

SC ARHIPROIECT SRL

Bacau, str.Martir Horia 15 A 4,Tel/fax 0234 510 376

www.arhiproiect.ro

arhiproiect_2003@yahoo.co.uk



ARHIPROIECT

PROIECT NR. 99/2015

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA UNITATI ZOOTEHNICE



sat BLAGESTI, com. BLAGESTI, jud. BACAU

Beneficiar:

S.C. RUSTRANS S.R.L.

Data elaborarii: 2015

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

7789 din 25.06.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 - din 6.07.2015

IN SCOPUL:*) Autorizarea lucrărilor de construire
IMPREJMUIRE TEREN SI INFIINTARE CRESCATORIE DE CERB COMUN,
COMUNA BLAGESTI, JUDEȚUL BACAU

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ S.C. "RUSTRANS" S.R.L. prin reprezentant Rusu Vlorel

cu ⁽²⁾ Domiciliul in judetul BACAU municipiul BLAGESTI
Sediul orasul
comuna
satul BLAGESTI sectorul _____ cod postal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax 0725999299 e-mail _____
Inregistrata la nr. 7789 din 03.06.2015

municipiul BLAGESTI satul EXTRAVILAN sectorul
orasul
comuna
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin ⁽³⁾ EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN,
NR. CAD. 60989

BLAGESTI / _____ faza PUG/PUZ/PUD, aprobata
1/19.01.2000 - PRELUNG. 30/13.06.2013

1. REGIMUL JURIDIC

CERTIFICĂ:

Potrivit celor specificate in Extrasul de carte funciara cu nr. 60989/2015,
terenul cu suprafata totala de 6861 mp (din acte 7.000mp) este situat in extravilanul
comunei Blagesti si este proprietatea privata a SC "Rustrans" SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: teren arabil

DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.G.: teren agricol situat in extravilan

(1) Numele si prenumele solicitantului

(2) Adresa solicitantului

(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

FUNCTIUNE DOMINANTA: zona teren agricol situat in extravilan

UTILIZARI PERMISE: constructii care servesc activitatile agricole, constructiile cu destinatie militara, cai de comunicatie, retele magistrale, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, imbunatatiri funciare, forarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren), lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, lucrarile de gospodarire a apelor si realizarea de surse de apa.

UTILITATI EXISTENTE : acces la drum de exploatare

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Terenul, situat in extravilanul comunei, nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a unei astfel de investitii.

Funciunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul localitatilor conform prevederilor art. 60, alin (4) din Ordinul M.D.R.L. nr 839/2009.

Fata de cele aratate mai sus prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat in scopul declarat, Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului este necesar intocmirea unui plan urbanistic zonal care sa permita extinderea intravilanului comunei cu un trup cu suprafata totala de 9.618 mp care include loturile cu suprafata de 2847mp (nr cad 61062) si 6.861mp (nr. cad. 60989).

In baza Avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ, aprobat cf. art 32, alin (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul se accepta intocmirea unui PUZ.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) beneficiarul se va adresa Primariei comunei in vederea obtinerii Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat in scopul declarat - pentru intocmire:

PLAN URBANISTIC ZONAL: "ZONA UNITATI ZOOTEHNICE, COMUNA BLAGESTI, JUDETUL BACAU"

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire / de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA LOCALA DE PROTECTIE A MEDIULUI str. Oituz, nr. 23, tel: 0234/624691; fax: 0234/617547

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestora asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului solicitantul renunta la Intentia de realizare a investitiei are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE IN BAZA URMATOARELOR DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de Informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata)

c) Planul urbanistic zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ", indicativ GM - 010-2000

d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize / acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

1.) Aviz de oportunitate pentru faza de P.U.Z. aprobat de catre Presedintele C J Bacau cf. Legii 350/2001, art 2, alin (2), modificata, republicata

2.) Administratia Nationala a Apelor -A.B.A. Siret Bacau

3.) Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau

4.) Raportul Informarii si consultarii publicului

5.) HCL privind AVIZARE P.U.Z (cf. L 215/2001, art 36, alin 5)

6.) Aviz privind clasa de calitate emis de M.A.D.R.

