al dreptului de proprietate efectuându-se la data încheierii contractului între părți și a plății prețului.

Solicitarea de a se încheia contractul de vânzare-cumpărare și în forma autentică și, ulterior, sesizarea instanței cu o cerere în acest sens a intervenit mult ulterior încheierii valabile a acestuia, după modificările succesive din domeniul legislației cadastrului și cărților funciare (în decursul celor 14 ani ce au trecut de la încheierea contractului și până la data sesizării instanței) din nevoia de a putea deschide carte funciară pentru imobilul cumpărat și intabularea

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 975/01.08.1996 a fost încheiat cu respectarea tuturor condițiilor de fond și de formă prevăzute de legislația specială aplicabilă transferului de bunuri din proprietatea de stat în proprietatea privată, aflate în vigoare la acel moment, o dovadă în plus fiind și faptul că, au fost îndeplinite toate formele de publicitate imobiliară cerute de lege la acel moment - echivalente înscrierii de azi în Cartea Funciara - prin transcrierea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 975/01.08.1996 în Registrul de transcripțiuni și înscripțiuni al Judecătorei Buftea, sub nr. 6297/08.08.1996 (unica formă de publicitate imobiliară cerută de lege la acea vreme).

Sub un alt aspect, apelanta arată că instanța de fond a făcut o greșită apreciere a principiului disponibilității în procesul civil și a pronunțat o hotărâre care încurajează reaua credință în circuitul civil, având în vedere că acest litigiu a fost generat de către apelanta [REDACTED] prin solicitarea de a se pronunța, în baza contractului 975/01.08.1996, o hotărâre care să țină loc de act de vânzare cumpărare în formă autentică, cerută la acest moment pentru intabularea dreptului de proprietate, pentru activul, compus din teren și construcții, pe care 1-a achiziționat încă din anul 1996.

Imediat după ce a fost formulată această acțiune, [REDACTED] și-a solicitat, în calitate de debitoare, deschiderea procedurii de insolvență.

În dosarul nr. 35394/3/2010, [REDACTED], în calitate de pârâtă, a depus întâmpinare și cerere reconvențională.

Prin întâmpinare [REDACTED] a solicitat să se constate că judecarea cererii principale este suspendată de drept, în conformitate cu dispozițiile art. 36 din Legea 85/2006, întrucât a intrat în insolvență, cerere ce i-a fost admisă. Totodată, judecătorul fondului a dispus disjungerea cererii reconvenționale, pe care admis-o în parte, prin hotărârea apelată.

Atâta vreme cât apelanta a solicitat să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare în formă autentică, necesară pentru intabularea la acest moment a dreptului de proprietate și nu pentru validitatea contractului, este un nonsens juridic să se suspende cererea prin care se solicită să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act de vânzare cumpărare în forma autentică și, pe de altă parte, să se admită cererea de anulare a actului de vânzare-cumpărare pe motiv că acesta nu a fost încheiat în formă autentică.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 282-298 C.proc.civ., ale Legii nr. 58/1991, H.G. nr. 634/1991, O.G. nr. 39/1995, Norma metodologică nr. 2/1995.

Analizând sentința atacată, în limitele cererilor de apel, în raport de probatoriul administrat și dispozițiile legale aplicabile, Curtea constată următoarele:

Referitor la apeii formulat de reciamanta [REDACTED] o prima critică a acesteia vizează faptul că în mod greșit ar fi reținut prima

vânzare cumpărare din 1.08.1996, - respectiv din activul "Depozit produse finisaj", ar fi fost de 9.840 mp și nu de 8.360 mp cum este specificat în mod expres în cuprinsul acestuia.

În primul rând Curtea reține că obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți la data de 1.08.1996 este un activ, denumit "Depozit produse finisaj", ce include și o suprafață de teren, alături de alte componente enumerate în mod expres în Anexa nr. 1 a contractului.

Așa cum au recunoscut toate părțile, la data încheierii contractului din 1996, terenul făcând parte din activul vândut nu era împrejmuit în totalitate. Gardul din prefabricate ce delimitează pe latura de sud acest teren, a fost construit ulterior anului 1996, dar mai înainte de vânzarea de către apelantă către [REDACTED] a terenului învecinat, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 460 din 01.02.2000, filele 233-236 vol.I dosar de fond.

Gardul a fost construit chiar de către apelanta reclamantă SC [REDACTED] după cum rezultă din răspunsul acesteia la interogatoriul propus de intimata pârâtă [REDACTED]. Astfel, la întrebarea dacă este adevărat că "pe acea latură societatea [REDACTED] SA a executat ulterior pe linia de hotar lucrările de împrejmuire", fila 136 vol.I dosar de fond, apelanta a arătat că acea latură a proprietății intimatei pârâte nu a fost niciodată fixată pe bază de documente și măsurări topografice, astfel că gardul, așa cum este poziționat în prezent, nu respectă suprafața din contract, "situație firească în condițiile în care construcția s-a făcut în lipsa documentelor și măsurărilor topografice."

De asemenea, și în motivele de apel, reclamanta apelantă SC [REDACTED] arată că nu a mai avut activitate în acea zonă, a urmat un proces de privatizare concretizat prin vânzări, încetarea producției, ceea ce a făcut ca aceasta să nu mai efectueze măsurători în acest sens.

Coroborând aceste susțineri ale apelantei, Curtea constată că de fapt aceasta își invocă propria culpă în delimitarea laturii de sud a proprietății intimatei pârâte, în condițiile în care a construit gardul fără a face nici un fel de măsurători. Sub acest aspect nu pot fi reținute apărările apelantei în sensul că ar fi culpa intimatei SC [REDACTED], care neîngrijindu-se să întocmească documentația cadastrală aferentă proprietății sale ar fi creat o stare de confuzie, având în vedere că pe de-o parte apelanta nu a făcut dovada faptului pozitiv că ar fi pus la dispoziția intimatei pârâte toate documentele necesare acesteia pentru întocmirea cadastrului. Pe de altă parte, câtă vreme celelalte trei laturi erau împrejmuite și necontestate, iar suprafața de teren din activul vândut era clar indicată, așa cum apelata însăși afirmă, aceasta nici nu avea nevoie de vreo

În acest sens, nu va fi reținută nici critica potrivit căreia Tribunalul ar fi ajuns la o concluzie pe care nici măcar intimata [REDACTED] nu o susține, respectiv aceea că terenul inclus în activul vândut ar fi fost în fapt mai mare decât cel înscris în acte, având în vedere că intimata a susținut tot timpul că terenul inclus în activ este exact cel împrejmuț prin gardul de prefabricate, potrivit înțelegerii dintre părți.

Nefondată este susținerea apelantei în sensul că porțiunea identificată ca și C5 în schița întocmită de expert, în suprafață de 300 mp din măsurători, ar fi una și aceeași cu cea identificată în Anexa 1 a contractului la punctul d), ca fiind compusă din platforma în suprafață de 144 mp și rampa CF în suprafață de 261 mp, în total 360 mp și deci în acte mai mult decât din măsurători. Aceasta deoarece din schiță rezultă că C5 este în mod evident rampa CF – aferentă căii ferate, în acte în suprafață de 216 mp iar din măsurători 300 mp, iar „platforma de acces incintă” cum apare în mod expres identificată în Anexa 1 lit. d) coroborat cu pct. 4 Anexa 2 la același contract, și nu doar „platformă” cum se susține prin apel, este o suprafață de 144 mp, fără nicio legătură și în mod evident distinctă de rampa aferentă căii ferate, care în mod cert nu poate fi considerată o „incintă”.

În privința incidenței în cauză a dispozițiilor art. 1329 Cod Civil, chiar dacă în mod greșit a reținut prima instanță că a douăzecia parte din preț ar echivala cu 20% din acesta, în fapt fiind vorba de numai 5%, critica apelantei este totuși nefondată.

Astfel, Curtea constată că, și dacă s-ar reține că valoarea suprafeței de teren de 1.480 mp ar reprezenta, la data de 1.08.1996, mai mult de a douăzecia parte din prețul întregului activ vândut (și nu doar din valoarea sau prețul terenului), aceasta ar face incidente în speță dispozițiile art.1331 Cod Civil, dând dreptul apelantei „de a se adăuga prețul”, în condițiile art. 1334 Cod Civil, și în nici un caz nu-i dă acesteia dreptul de a obține contravaloarea lipsei de folosință a eventualului surplus de teren parte din activul vândut.

Privitor la rezoluțiunea contractului, Curtea constată că pe de-o parte procesul verbal de licitație din 18.07.1996 (fila 12 vol.I dosar de fond) nu prevede în mod expres nicio sancțiune pentru neplata integrală a prețului în 90 de zile de la data adjudecării, iar pe de altă parte, potrivit dispozițiilor contractului încheiat între părți, art. 4 (fila 10 vol.I dosar de fond) neplata prețului în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului, și nu de la data adjudecării, atrage rezilierea. Nefiind vorba de norme sau termene imperative, prin voința comună, părțile puteau stipula în contract ca cele 90 de zile să curgă de la data încheierii contractului. Cum plata integrală s-a făcut la 28.10.1996, în termenul stabilit prin acordul părților, criticile apelantei sub aspectul rezoluțiunii sunt nefondate.

Nu vor fi reținute nici criticile referitoare la respingerea capetelor de cerere având ca obiect grănițuirea și demolarea gardului.

Astfel, așa cum s-a reținut deja și cum de altfel chiar apelanta recunoaște, aceasta nu mai deține posesia suprafeței de teren de 1480 mp despre care susține că ar mai avea-o în proprietate, nefiind în fapt "vecină" cu intimata pârâtă [REDACTED] aceasta din urmă fiind cea care exercită posesia în fapt și asupra acelei suprafețe de teren.

Potrivit dispozițiilor art. 584 Cod Civil, orice proprietar poate îndatora pe vecinul său la granițuirea proprietății lipite cu a sa. Cum în speță însă apelanta nu deține posesia niciunei suprafețe de teren și nici nu a înțeles să investească instanța cu o acțiune în revendicare, acțiunea specifică celui ce se pretinde proprietar și nu este posesor, această nu are ia îndemână nici acțiunea în granițuire.

De asemenea, față de această situație de fapt, nici demolarea gardului nu o poate solicita apelanta, cu atât mai mult cu cât ea a fost cea care a ridicat acel gard, după care a vândut unui terț terenul învecinat cu cel al intimatei.

Apelanta a delimitat ea însăși activul pe care a înțeles să-l înstrăineze, chiar dacă această delimitare a fost ulterioară încheierii contractului de vânzare cumpărare și a fost făcută la solicitarea intimitei pârâte [REDACTED]

În privința faptului că prima instanță nu s-ar fi pronunțat asupra împrejurării că din totalul de 195.584,29 mp pentru care a fost emis certificatul de atestare a dreptului de proprietate nr. 0650 în favoarea apelantei, o suprafață de 1920 mp ar fi rămas în proprietatea acesteia dar nu se mai regăsește în teren, Curtea constată că acest aspect nu a făcut obiectul acțiunii, astfel că instanța nici nu putea să analizeze toate înstrăinările de active făcute de apelantă în cursul privatizării sale, și modalitatea de individualizare a acestora.

Sub aspectul criticii privind obligarea apelantei la plata cheltuielilor de judecată; se constată că apelanta [REDACTED] argumentează exclusiv din perspectiva faptului că în mod greșit s-a respins acțiunea inițiată de aceasta, astfel încât nu ea ar fi trebuit să fie partea căzută în pretenții. Având în vedere însă că instanța de apel nu a găsit întemeiat apelul formulat de reclamantă, se constată că în mod corect aceasta a fost obligată la plata cheltuielilor de judecată, în raport de soluția pronunțată pe fondul cauzei.

În privința apelului formulat de apelanta pârâtă [REDACTED] Curtea constată că acesta este fondat.

Astfel, așa cum s-a reținut deja, contractul de vânzare cumpărare încheiat la data de 1.08.1996, a avut ca obiect activul "Depozit produse finisaj", după cum se menționează în mod expres în cuprinsul acestuia la art.1, precum și în cuprinsul procesului verbal de adjudecare din 18.07.1996, iar pentru încheierea valabilă a unui astfel de contract legea nu impunea obligativitatea formei autentice. În consecință, obiectul contractului de vânzare cumpărare neconstituindu-l un imobil

teren, în cauză nici nu sunt incidente dispozițiile art. 46 alin. 1 din Legea nr. 18/1991.

În mod greșit reclamanta intimată [REDACTED] a schimbat natura contractului a cărui nulitate absolută o solicită, acesta fiind un contract de vânzare cumpărare active valabil încheiat, și nu de terenuri, chiar dacă în privința acestora nu poate valora decât ca și antecontract de vânzare cumpărare. Actui juridic în sine nu este nul, și dă naștere în sarcina părților la drepturi și obligații corespunzătoare.

În consecință, cererea reclamantei de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare active pentru lipsa formei autentice este neîntemeiată, câtă vreme legea nu impunea la data încheierii lui o astfel de formalitate obligatorie, iar obiectul contractului este unul singur, așa cum a fost stabilit prin voința comună a părților, constând în activul "Depozit, produse finisaj", înțelegerea părților purtând asupra ansamblului respectiv și nu asupra fiecăruia din bunurile componente, luate bucată cu bucată.

Față de toate aceste considerente, în temeiul art. 296 Cod Procedură Civilă, instanța va respinge apelul formulat de reclamanta [REDACTED] și va admite apelul formulat de pârâta [REDACTED] cu consecința schimbării în parte a sentinței apelate în sensul respingerii primului capăt din cererea reconvențională ca neîntemeiat și menținerii celorlalte dispoziții.

Totodată, în temeiul art. 274 Cod Procedură Civilă, față de soluția ce urmează a fi pronunțată, constatând că intimata apelantă SC [REDACTED] este partea căzută în pretenții în apel, va fi obligată aceasta la plata către apelanta intimată [REDACTED] a sumei de [REDACTED] lei cheltuieli de judecată, reprezentând 6.189 lei taxa judiciară de timbru, 5 lei timbru judiciar și [REDACTED] lei, respectiv 3.720 lei onorariu de avocat, potrivit dovezilor de achitare de la filele 100 - 112 dosar apel.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Respinge apelul formulat de apelanta [REDACTED] prin lichidator judiciar Cabinet de Insolvență [REDACTED], în contradictoriu cu intimata [REDACTED] împotriva sentinței civile nr. 7052 din data de 23.05.2012, pronunțate de Tribunalul București Secția a VI-a Civilă, în dosarul nr. 25444/3/2011 ca nefondat.

Admite apelul formulat de apelanta [REDACTED] în contradictoriu cu intimata [REDACTED] prin lichidator judiciar Cabinet de insolvență [REDACTED] împotriva aceieiași sentințe civile.

Schimbă în parte sentința apelată în sensul că:

15
Respinge primul capăt din cererea reconvențională
neîntemeiat.

Menține celelalte dispoziții.

Obligă intimata [redacted] la plata către apelanta
[redacted] judecată, [redacted] a sumei de [redacted] cheltuieli

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.
Pronunțată în ședință publică azi, 28.05.2013.

PREȘEDINTE
Ianina Grădinaru

JUDECĂTOR
Virginia Duminecă

GREFIER
Monica Ionescu

TRIBUNALUL BUCUREȘTI
Secția a -VI-a Civilă

Prezenta copie fiind conformă cu originalul
aflat în dosarul acestui Tribunal

Nr. [redacted] se legalizează de noi.

Red.I.G./dact.I.G/4 exe

25444/3/2013

GREFIER,

Inev. prin dec 1721/16. p. 5. 2013

3. XI 2013





CONTRACT
DE
VANZARE - CUMPARARE

Intre subsemnatii :

SOCIETATE COMERCIALA " [REDACTED] ", infiintata prin HOTARAREA CIS „VEST” S.A. Bucuresti din 25.02.1991, inmatriculata in Registrul Comertului sub Nr. [REDACTED] cu sediul in Bucuresti, [REDACTED], reprezentata prin inginer [REDACTED] director general, in calitate de vanzator

si

SOCIETATEA COMERCIALA " [REDACTED] " [REDACTED] inmatriculata in Registrul Comertului sub Nr. [REDACTED] [REDACTED], cu sediul in [REDACTED] [REDACTED], reprezentata prin D-nul [REDACTED] [REDACTED] director, in calitate de cumparator.

In baza procesului verbal de adjudecare a Licitatiei Nr. 478 din 18.07.1996, s-a incheiat prezentul Contract cu urmatoarele conditii :

1. Soc.Com. " [REDACTED] " vinde si Soc.Com. " [REDACTED] " [REDACTED] cumpara activul "DEPOZIT PRODUSE FINISAJ" in conservare, situat in [REDACTED] [REDACTED] Obiectul vanzarii este detaliat in inventarul - Anexa 1 - la contract.

2. Predarea - primirea obiectului vanzarii este consemnata in procesul verbal, Anexa Nr.2 la contract.

3. Pretul este de [REDACTED] lei ([REDACTED] [REDACTED]), la care se adauga T.V.A. de 18%. Plata integrala a pretului se face in cel mult 90 de zile de la data incheierii contractului.

4. Neplata pretului in termen de 90 de zile de la data incheierii contractului atrage rezilierea contractului si executarea silita.

5. La rezilierea contractului ,vanzatorul poate pretinde daune - interese.

6. La data incheierii contractului nu exista stocuri de materii prime si materiale, productie neterminata sau produse finite, alte mijloace circulante aferente activului vandut.

7. Cumparatorul trebuie sa devina titularul de contract cu furnizorii de utilitati (energie electrica, apa, canalizare, linie C.F. uzinala, etc.), respectiv [REDACTED] Bucuresti.

8. Cumparatorul, trebuie sa intocmeasca documentatia topografica necesara avizarii la OCOT Bucuresti, in vederea reglementarii Titlului de proprietate asupra terenului (in termen de 90 de zile).

9. Cumparatorului ii revine sarcina achitarii tuturor taxelor legale pentru perfectarea actului de vanzare - cumparare si pentru inscrierea acestuia la Notariatul de Stat.

10. Cumparatorul va achita toate taxele pentru intabularea Titlului de proprietate asupra terenului.

11. Cumparatorul este obligat, de la data semnarii Contractului de vanzare - cumparare, sa-si obtina toate avizele legale de functionare a activului, in nume propriu.

12. Cumparatorul asigura noi locuri de munca prin PROGRAMUL DE MODERNIZARE, DEZVOLTARE, RETEH - NOLOGIZARE SI INVESTITII DIN PLANUL DE AFACERI PREZENTAT.

13. Anexele fac parte integranta din Contract.

Subsemnatul, Soc. Com. "[REDACTED]
[REDACTED], reprezentat de D-nul [REDACTED] director,
declar ca am cumparat si primit activul "DEPOZIT PRODUSE
FINISAJ", descris la art. 1 , in conditiile specificate mai sus.

Incheiat in Bucuresti la data de 01 august 1996.

Comerț
VANZATOR,

INVESTMENT GROUP S.R.L.
CUMPARATOR,

JUDECĂTORIA SA J.

Prezentul înscris a fost înscris în registrul de
transcripțiuni sub nr. 0297 din

02.01.2016 s-a taxat cu 100 + 102.000
pentru plata

GREFIER





ANEXA NR. 1
la contractul de vanzare-cumparare nr.

ACTIV: "DEPOZIT PRODUSE FINISAJ"

ADRESA: [REDACTED]

(Bragadiru) - Bucuresti

COMPONENTA ACTIVULUI VANDUT:

a) **CONSTRUCTIE DEPOZIT PRODUSE FINISAJ**, este o constructie industriala parter, avand 12 travei de 6 m, cu deschidere de 18 m ($A_c=A_d=1379,70$ mp).

Structura de rezistenta este formata din fundatii tip pahar, din beton monolit, stalpi din beton armat prefabricat si staipi metalici la mijlocul deschiderilor si acoperisul din ferme metalice 2x9 la 6 m travee, cu ferme metalice si invelitoare din azbociment. Inchiderea laterala este din fasii din b.c.a. armat si tamplarie metalica.

b) **IMPREJMUIRE** - realizata din panouri din beton armat prefabricat, in lungime de 174 ml.

c) **CONSTRUCTII CLADIRI IN DIVERSE STADII DE EXECUTIE**

Constructii parter, executate din panouri mari, din beton armat, rebutate, fundatii superficiale monolite, goiuri inchise cu tamplarie din lemn, hidroizolatie simpla bitum, cu o suprafata de 108 mp.

d) **PLATFORMA - RAMPA DE BETON ARMAT**

Platforma de acces incinta si rampa C.F.

Platforma - S = 144 mp

Rampa C.F. - S = 216 mp

e) **MACARA TURN MB110B** si cale de rulare macara

f) **TEREN** - in suprafata de 8360 mp, facand parte din parcela Cc - 45, conform adresei OCOT Nr.910, este

proprietatea [REDACTED] in baza „Certificatului de atestare a titlului de proprietate asupra terenurilor”, seria M03 NR.0650/19.11.1993, emis de Ministerul Industriei.

OBSERVATII: Activul are utilitati asigurate prin sursele actuale ale vanzatorului (enegie electrica, termica, apa canal), incinta avand asigurat accesul auto direct din Sos.de Centura si legatura cu gara C.F.R. Vartejul, prin linia C.F. uzinala a vanzatorului.

Incheiat in Bucuresti la data de 01 august 1996.

VANZATOR,

CUMPARATOR,

ANEXA Nr. 2
la contractul de vanzare - cumparare Nr.