7.) Ministerul Culturii si Patrimoniului Cultural

8.) Directia Sanitara Veterinara si pentru Siguranta Alimentelor

d2) Studii de specialitate:

■ studiu geotehnic



e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Documente privind achitarea taxelor legale

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

PRESEDINTE,
Dragos BENEA

L.S.



SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Elena-Catalina ZARA

pt. ARHITECT SEF AL JUDEȚULUI,
Cristina RACOVEANU

Achitat taxa de: 44,60 lei conform chitantei nr. 582 din 03.06. 2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 7-07 2015

În 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

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRESEDINTE,
Dragos BENEĂ**

L.S.

**SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Elena-Catalina ZARA**

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin posta.

*) Se completează, după caz: - Consiliul Județean
- Primăria municipiului București
- Primăria sectorului _____ al municipiului București
- Primăria municipiului _____
- Primăria orașului _____
- Primăria comunei _____

**) Se completează, după caz: - Președintele Consiliului Județean
- Primarul General al municipiului București
- Primarul sectorului _____ al municipiului București
- Primar _____

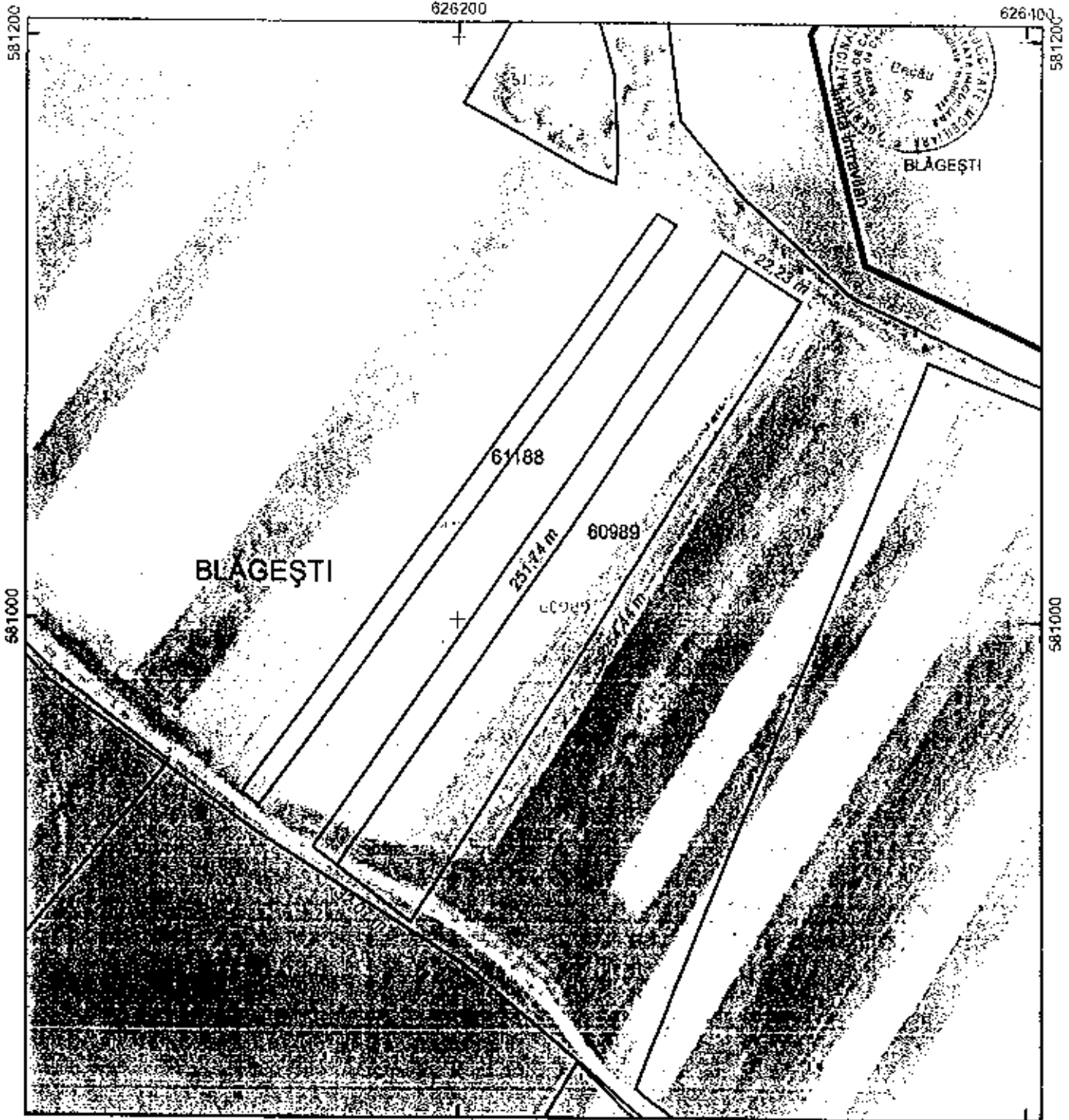
***) Se va semnă, după caz, de către arhitectul șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