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE A
ACTIVULUI " DEPOZIT PRODUSE FINISAJ "

SUBSEMNAȚII :

1. Soc. Com. " [REDACTED] , cu sediul in Bucuresti ,
[REDACTED] , reprezentata legal de director
general [REDACTED] , in calitate de vanzator

si

2. Soc. Com. " [REDACTED] , cu sediul
in [REDACTED] ,
[REDACTED] reprezentata legal de [REDACTED] , in
calitate de cumparator ,

am procedat la predarea - primirea activului " DEPOZIT
PRODUSE FINISAJ " in conditiile prezente in Anexa 1 , cu
urmatoarele observatii :

1. CONSTRUCTIE DEPOZIT PRODUSE FINISAJ

- structura de rezistenta formata din fundatii pahar , stalpi
din beton armat si stalpi metalici , in stare buna.
- acoperis din ferme metalice , in stare buna. ✓
- invelitoare din azbociment , stare proasta. -
- inchideri laterale din fasii b.c.a. netencuite in interior si
exterior.

- ferestre si usi metalice , in stare buna

- geamuri sparte in proportie de 50 %.

- instalatie de iluminat si forta in stare buna.

2. IMPREJMUIRE - in lungime de 174 ml , din panouri din
beton armat , cu sarma ghimpata deasupra placilor.

3. CONSTRUCTII CLADIRI IN DIVERSE STADII

- constructie parter , executata din panouri mari rebutate ,
fara tamplarie (usi si ferestre) , instalatie electrica de iluminat.

- constructie cladire desfacere in stare buna.

- constructie cabina poarta , in stare proasta. +

4. PLATFORMA - RAMPA C.F. SI TERENUL AFERENT

- platforma de acces incinta , in stare buna.

- rampa de descarcare - incarcare C.F. , in stare buna. ✓

- linie ferata si terenul acesteia
- drum acces in stare proasta
- iluminat exterior in stare buna -

5. MACARA TURN MB 110B

- macara turn MB 110 B in stare de functionare. ✓
- cale rulare macara , stare buna

6. TEREN - 8360 MP.

- suprafata construita - 1510 mp.
- suprafata drumuri si platforme - 3590 mp.
- suprafata nebetonata - 3200 mp.

7. Teren in suprafata de 10 mp , cu put de mare adancime ,
apartine [REDACTED]

8. Calea ferata uzinala cu suprafata de teren aferenta din
incinta activului vandut apartine [REDACTED]
S.A.

9. Pana la realizarea completa a imprejmuirii paza se asigura
de catre [REDACTED] contra cost.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces verbal , in
Bucuresti la data de 01.08.1996 .

VANZATOR

CUMPARATOR

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 [REDACTED]

Grefier [REDACTED]

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamanta [REDACTED] PRIN
ADMINISTRATOR JUDICIAR [REDACTED]

[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 aminorat 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 [REDACTED]

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, privată Contractul de vânzare-
cumpărare nr. 975/507.

La data de 08.08.1996 Contractul a fost transcris de către reclamanta
cumpărătoare în Registrul de Transcriptivitate Inscriptivitate 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 [REDACTED] din
[REDACTED]

Posezia si folosinta terenului s-a transmis la data incheierii 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] a fost stabilit ferm si agreeat 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 incheierii 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 sarcina 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 quantumul 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 intre reprezentatii reclamantei si cei ai paratei s-au purtat numeroase discuții, nu s-a reusit 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 folosinta terenului, Contractul fiind transcris de către reclamanta cumpărătoare in Registrul de Transcripțiuni Inscripțiuni 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 în aceeași poziție în speranța ca va convinge instanța să 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 că 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 că 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 că 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 pârâta că dorește încheierea unui contract în formă autentică pentru o suprafață diferită de cea din contractul 975/01.08.1996 (9840 mp fata de 8360 mp din contract), înțelegând prin aceasta că 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 formă autentică.

Fata de aceasta situație, pârâta 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 că 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, pârâta solicită să se constate că fiind intervenit rezilierea contractului la data de 15.10.1996, data împlinirii termenului de plată 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 că se impune ca [REDACTED] 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 [REDACTED] a plătit doar suprafața de 8360 mp, nu și cei 1480 mp folosiți și preluați în plus.



rampa beton armat; macara turn MB 110B și cale rulare macara și teren în suprafața de 8.360 mp, făcând parte din parcela Ce - 45, conform adresei OCOT nr. 910; să se constate intervenita rezilierea contractului nr. 975/01.08.1996; să se dispună rezilierea contractului nr. 975/01.08.1996; să se dispună obligarea [redacted] la plata către reclamantă a daunelor reprezentant lipsirea de folosința a [redacted] a suprafeței de 1480 mp, pe care [redacted] a utilizat-o fără vreun titlu în toți acești ani. Arată pârâta că suprafața de 1480 mp de teren reprezintă diferența dintre suprafața utilizată de reclamanta parată [redacted] de 9840 mp și cea care face obiectul contractului, de 8360 mp; să se dispună granituiră proprietății pârâtei, în temeiul art. 584 Cod Civil, în așa fel încât să se delimiteze suprafața de teren de 8360 mp a [redacted] de proprietatea pârâtei; să se dispună obligarea reclamantei parate [redacted] să demoleze gardul pe care l-a ridicat între terenul său și terenul pârâtei; să se dispună obligarea [redacted] la plata către pârâtă a contravalorii suprafeței de teren de 1480 mp, în cazul în care instanța va admite cererea reclamantei [redacted] și se va emite o hotărâre care să tina loc de contract de vânzare cumpărare pentru întreaga suprafața de 9840 mp; să fie obligată [redacted] la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale, pârâta a arătat că în fapt, între părți s-a încheiat contractul nr. 975/01.08.1996 ce are ca obiect vânzarea: construcție depozit produse finisaj; împrejmuire; construcții clădiri în diferite stadii de execuție; platforma - rampa 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.

Deși contractul a avut ca obiect doar teren în suprafață de 8.360 mp, reclamanta pârâtă [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 pârâtei, în așa fel încât și-a majorat suprafața de teren din contract cu 1.480 mp, diminuând în același timp suprafața de teren cu 1.480 mp.

Acest lucru este recunoscut chiar de către [redacted] prin aceea că a depus la dosarul cauzei un plan de amplasament care reprezintă situația de la fața locului și din care rezultă că suprafața pe care o folosește și o posedă este de 9.840 mp în loc de 8.360 mp.

[redacted] în mod abuziv a montat gardul pentru a-și delimita așa-zisa proprietate, așa cum recunoaște și în acțiune, dar acest gard a fost montat în terenul pârâtei, ajungând astfel să folosească o suprafață suplimentară față de cea ce face obiectul contractului 975/01.08.1996.

Gardul montat de reclamanta a fost amplasat greșit, în terenul pârâtei.

În urma măsurătorilor s-a și constatat acest fapt, întrucât a fost evidențiat prin măsurătorile cadastrale efectuate chiar de reclamanta, că potrivit acestora posedă o suprafața de 9.840 mp în loc de 8.360 mp.

Înșă, în loc să mute gardul și să respecte prevederile contractului, [redacted]

[redacted] a ales o cale abuzivă și de rea-credință, 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), adjudecatarul avea obligația de a achita prețul de [REDACTED], 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] 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 [REDACTAT] 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 ce a 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 consecință, în temeiul dispozițiilor art.274 Cod procedură civilă reclamanta va fi obligată să plătească pârâtei suma de [redacted] 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] prin [redacted] cu sediul în [redacted] și pe pârâta [redacted], cu sediul în [redacted] în [redacted]

Constata nulitatea absoluta partiala 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] 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,

Tribunal Bucuresti

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 115912 Bragadiru

Nr. cerere	531893
Ziua	24
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109960776



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. [REDACTED]

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	115912	Din acte: 9.840 Masurata: 9.862	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	115912-C1	[REDACTED]	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1370 mp; Depozit (metalic), Scd = 1370mp
A1.2	115912-C2	[REDACTED]	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:85 mp; Constructie anexa (parter), Scd = 85mp
A1.3	115912-C3	[REDACTED]	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; Cabina poarta, Scd = 29mp
A1.4	115912-C4	[REDACTED]	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; Constructie anexa (parter), Scd =18mp
A1.5	115912-C5	[REDACTED]	S. construita la sol:300 mp; Constructie "Rampa+Peron"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
221686 / 12/11/2014 Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr 7052, din 23/05/2012 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A VI-A CIVILA (Decizia civila nr 172/28.05.2013, Decizia nr 1731/16.05.2014, Declaratie aut nr 648/06.11.2014, Contract de vanzare cumparare nr 975/507/01.08.1996, Anexa nr 1 la contractul de vanzare cumparare nr 975/507/01.08.1996, Anexa nr 2 la contractul de vanzare cumparare nr 975/507/01.08.1996);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) [REDACTED], CIF: [REDACTED]	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
241209 / 08/12/2014 Act Administrativ nr. CERERE, din 08/12/2014 emis de [REDACTED]	
B2 Se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 221686/2014, in sensul ca sediul social al societatii comerciale [REDACTED] este : [REDACTED] str. [REDACTED] nr. [REDACTED] Corp [REDACTED] sector [REDACTED]	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI

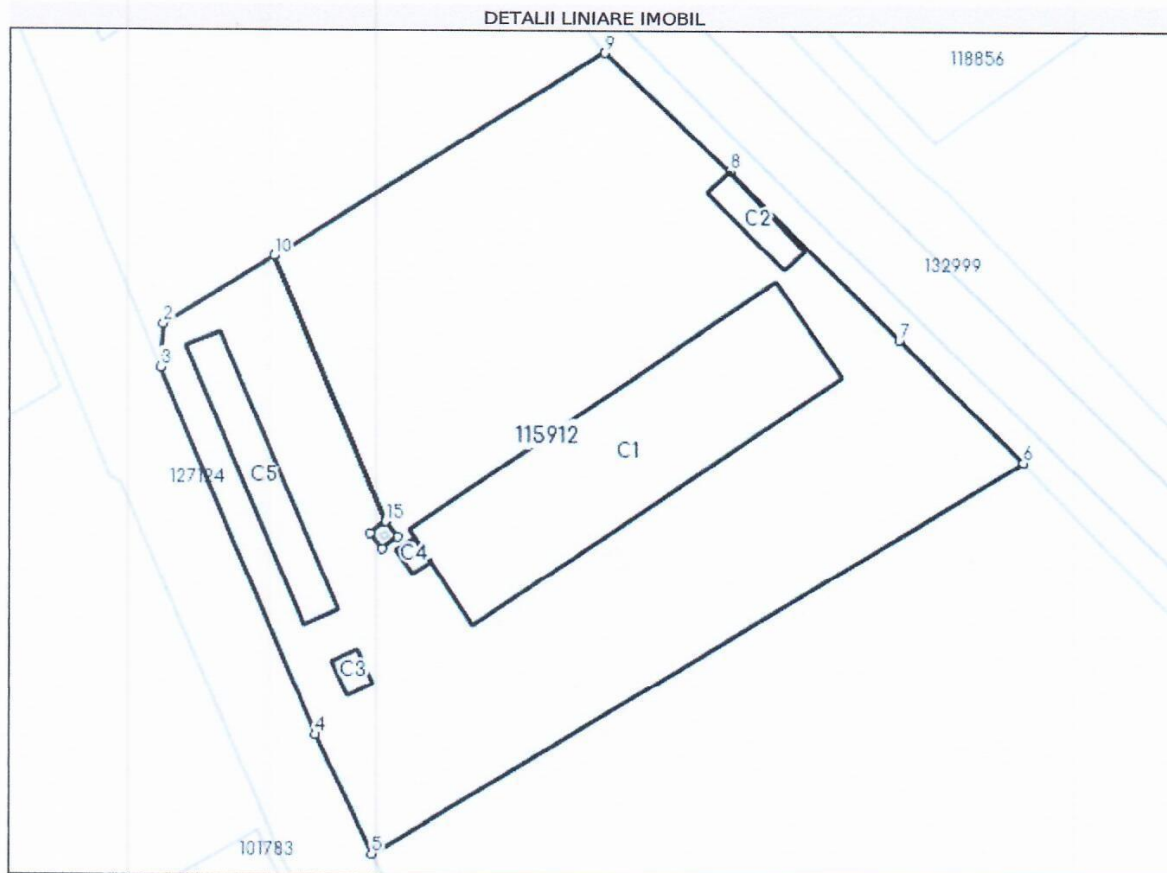
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
303603 / 12/07/2021 Act Notarial nr. 4787, din 09/07/2021 emis de [REDACTED]	
C1 se noteaza promisiunea de constituire a unui drept de suprafata asupra terenului in suprafata de circa 5760 mp ce va rezulta din dezmembrarea terenului cu nr cad 115912, identificata conform anexei 1. 1) [REDACTED], CIF: [REDACTED]	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
115912	Din acte: 9.840 Masurata: 9.862	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.862	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	115912-C1	construcții industriale și edilitare	Din acte: 1.380 Masurata: 1.370	Cu acte	S. construita la sol: 1370 mp; Depozit (metalic), Scd = 1370mp
A1.2	115912-C2	construcții anexa	85	Cu acte	S. construita la sol: 85 mp; Construcție anexa (parter), Scd = 85mp
A1.3	115912-C3	construcții anexa	29	Cu acte	S. construita la sol: 29 mp; Cabina poarta, Scd = 29mp
A1.4	115912-C4	construcții anexa	18	Cu acte	S. construita la sol: 18 mp; Construcție anexa (parter), Scd = 18mp

Carte Funciară Nr. 115912 Comuna/Oraș/Municipiu: Bragadiru

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	115912-C5	construcții industriale și edilitare	Din acte: 360 Masurata: 300	Cu acte	S. construita la sol:300 mp; Construcție "Rampa+Peron"

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.286
2	3	7.1
3	4	65.322
4	5	21.498
5	6	124.896
6	7	28.499
7	8	39.257
8	9	28.168
9	10	63.632
10	11	47.02
11	12	3.149
12	13	3.13
13	14	3.13
14	15	3.151
15	1	47.02

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

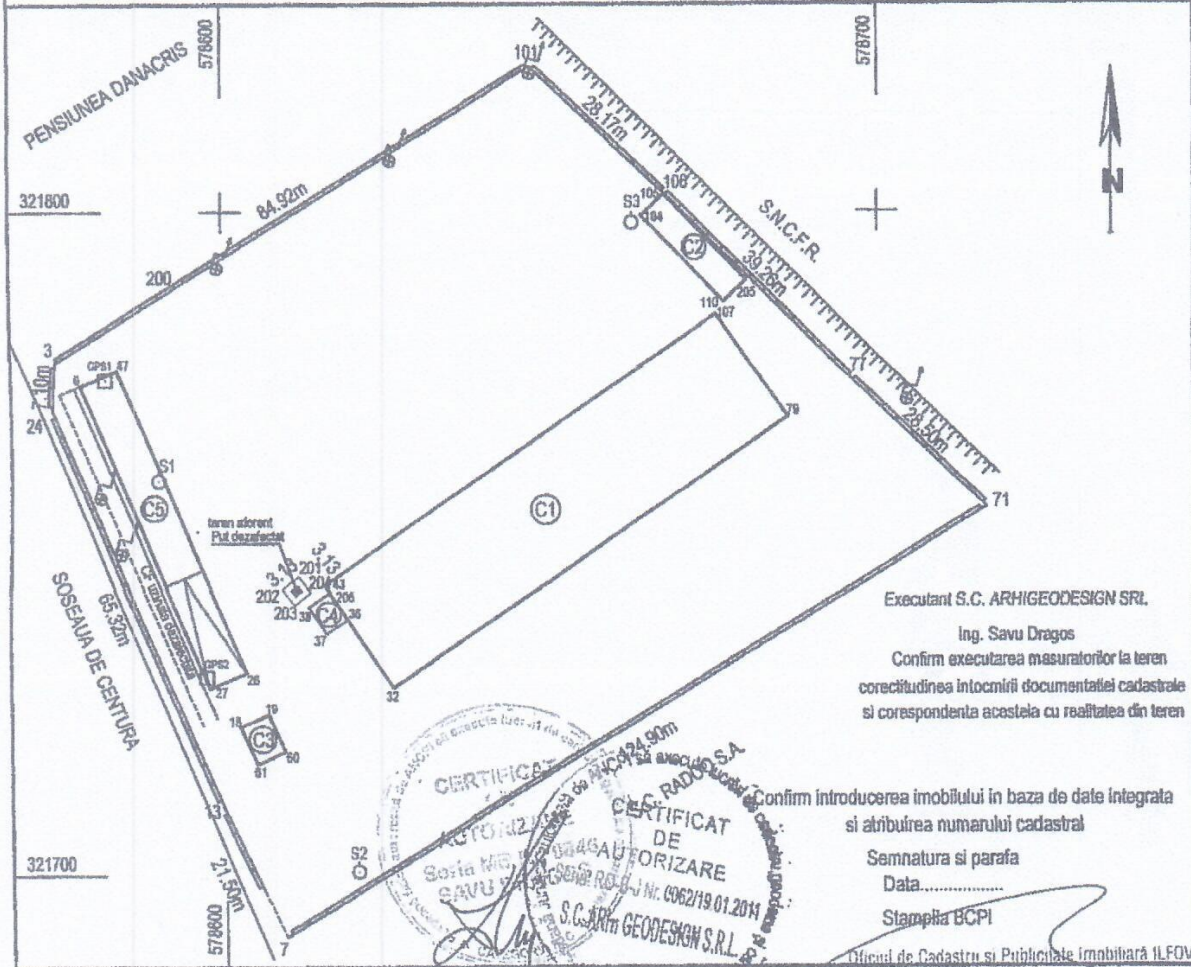
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/11/2021, 11:51

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 Bragadintu, jud. Ilfov	



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

CERTIFICAT DE ATESTARE
Societate cu raspundere limitata
S.C. ARHIGEODESIGN S.R.L.
Sosea de Centura nr. 2-8, Bragadintu, Jud. Ilfov
CIN 1404454
SARAVU
S.C. ARHIGEODESIGN S.R.L.
CLASA II

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

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ILFOV

BOGDAN PETRE-ILIAN

Mentii Consilier 14 NOV. 2014

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	9862mp
Total		9862mp

Nord, Est, Sud, Vest: gard beton cu panouri prefabricate
Nota: Teren aferent Pui dezafectat - proprietatea S.C. SOMIC S.A.
S = 10mp, nu face obiectul documentatiei

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.

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:

[REDACTED]

Proiectant urbanism:

[REDACTED]

Colectiv elaborare:

arh. [REDACTED]

arh. [REDACTED]



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:

[REDACTED]

Proiectant urbanism:

[REDACTED]



1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Documentatia este urmare solicitarii lui [REDACTED] 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. 855/2004

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 extractlel 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

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. Distanțele reduse fata de Bucuresti si mobilitatea 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 între 75 m și 85 m fata de nivelul marii.

Orasul are urmatoarele coordonate geografice: 44 21 · latitudine nordica și 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 Argeș-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 fluviale, uneori mlăștinoase, care a început pe alocuri cu erodarea marelui 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 argiloasă-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 argiloasă-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 Dambovita si Colentina. Principalele cursuri de apa, cu debit permanent, sunt Sabar si afluentul sau stang, Ciorogarla, ce traverseaza orasul dinspre nord-vest catre sud-est si sunt insotite de lunci cu latimi variabile, intre 4-7 km.

Ciorogarla intra in oras la cota 85,0 m fata de nivelul Marii Negre si iese la cota 81,0 m fata de nivelul Marii Negre, in timp ce Sabar intra in oras la cota 81,5 m si iese la cota 74,5 m fata de nivelul Marii Negre.

in prezent exista un proiect de regularizare a malurilor initiat de A.N.A.R.- Directia Apelor Arges Vedea.

Amplasamentul lucrarilor hidrotehnice este pe teritoriul administrativ al localitatilor Draganeasca, Trestieni, Joita - Judetul Giurgiu si Ciorogarla, Darvari, Domnesti, Olteni si Bragadiru, Virteju, Magurele - Judetul Ilfov.

Lucrarile de amenajare a vailor Ciorogarla se impun pentru evitarea pagubelor produse datorita viiturilor pe teritoriul localitatilor riverane, pe tronsonul N.H. Brezoaiele pana la 1 km de podul spre Bucuresti din localitatea Magurele.

Raul se afla intr-un proces de modelare geomorfologica sustinuta de regimul precipitatiilor cu valori ridicate inregistrate in ultimii ani.

Caracteristic raului este o albie majora (Lunca) dezvoltata pe latimi de 1 km, uneori comuna cu lunca Raului Sabar.

Cresterile de nivel, la viituri sunt deversate si in timpul ploilor de durata, provoaca inundatii, iar retragerea apelor este frecvent urmata de divagarea albiei si activarea eroziunilor.

In localitatea Bragadiru este prezent fenomenul erozional, pe o lungime extinsa a malurilor.

2.2.4. Condiții de fundare. Seismicitate

In conformitate cu prevederile STAS 11100/1-1993, judeșul Ilfov se încadrează ariilor macroseismice. Conform STAS P100-92, zonarea teritoriului din punct de vedere al coeficientilor 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. In 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 predomină solurile brun-roșcate de pădure, formate sub vegetația de păduri. Acestea sunt asociate cu cernoziomurile în diferite studii 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. Circulatia

2.3.1. Legături în teritoriu

Transporturile in cadrul orașului Bragadiru sunt asigurate prin intermediul cailor rutiere si feroviare.