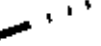
****) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscrisă în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN

an zbor 2010

scara 1:2.000



-  Amplasament, nr. cad.: 60989, UAT Blagești
-  Limita intravilan
-  Delimitare UAT

JUDEȚUL BACĂU

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

24.06.2015

ARHITECT ȘEF

[Signature]

Nr. înregistrare: 14276/28.05.2015
 Copie de la nr. înregistrare: 14276/28.05.2015
 Eliberată de: 3.06.2015
 Taxă: 30 lei
 Proiectant: Podaru D.
 Locul: Bacău



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Se aproba,



AVIZ DE OPORTUNITATE
În vederea elaborării Plan Urbanistic Zonal
“ ZONA UNITATI ZOOTEHNICE, COMUNA BLAGESTI, JUDEȚUL BACĂU”

Nr. 27 din 6.04.2015

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin (2), Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora.

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului/P.U.Z.-ului: „Zonă unitati zootehnice”

1.2. Amplasament: comuna Blăgești, județul Bacău.

2. Titularul investiției /dezvoltării urbanistice: SC „Rustrans” SRL

3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI / DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z.:

Se va reglementa teritoriul cu suprafața de 9.518mp alcătuit din următoarele loturi:

- nr. cadastral 61062, arabil cu S=2.647mp; CU 224 / 6.04.2015
- nr. cadastral 60989, arabil cu S=6.861mp. CU 225 / 6.04.2015



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

3.2. Categoria funcțională a dezvoltării și eventualele servituti:

3.2.1. Scurta prezentare a situației existente (P.U.G.+R.L.U.)

Solicitantul dorește înființarea a trei crescătorii (cerb lopatar, cerb comuna și fazan) și împrejurirea terenurilor aferente. Conform P.U.G. comuna Blăgești aprobat prin HCL nr. 1/19.01.2000 și prelungit prin HCL nr. 30/13.06.2013, terenurile fac parte din zona terenuri agricole situate în extravilan pe care nu se permite construirea de ferme/crescătorii de animale.

Accesul la loturi este asigurat din drum de exploatare.

3.2.2. Scurta prezentare privind situația propusă

Se dorește înființarea pe două loturi a trei crescătorii (cerb comun, cerb lopatar și fazan) în extravilanul comunei Blăgești.

În acest scop trebuie studiată posibilitatea schimbării destinației terenului stabilită prin P.U.G., în „zona unități zootehnice”.

Prin PUZ se va studia posibilitatea și condițiile prin care se poate extinde intravilanul, ca și trup independent, pentru a implementa noua funcțiune, relația cu vecinătățile (zona cal de comunicație rutieră, zona terenuri agricole și ferma piscicolă), accesul la loturi, statutul juridic al terenurilor, eventual circulația terenurilor.