Principala artera de circulatie rutiera este drumul national DN6 - soseaua Bucuresti-Alexandria, care strabate orașul de la Est la Vest, asigurand legatura cu zona de vest a tarii pe traseul Alexandria - Craiova - Timișoara. Acest drum se inscrie pe strazi din Municipiul București (Rahova, Alexandria) și are caracter de Drum European (E70). ceea ce

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 largită, 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 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 bicicletelor 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 Vașteju 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 frecvența de o dată la 30 min/1 ora. O călătorie între Bragadiru și București (intrarea în București), distanța 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 vecinătății, 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 DE INTERES LOCAL

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 centrală și de-a lungul drumului national și a celor județene. Locuintele colective de tip functionalist se regăsc în zona centrală, 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 neunitară, neomogena.

Orașul dispune de un număr mic de unitati de cazare turistică. Pe teritoriul orașului există un singur hotel cu 30 de locuri de cazare.

Cai de comunicare.

Având în vedere proximitatea față de capitală, au fost propuse (și parțial realizate) proiecte majore pentru infrastructura rutieră.

Spații 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 menționat este faptul că o parte din cele 144,2 ha propuse prin P.U.G. 2005, le reprezintă spațiile verzi propuse pe terenurile private, ca perdele de protecție ale unităților industriale sau echipamentelor edilitare.

Cel mai important spațiu verde al orașului este parcul din zona centrală, cu o suprafață de 20,56 ha. Acesta reprezintă singurul spațiu amenajat de petrecere a timpului liber al locuitorilor din cadrul orașului. Ca disfuncționalitate, există zone mari, fără spații verzi, cum ar fi tot teritoriul intravilan la Est de calea ferată.

Activități economice.

În cadrul localității nu se regăsc unitati economice izolate. Atât cele existente, cât și cele dezafectate se află în intravilanul constituit al localității. Pe terenurile fostelor C.A.P.-uri și desfășoară activitatea, în prezent, o serie de firme și mici întreprinderi private. Fosta unitate "Fulgeru" este dezafectată, urmând ca în locul ei să se facă o investiție privată. Unitățile economice care funcționează 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 extractivă de petrol încă funcționează. Pe teritoriul orașului există numeroase sonde de extracție.

Gospodărie comunala.

Prin P.U.G. 2005 a fost propusă o stație de epurare, care în prezent nu funcționează. Pe acest amplasament se va realiza o nouă stație de epurare, care este în curs de proiectare. Gospodăria de apă din zona centrală funcționează și în prezent. În orașul Bragadiru există două cimitire, unul în zona centrală și unul în Estul orașului.

Destinații speciale.

Pe teritoriul orașului există patru unitati cu destinație specială, respectiv două unitati militare, fortul XVI și o secție de poliție.

Echipare edilitară.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent, doar o parte din oraș beneficiază de rețele cu apă 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 stație de epurare. Teritoriul administrativ este traversat de rețele de înaltă și foarte înaltă tensiune, de o magistrală de gaze, precum și de o conductă 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 soseua de centura si axele de intrare iesire.

Astfel teritoriul extins nu contine o retea integrata de gospodarire 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 nesistemizate, 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 autovehiculelor 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 soseua 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 soseua 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**"

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 dominanta 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

Categorii 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 DN CB
- stationarea autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice;
- pastrarea distantelor de siguranta si retragerile impuse de infrastructura majora conform planselor
- 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 PROPUSI

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 PROPUSE 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 propuen racordarea la retea de distributie a gazelor naturale din zona.

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

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

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 redete spatiiilor 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 industriala, servicii si comert 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, etanse, bordurate, cu pante de scurgere catre camine de colectare racordate la reseaua de canalizare pluviala. 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 producere 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 (premissiuni + 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. Prescriptii la nivelul unitatii teritoriale de referinta – UTR

UTR 1 – IS6 - 9840mp - subzona pentru comert si servicii

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

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 PROPUSE 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

ÎNTOCMIT,
arh. Horatiu Iliescu





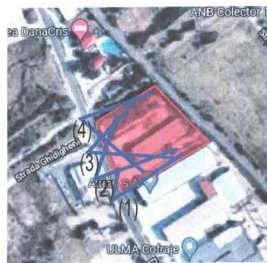
(4) vedere 4



(2) vedere 2



(3) vedere 3

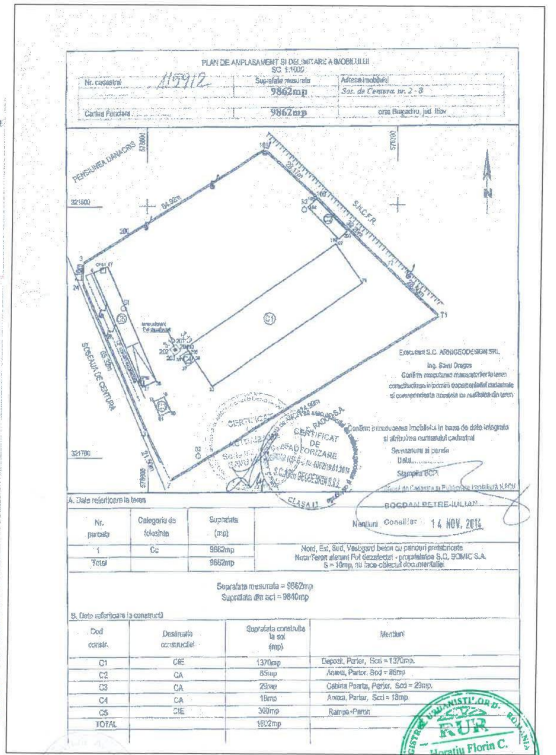
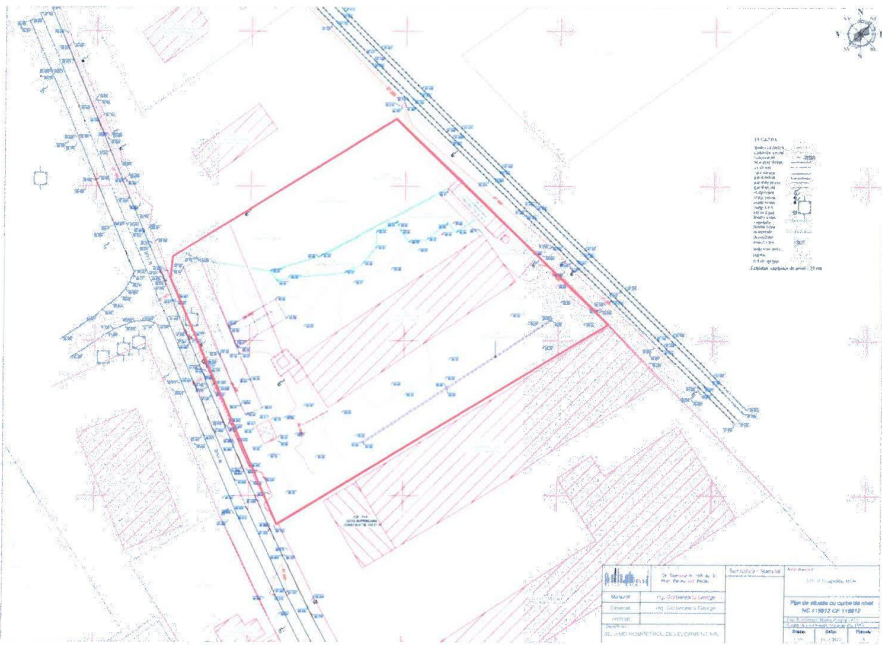


(1) vedere 1

LEGENDA
linia kerenzii a general PUZ

SPECIFICATIE	PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S R L STR AMURGULUI 25 POPESTI JUD ILFOV		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTIE: HALA DEPOZITARE, SPAZI APONE, AUTO-INCALZARE, STATION DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIFUNCTII, POMPĂ MOTORINĂ, ARMI S R L SI COBERTURA SEMNALISTICA, RASCORD TRASEE, IMPLANTARE, UTILITATE DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5 SOS CENTURA NR 88, CAD 115813 BRAGHIORU JUD ILFOV		PROIECT NR. 2510/2021 FAZA PUZ PLANSĂ NR.
	NUME	SEMNATURA	SCARA:	BENEFICIAR: SC UNITED CONCEPT GROUP SRL	
DESENAT	arh. Teodor Moraru		1:500		
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA:	TITLU PLANSĂ:	
PROIECTAT	arh. Teodor Moraru		10 / 2021	POZE SIT	





PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURE CONCEPT IMH S.R.L.
STR ANURGULUI 25 POPEȘTI JUDEȚUL ILFOV

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCȚIE HALĂ DEPOZITARE SPALATORIE AUTO, VALCANIZARE, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, 3 POMPE MULTIPROPUZ, 1 POMPA MOTORINĂ SHD GPL ȘI COPERTINĂ SEMNALISTICĂ, RACORD RUMBER, ÎMPREJMUIRE, UTILITĂȚI DEZAFECTARE CALDURĂ EXISTENTE C1, C2, C3, C4, C5
SCM CENTRALIZARE CDP 115/12 BRĂȘTOV, JUDEȚ ILFOV

BENEFICIAR:
SC UNITED CEMENT GROUP SRL

PROIECT NR:
251/02/2021

DESENAT:
arh. Teodor Moraru

PROIECTAT:
arh. Horațiu Iliescu

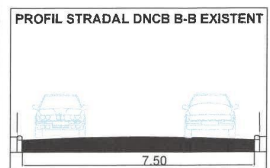
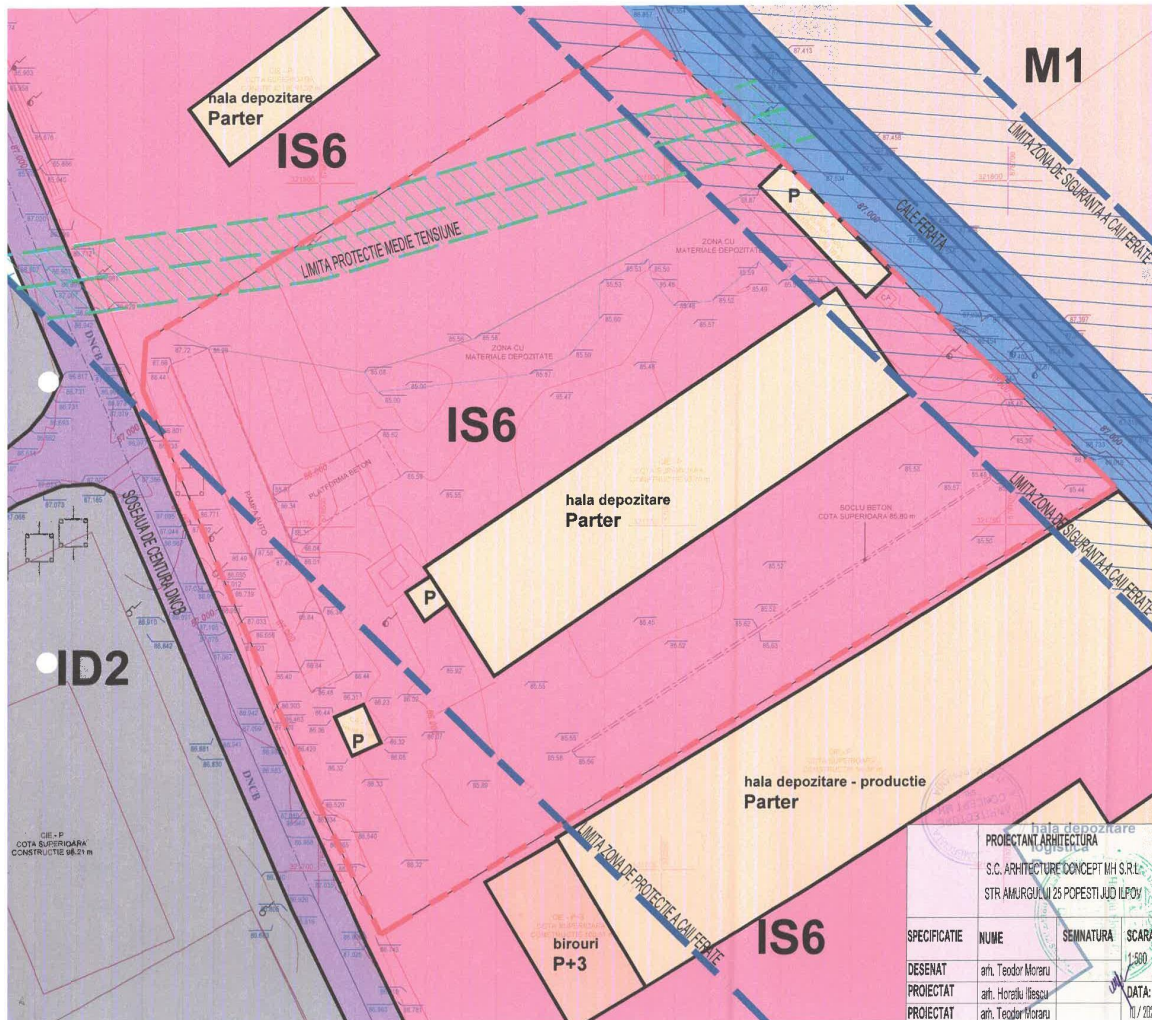
PROIECTAT:
arh. Teodor Moraru

SCARA:
1:500

DATA:
10 / 2021

TITLU PLANSA:
INCADRARE CADASTRALĂ

PLANSĂ NR.:
02



- LEGENDA**
- circulatii stradale
 - circulatii pietonale
 - circulatii stradale intersectii
 - apozitii platforme hidrocarbone
 - circulatii feroviare
 - IS6 subzona pentru comerț și servicii
 - M1 subzona pentru locuințe individuale, comerț, servicii
 - ID1 subzona pentru activități industriale reparative și depozitare
 - modula P+3
 - zona de siguranță feroviara
 - zona protecție modula liniara
 - limita topo
 - limita zona de siguranță feroviara 20m
 - limita zona de protecție feroviara 100m
 - limita zona de protecție medie tensiune 5m
 - limita teren caș general PUZ

BILANT TERITORIAL			
Nr.	Criteriu	Existent mp	Procent % Ec
1.	suprafata teren	9640	100
2.	suprafata construita la sol	1502	15
3.	suprafata desfasurata totala	1502	0.15
4.	suprafata spatii verzi		
5.	platforme betonate	6900	66
6.	teren amenajat	1638	15
7.	POT max cform IS6 PLUG		30
8.	CUT max cform IS6 PLUG		1.80
9.	Inaltime max cform IS6 PLUG		17m

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURE CONCEPT IHS S.R.L.
STR. AMURGULUI 25 POPESTI JUDE ILFOV

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STĂTE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, 3 POMPE MULTIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA, SKID GPL SI COPERTINA SEMNALISTICA, RACORD RUTIER, INFREJUMURE, UTILITĂȚI REZERVECTARE CAJORI EXISTENTE CI, C2, C3, C4, C5
505 CENTURA NR.28 CAD 115910 BRAGARU JUDE ILFOV

BENEFICIAR:
SC UNIC ORIENT GROUP SRL

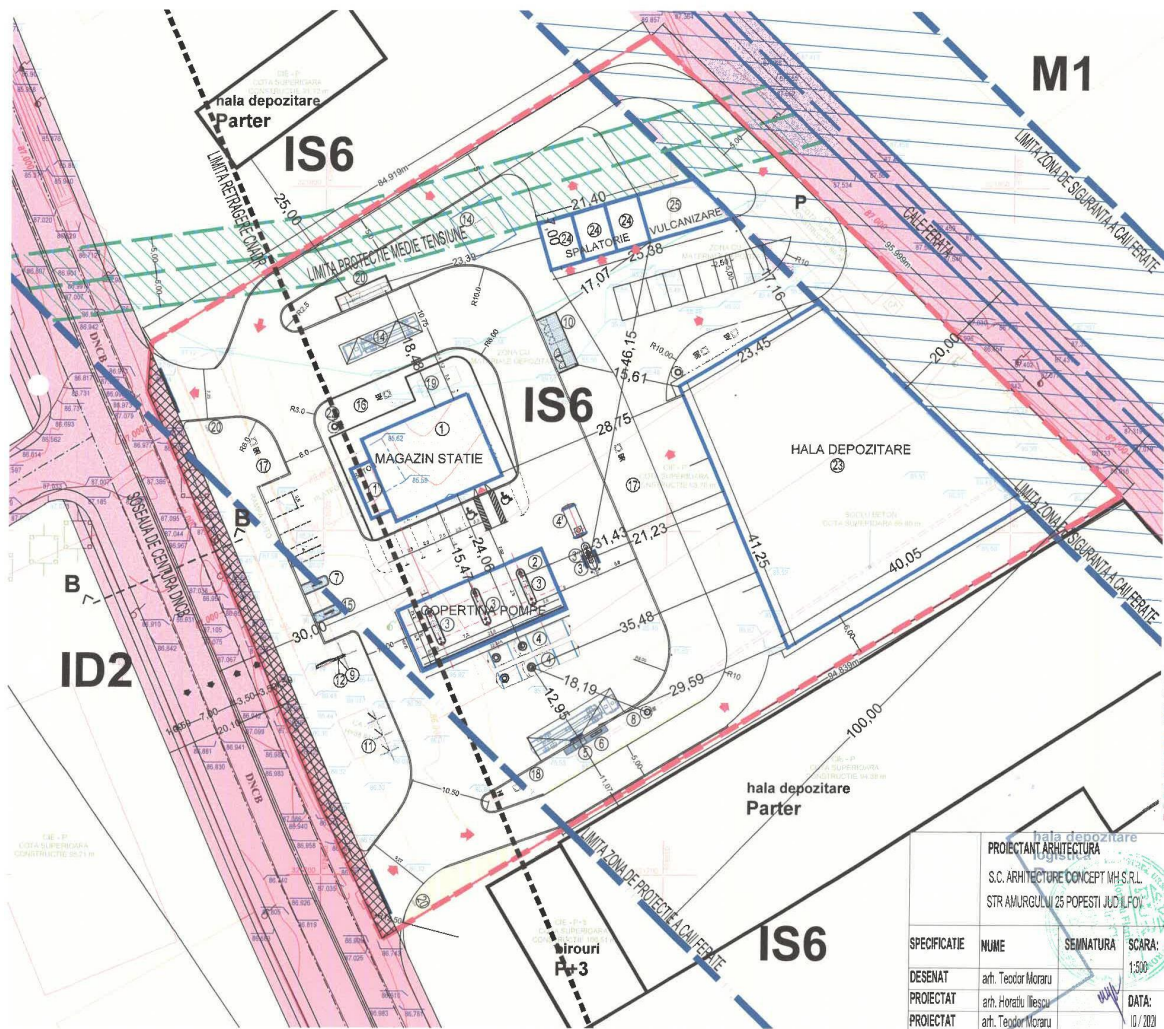
PROIECT NR:
25/10/2021

FAZA:
PUZ

PLANSĂ NR.:
U4

DESEINAT: arh. Teodor Moraru
PROIECTAT: arh. Horea Iliușcu
PROIECTAT: arh. Teodor Moraru

SEMNATURA: [Signature]
SCARA: 1:500
DATA: 10 / 2021



- LEGENDA**
- 1. MASURARI "AERO" 1" S- 212,10 mp
 - 2. TERASA ACOPERITA S- 25,40 mp
 - 3. COPERTINA INCALZITA S- 25,40 mp
 - 4. POMPE MULTIPRODUS- 0510T 4.4 1 buc
 - 5. POMPA ROLATA 1 buc
 - 6. PORNITA MOBILA 1 buc
 - 7. REZERVOARE SUBTERANEA- 40 mc 2 mc
 - 8. REZERVOARE MOBILA- 15 mc
 - 9. CURA DESCARCARE CARBURANTI
 - 10. BLOC INCALZIRE SI PORN
 - 11. PUNCT AER- APA
 - 12. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 13. INCALZIT
 - 14. PLATFORMA UANCI
 - 15. SEPARATOR
 - 16. SERVALI LUMINOSE h-17,5 m
 - 17. STIVILE LUMINOASE ACCESE
 - 18. PUF PORNIT
 - 19. STARE ELECTRICA INCALZIRE AUTO
 - 20. BAZIN FURNICARE INCALZIRE PORNIT
 - 21. BAZIN MEDIANE, PLAVIAL V-120mc
 - 22. BAZIN MEDIANE h- 5 mc
 - 23. CONTAINER DEPOZITARE
 - 24. ECHIPAMENT SMD GPL
 - 25. PUNCT DESCARCARE GPL
 - 26. SEPARATOR GRABAM
 - 27. HALA DEPOZITARE
 - 28. SPALATORIE AUTO
 - 29. VULCANIZARE AUTO

- 30 - separator de grașini
 - 31 - sting de montare
 - RI - rezervă apă incendiu - 54 mc
 - CP - câștig grup incendiu
 - HI - Hidran exterior incendiu
- circulații ștăbule
 - circulații pietonale
 - teren necesar asfaltajului
 - zone rezerva teren
 - zone protejate mediu sanitar
 - rețea alimentară gaze
 - rețea telecomunicații
 - rețea electrică
 - linia tip
 - linia zona de siguranță feroviară 20m
 - linia zona de protecție feroviară 100m
 - linia zona de protecție medie tensiune
 - linia rezervați C.A.D.R.
 - linia teren cel a general PLU