3.2.3. Deficiente/ disfuncționalități majore privind dezvoltarea zonei;

Suprafața lotului va fi afectată de necesitatea unui nou prospect al drumului de exploatare și prezintă următoarele disfuncționalități:

- lipsesc rețele de alimentare cu apă și energie electrică și nu este asigurată evacuarea apelor uzate.
- Loturile fac parte din zona cu teren agricol situat în extravilanul comunei, zona în care autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată. Drept urmare este necesar întocmirea unui PUZ în vederea obținerii aprobării de introducere în intravilan a terenului, scoaterea din circuitul agricol și schimbarea funcțiunii terenului.

3.3. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

3.3.1. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public

- reglementarea zonei edificabile se va face cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- asigurarea căilor de acces carosabil și pietonal, staționare și spații parcare în incintă
- se vor reglementa indicatorii urbanistici maximi (POT și CUT)



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

- se vor asigura utilitățile tehnico-edilitare necesare bunei funcționari a obiectivului propus: soluție pentru alimentarea cu energie electrică și apă, evacuarea apelor uzate, încălzirea eventualelor spații pentru birouri și vestiare.
- Se va reglementa zona edificabilă și regimul maxim de înălțime al clădirilor
- prospectul caii de comunicație rutieră va fi reglementat cu respectarea Ordinului nr 50/27.01.1998 privind aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale
- Se vor propune măsuri pentru protecția mediului (diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, depozitarea controlată a deșeurilor, organizarea de spații verzi, etc.)
- dacă este cazul, se va analiza situația proprietăților din zona prin prisma circulației terenurilor.
- În RLU aferent PUZ se vor enunța condiții privind înfățișarea construcțiilor propuse – expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, volumetrie – conform specificului zonei și condiții de realizare a împrejuririi.

3.4. Concluzii asupra oportunității investiției/dezvoltării urbanistice susținute de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Institutiei Arhitectului Șef din Consiliul Județean Bacău.

Considerăm oportun întocmirea "P.U.Z. –ZONA UNITATI ZOOTEHNICE, COMUNA BLAGESTI, JUDETUL BACAU".

Potrivit art 32, alin (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată "După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire".

În vederea analizării în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea Reglementării Tehnice GM 010-2000.

**P. ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Cristina RĂDOVEANU**

1955

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Noi, **ANDRIEȘ LUCREȚIA** domiciliată în comuna Blăgești, județul Bacău, având CNP 2321011043521, în calitate de vânzătoare și S.C. "RUSTRANS" S.R.L., cu sediul în comuna Mărgineni, nr.703bis, jud.Bacău, înregistrată la O.R.C. Bacău sub nr.J04/891/1998, având C.U.I. 11060610, reprezentată prin asociat unic și administrator **RUSU VIOREL** domiciliat în comuna Mărgineni, sat Mărgineni, județul Bacău, CNP 1650804045886, în calitate de cumpărătoare, am convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare:

Eu, **ANDRIEȘ LUCREȚIA**, vând fără nici o rezervă pentru mine, către S.C. "RUSTRANS" S.R.L., terenul proprietatea mea, situat în extravilanul comunei Blăgești, județul Bacău, intabulat în Cartea Funciară nr.60989 a localității Blăgești, respectiv suprafața de 7.000 m.p. teren arabil (găsit la măsurat supraf. de 6.861 m.p. teren), sola 4, parcela 33/29, având nr. cadastral 60989, cu vecinii conform schiței anexe care face parte integrantă din prezentul contract.*

Terenul care se înstrăinează a fost dobândit de mine, vânzătoarea, împreună cu Bejan Maria, Pascaru Aurica, Rotaru Aristița și Rotaru Ion, prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr.18/1991, conform titlului de proprietate nr.154704/04.05.1999 eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor jud.Bacău și prin partajare, conform sentinței civile nr.765/19.10.2010 pronunțată în dosar nr.769/199/2008 a Judecătorei Buhuși, astfel că dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.60989 a localității Blăgești, cu încheierea nr.3078/2018 eliberată de ANCPI – O.C.P.I. Bacău – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși. *****