PROIECTANT ARHITECTURA
 S.C. ARHITECTURA CONCEPT I.H.S.R.L.
 STR. AMURGULUI 25 POPEȘTI JUDEȚUL DOLOJ

TITLU PROIECT:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUCȚIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE, HALA DE VULCANIZARE, STATIE
 DISTRIBUȚIE CARBURANTI, 3 POMPE MULTIPRODUS, PORNITA MOBILA, SMD GPL
 SI COPERTINA, SEMNALISTICA, RACORD, RUTIER, INCALZIRE, UTILITATI
 DEZAFECTARE CLADIRI EXISTENTE CI, C2, C3, C4, C5
 3002 CENTRA UNIC SI 010115912 BRASOV JUDEȚUL DOLOJ

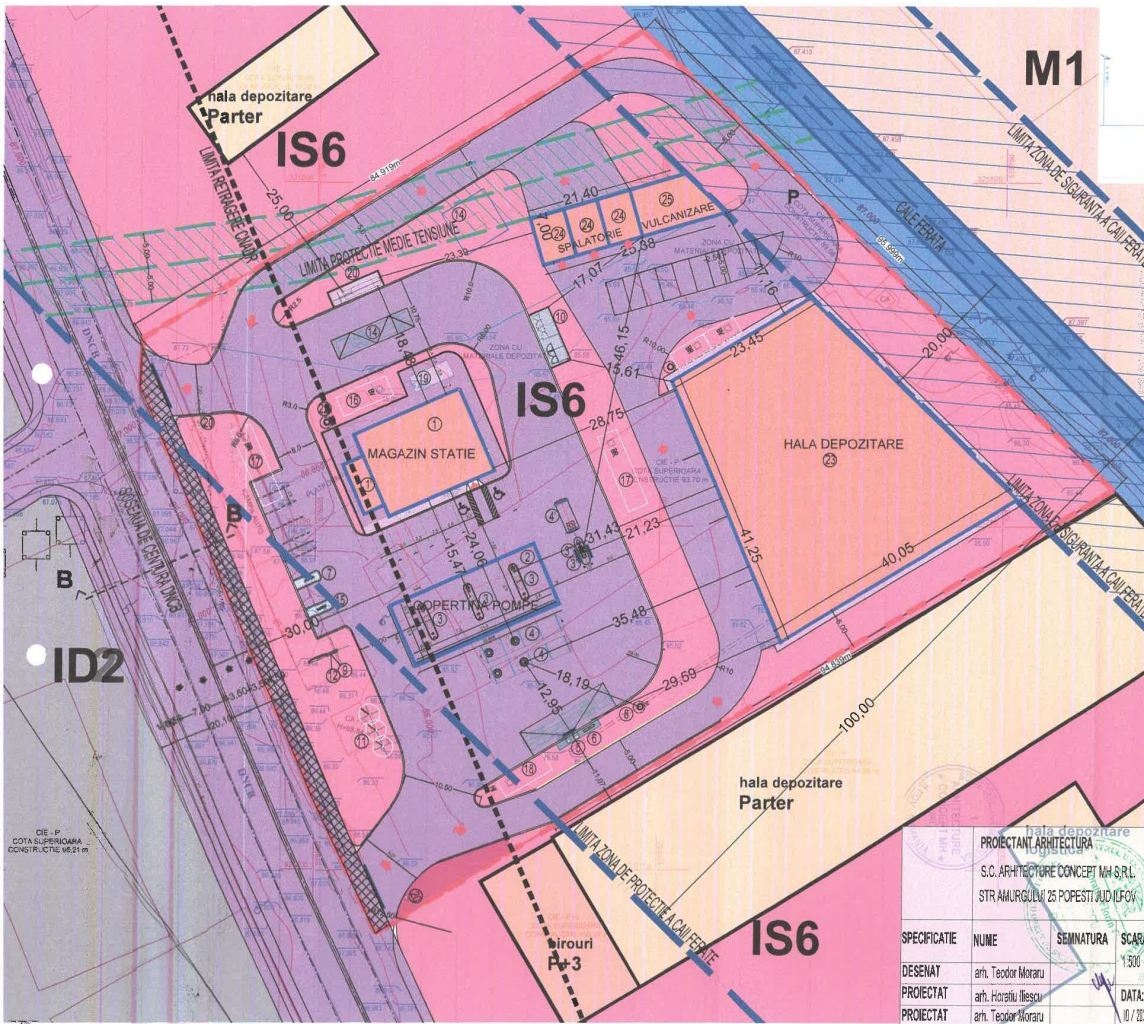
BENEFICIAR:
 SC UNITEI ORBENT GROUP SRL

PROIECT NR:
 25/10/2021
FAZA:
 PLU
PLANSĂ NR.:
 U5

SCARA: 1:500
DATA: 10 / 2021
TITLU PLANSA:
 REGIM JURIDIC

PROIECTANT: arh. Teodor Moraru
DESEINAT: arh. Teodor Moraru
PROIECTAT: arh. Horea Iliescu





- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "AERO 11" S=217.91 mp
 - 17. TERASA ACOPERITA
 - 2. COBERTURA POMPE S=215.43 mp
 - 3. POMPA HALA DEPOZITARE - OBTINUT 4-8 h
 - 4. POMPA ABILIE
 - 5. REZERVORUL SUBPANSIVE 400 mc 2 h
 - 6. DURA DESCARCARE CARBUKANTII
 - 7. PUNCT ZER - APA
 - 8. SPALATORIE DE CARBUKANTII
 - 9. MONTAJI
 - 10. PLATFORMA PUNCI
 - 11. STAGIUNI
 - 12. SEMNAL LUMINOS N=17.5 m
 - 13. SEMNAL LUMINOS ACCESE
 - 14. PUT FORAT
 - 15. STARE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 16. BAZIN VOMABILE MEMORIE V100 mc
 - 17. BAZIN VOMABILE FLUIDAL V100mc
 - 18. BAZIN SUI V100 mc
 - 19. COLECTOR DE DEPOZITARE
 - 20. EQUIPAMENT SUD SUI
 - 21. PUNCT DE DESCARARE GPL
 - 22. SPALATORIE GRABAT
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. SPALATORIE AUTO
 - 25. VULCANIZARE AUTO

- IS6 - separator de graunuri
 - FM - foraj de monitorizare
 - RS - rezervor apa incendiu - 84 mc
 - CP - cerni grup pompare
 - HF - incalzitor exterior incendiu
- circulati pietonale
 - circulati etajate intercare
 - circulati etajate intercare
 - circulati focolare
 - spatii verde
- IS6 subsana pentru comert si servicii
 - M1 subsana pentru locuinte individuale, comert, servicii
 - M2 subsana pentru activitati industriale, reglementate si depozitare
 - modul P+3
 - zona de siguranta suprasolara
 - zona sigureta terestra
 - zona protejate medii terestre
 - PM1000
 - PM10 2000 de siguranta focului 20m
 - PM10 2000 de siguranta focului 150m
 - limita zona de protejate medii terestre 20m
 - limita zonei de siguranta PLUZ
 - limita zonei de siguranta PLUZ

REGLEMENTARI PROPUSE PLUZ:
 UTR - IS6 - 840mp - subzona pentru comert si servicii
 POT max pr - 30%
 CUT max pr - 2
 RCH max - P+4E-M
 H max comisa - 17m

BILANT TERITORIAL

Nr. Criteriu	Existent mp	Propozit mp	Procent mp
1. Suprafata teren	9840	9840	100%
2. Suprafata curatului la sol	1502	1502	100%
3. Suprafata spatii verzi	-	9982	30%
4. platforma betonata	6900	69	1%
5. teren neamenajat	1538	19	1%
6. suprafata descurata totala	1502	10,190	6.78%
7. POT max	30%	conf PLUZ	30%
8. CUT max	1.8	conf PLUZ	2.00
9. inaltimi maxime	P+4-M		14.40m
10. inaltimi	17		17
11. teren condit suprasolara	-		229

TITLU PROIECT:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 SCIMBE HALA TIPRODUS, 1 POMPA MOTORINA SUD GPL SI COBERTURA SEMINASTICA 1400000 RUTIER, INFRASTRUCTURA UTILITATII DEZAPRECIERE CLASRI EXISTENTE DJ, C2, C4, C5, SCS CENTRAL NR.24 CAC 118172 BREGADURU JUU DJ/FOV

PROIECTANT ARHITECTURA:
 S.C. ARHITECTURA CONCEPT MM SRL
 STR AMURGULUI 26 POPESTI JUU DJ/FOV

DESEINAT: arh. Teodor Moraru
PROIECTAT: arh. Horatiu Biescu
PROIECTAT: arh. Teodor Moraru

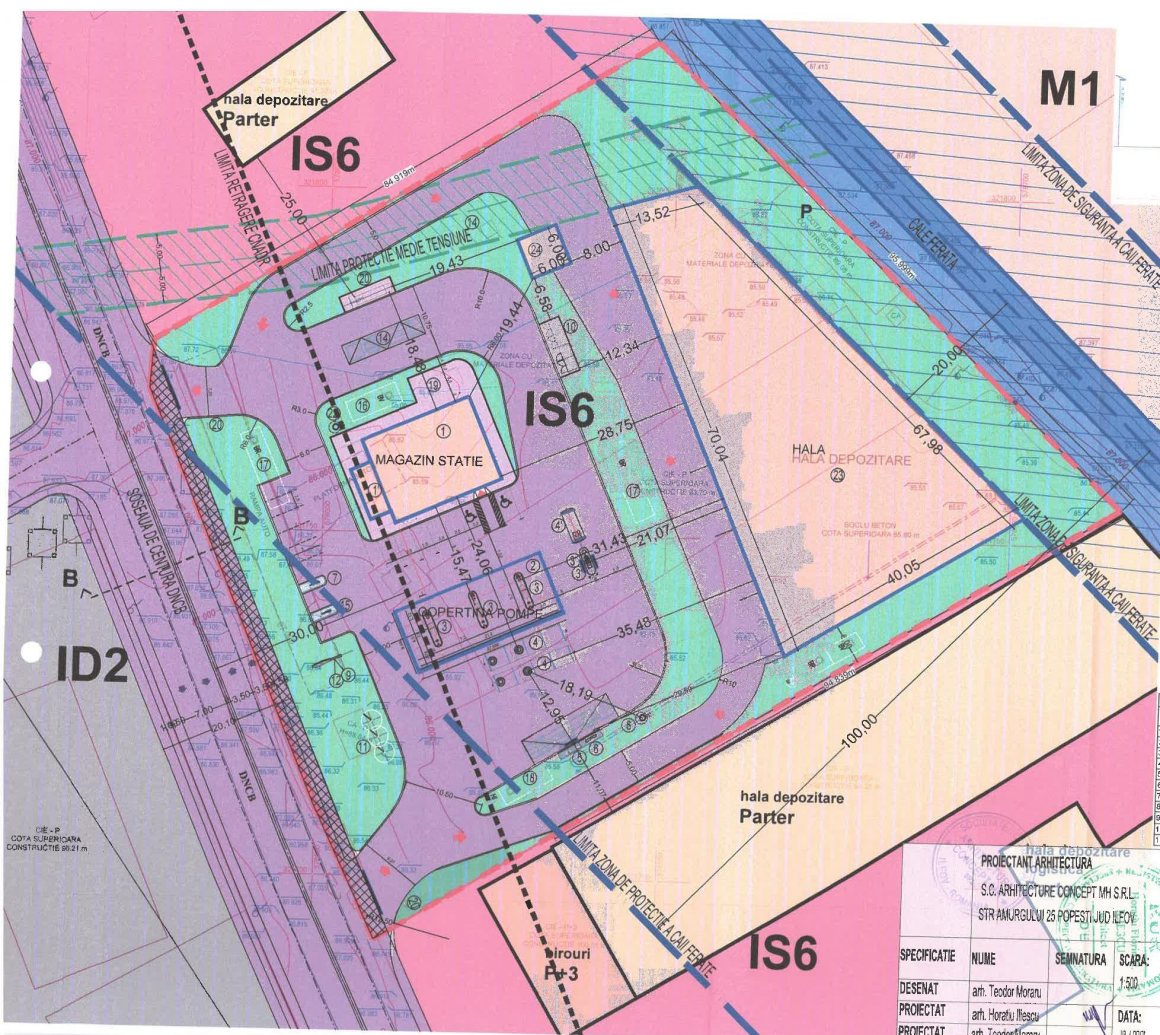
SEMNATURA: [Signature]
SCARA: 1:500
DATA: 10 / 7 / 2020

BENEFICIAR: SC UNITED CEMENT GROUP SRL
TITLU PLANSA: REGULAMENTARI ZONIFICARE FAZA II

PROIECT NR: 25/10/2021
FAZA: PLUZ
PLANSA NR: U8

CE - P
 COTA SUPRACORONA
 CONSTRUCTIE M.21 m

PROIECT ȘTIUDIAL PREGĂTIT DE
 DACB
 BUREAU DE CLASA TEHNICĂ DE
 (MONTAJ DE CĂLĂRI)



- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN "SERVICI" S-217,46 mc
 - 2. TERASA ACOPERTA S-215,46 mc
 - 3. POMPA ALTA TIPULUS-01NET 4.8 3 buc
 - 4. BLOC APRESARE UNIFORM
 - 5. PUNCT AER-AGA
 - 6. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 7. MODULIT
 - 8. PLATFORMA GUNCI
 - 9. STABILIZOR
 - 10. SEMNAL LUMINOZ 8-17,5 m
 - 11. SEMNAL LUMINOZ ACCES
 - 12. PUT FORAT
 - 16. STARE ELECTRICA INCARCARE AUTO
 - 17. BAZIN VIZUALIZARE REVIZOR V=12mc
 - 18. BAZIN VIZUALIZARE 10mc
 - 19. CONTINER DE DEPOZITARE
 - 20. SEPARATOR UNIFORM
 - 21. PUNCT DE INCARCARE GPL
 - 22. SEPARATOR UNIFORM
 - 23. HALA DEPOZITARE
 - 24. COBERT
 - 25. separator de grasime
 - 26. FORAT DE MONTACAZARE
 - 27. rezervor apa incalzita 54 mc
 - 28. canaliz grup pompare
 - 29. Inlocuitor exterior incendiu

REGLEMENTARI PROPUSE PLUZ

UTR - IS6 - 8440mp - subzona pentru comerț și servicii

POT max pr -30%

CUT max pr -2

RCH max -P+4E+M

H max comble -+7m

BILANȚUL TERENURILOR

No. Căruțe	Existențe mc	Proiectat mc
1. suprafața teren	9840	100
2. suprafața construită la sol	1502	2880
3. suprafața spațiului verde	-	2982
4. suprafața totală	8338	4062
5. teren rezonabil	1030	-
6. suprafața de pavajare locală	1902	2280
7. POT max	30%	2880
8. CUT max	P+4E+M	2280
9. înălțime	P+4E+M	11
10. înălțime	17	11
11. teren cedează spațiului	17	11

PROIECTANT ARHITECTURA
 S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.
 STR AMURGULUI 25 POPEȘTI JUDE ILEDOV

TITLU PROIECT:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUCTIE HALA DEPOZITARE, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE, STARE
 DISTRIBUTIE CARBURANTI, 3 POMPE ALTA TIPULUS, 1 POMPA MOTORINA, SIDA GPL
 SI/ COPISTOR, SEMNALISTICA, RACCORD, RUTIER, IMPREJMUIRI, UTILITATI
 DESZAFECTARE CLAZURILE EXISTENTE D1, D2, D3, D4, D5
 DISCENTURĂ NR 88 CAD 115142 BRAGHARU JUDE ILEDOV

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

SEMNATURA: [Signature]
 SCARA: 1:500
 DATA: 18/7/2021

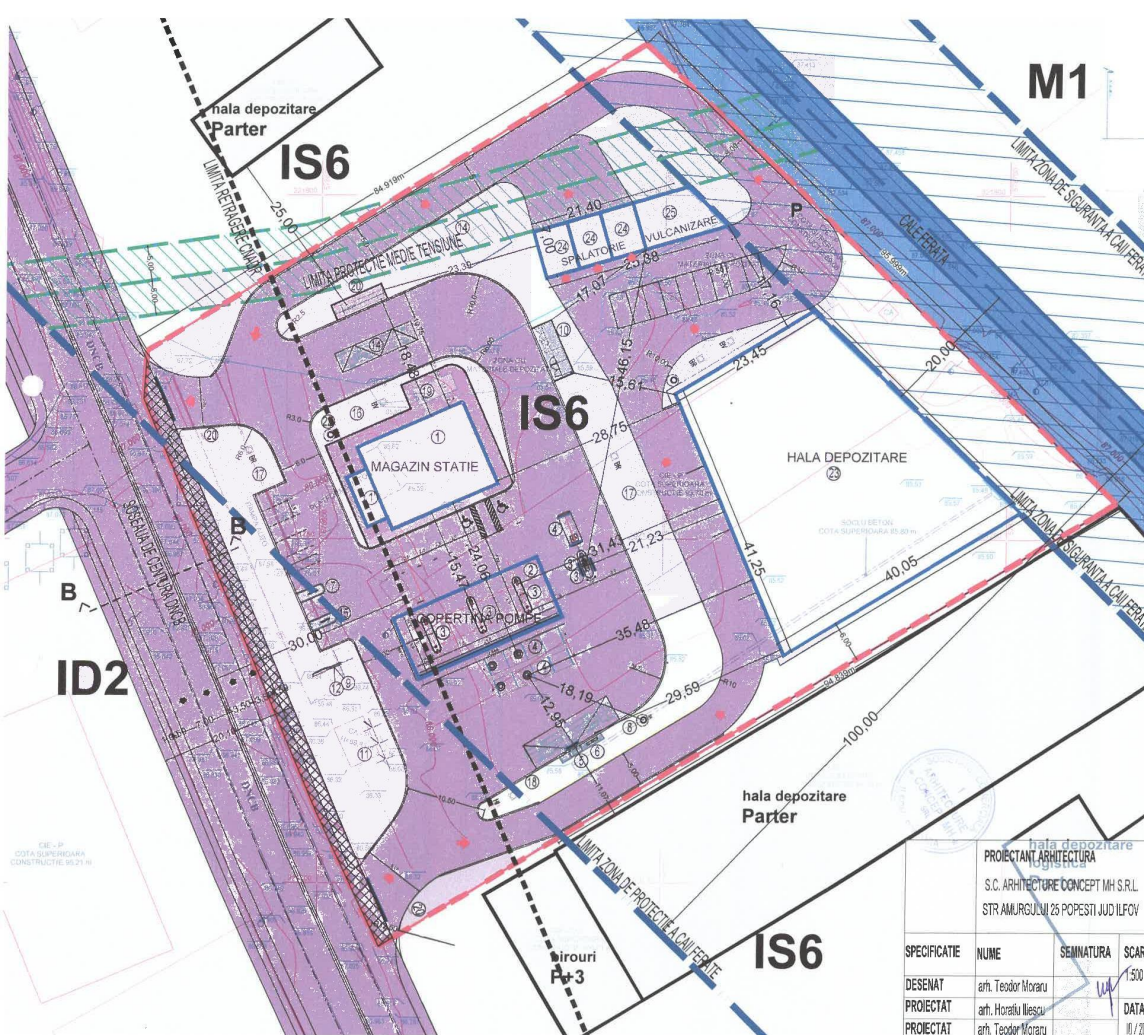
BENEFICIAR:
 SCINTENT CEMENT GROUP SRL

TITLU PLANSĂ:
 REGLEMENTARI PARTII FAZA II

PROIECT NR:
 25/10/2021
 FAZA:
 PLUZ
 PLANSĂ NR:
 1/10

CIE - P
 COTA SUPERIOARA
 CONSTRUCTIE 66,21 m





- LEGENDA**
- 1. MAGAZIN STATIE
 - 2. COPIERTINA POMPE
 - 3. POMPE MULTIPROBUZ
 - 4. REZERVOR ACIDULE
 - 5. BLOC AEROSOL
 - 6. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 7. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 8. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 9. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 10. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 11. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 12. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 13. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 14. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 15. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 16. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 17. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 18. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 19. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 20. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 21. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 22. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 23. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 24. SEPARATOR HIDROCARBURI
 - 25. SEPARATOR HIDROCARBURI
- REGLEMENTARI PROPUSE PUIZ:**
- UTR - IS6 - 50cm - subsoara pentru comert laisurarii
 - POT max pr - 30%
 - CUT max pr - 2
 - RGH max - P+4E+M
 - H max cornisa - 17m

BILANT TERITORIAL

No. Criteriu	Existente	Propuse	Procent %
1. Suprafata teren	1000	1000	100%
2. Suprafata construita la sol	150	150	100%
3. Suprafata spatii verzi	200	200	100%
4. Platforma betonata	100	100	100%
5. Teren macadamizat	100	100	100%
6. Suprafata betonata totala	100	100	100%
7. POT max	30%	30%	100%
8. CUT max	2	2	100%
9. RGH max	P+4E+M	P+4E+M	100%
10. Inaltime	17m	17m	100%
11. Nivelul cotei supraelevatii	250	250	100%

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. ARHITECTURA CONCEPT IMH S.R.L.
STR. AMURGULUI 25 POPESTI JUDE ILFOV

PROIECT NR. 25/2021
FAZA PUIZ
PLANSA NR. UTR

REGLEMENTARI PROPUSE PUIZ:

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI UTR

SCARĂ: 1:500

DATA: 01 / 2021

PROIECT NR. 25/2021
FAZA PUIZ
PLANSA NR. UTR