Prețul acestei vânzări pe care noi părțile l-am convenit este de 6.000 lei (șase mii lei), sumă care a fost achitată integral mai înainte de data încheierii și autentificării prezentului act. *****

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi data încheierii și autentificării prezentului contract. *****

Eu, **ANDRIEȘ LUCREȚIA**, declar că acest teren, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, taxele și impozitele sunt achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.6242/2012 eliberat de U.A.T. Blăgești, nu a mai fost înstrăinat către alte persoane fizice sau juridice prin acte autentice sau înscrise sub semnătură privată, nu este arendat nici unei persoane fizice sau juridice, situație care reiese și din adeverința nr.6236/2012 eliberată de U.A.T. Blăgești, nu este ipotecat, nu este urmărit pentru datorii sau indisponibilizat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu face obiectul vreunui litigiu pe rol, iar asupra imobilului în afara notării sulței înscrise în favoarea numiților Ursache Ștofan, Gârju Mihăila și Șova Aristița, nu există înscrise alte sarcini, situație care reiese din extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr.3445/2012 eliberat de A.N.C.P.I. – O.C.P.I. Bacău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși, pentru care există procesul verbal încheiat în data de 23.12.2011 din dosarul nr.12/N/2011 aflat pe rolul B.E.J. Gabriel Kovacs cu sediul în oraș Buhuși, str.Bucegi, nr.1, jud.Bacău, urmând ca operațiune de radiere să se efectueze odată cu intabularea prezentului act. *****

Eu, **ANDRIEȘ LUCREȚIA**, garantez cumpărătoarea contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Ncc., nu sunt în nici una din incapacitățile prevăzute de art.1653-1654. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. *****

Eu, **RUSU VIOREL**, declar că am cumpărat în numele și pentru S.C. **RUSTRANS S.R.L.**, terenul descris mai sus, am achita prețul în condițiile menționate mai sus, am cunoștință de situația faptică și juridică a acestuia, în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord și facem această dobândire în condițiile de mai sus, fără nici o altă formalitate. *

Ni s-au pus în vedere dispozițiile art.254 alin.1,2,5 din Codul fiscal, conform cărora persoanele care dobândesc în proprietate imobile sunt obligate să se înregistreze la primăria din localitatea în care acestea sunt situate, în termen de 30 de zile de la data dobândirii. *****

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzătoare în condițiile Codului fiscal. *****

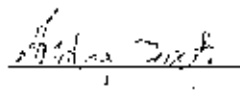
Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare. *****

Eu, **ANDRIEȘ LUCREȚIA**, declar în mod expres că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate al societății cumpărătoare în evidențele Cărții funciare a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris *****

Subsemnații **Andrieș Lucreția** și **Rusu Viorel**, în calitate de asociat unic și administrator la **S.C. RUSTRANS S.R.L.**, declarăm că suntem de acord cu încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, consimțământul nostru nu a fost dat din eroare, respectiv nu suntem în eroare cu privire la natura contractului, nu a fost surprins prin dol sau smuls prin violență. Noi, părțile din contract, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr.241/2005, privind evaziunea fiscală și că cele declarate sunt adevărate și conforme cu realitatea, am citit actul, urmând ca notarul public să îndeplinească toate formalitățile pentru intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în favoarea cumpărătoarei potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.. *****

Redactat și dactilografiat în cinci exemplare, azi data autentificării, la Birou Notar Public Ștefan Sorin Umbrărescu, cu sediul în mun.Bacău, str.Oituz, nr.35, jud.Bacău *****

VÂNZĂTOARE,

Andrieș Lucreția 

CUMPĂRĂTOARE,

S.C. RUSTRANS S.R.L. reprezentată prin administrator **Rusu Viorel**



ROMÂNIA

BIROU NOTAR PUBLIC ȘTEFAN SORIN UMBRĂRESCU
SEDIUL ÎN MUN.BACĂU, STR.OITUZ, NR.35, JUD.BACĂU
Înregistrat sub nr.1417 la Avocatul Popului

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.600

Anul 2012 luna octombrie ziua 10

În fața mea, Ștefan Sorin Umbrărescu, notar public, la sediul biroului din mun.Bacău, str.Oituz, nr.35, jud.Bacău, s-au prezentat:

1. **ANDRIEȘ LUCREȚIA** domiciliată în comuna Blăgești, județul Bacău, CNP 2321011043521, identificată prin B.I. seria A.M, nr.193922 eliberat de Mil. mun. Bacău la data de 19.09.1978;

2. **RUSU VIOREL**, domiciliat în comuna Mărgineni, sat Mărgineni, județul Bacău, CNP 1650804045886, identificat prin CI seria XC nr.393638/08.02.2005 eliberată de Mun.Bacău. În calitate de asociat unic – administrator la **S.C. RUSTRANS S.R.L.** care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele sale, precum și schița anexă.

În temeiul art.8 litera "b" din Legea nr.36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat suma de 120 lei reprezentând impozit din transferuri proprietăți imobiliare pentru bugetul de stat, cu chitanța seria Not nr.155/2012 elib. de B.N.P. Ștefan Sorin Umbrărescu și suma de 60+60 lei pentru buget ANCPi achitată cu chitanța nr.0320902-903/2012 elib. de OCPI Bacău

S-a perceput onorariul de 372 lei inclusiv TVA prin chitanța seria USS nr.0004566/2012 eliberată de B.N.P. Ștefan Sorin Umbrărescu.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhusi

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 3078 din data de 12-09-2012

Catre **Bulgac Ion** - Nr. Autorizatie: Ro-Bc-F Nr, 0065; 02.12.2010-Valabila,
str nr....., bl....., sc et....., ap.....,
localitatea Judetul va comunicam, alaturat, Incheierea nr.
3078, data de 12-09-2012, de catre B.C.P.I. Buhusi

REGISTRATOR,
CONSTANTIN POPESCU

POPESCU CONSTANTIN
REGISTRATOR
CARTE FUNCIARĂ

ASISTENT REGISTRATOR,
DAN MIHAEL MARIE
ASISTENT REGISTRATOR

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși

Dosarul nr. 3078/12-09-2012

INCHEIERE Nr. 3078

REGISTRATOR Popescu Constantin

ASISTENT REGISTRATOR Darie Mihaela

Asupra cererii introduse de BULGAC ION - NR.AUTORIZATIE:RO-BC-F NR, 0065; 02.12.2010-VALABILA privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. -titlu de proprietate- 154704/04-05-1999 emis de CJSDPAT Bacău, sentință civilă de partaj succesoral și leșire din indiviziune nr 765 din 19.10.2010 pronunțată de Judecătoria Buhuși;

Vazand referatul Inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. BC1700910/12-09-2012 in suma de 60 RON;
pentru serviciul cu codul: 211,232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 60989, inscris in cartea funciara 60989 UAT Blagesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept de reconstituire cf legii 18/1991, partaj succesoral și leșire din indiviziune mod dobandire HOTARARE JUDECATOREASCA in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ANDRIEȘ LUCREȚIA**, sub B.1 din cartea funciara 60989 UAT Blagesti;
- Se notează obligația la plata sultel în valoare de 21.425 lei în indiviziune în favoarea: **URSACHE ȘTEFAN, GÂRȚU MIHAILA și ȘOVA ARISTIJA**; sub C.1 din cartea funciara 60989 UAT Blagesti;

Prezenta se va comunica partilor:

Lucreția Andrieș,

Bulgac Ion - Nr.Autorizatie:Ro-Bc-F Nr, 0065; 02.12.2010-Valabila.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.



Data soluționării,
Soluționată
la data de:
27-09-2012

Data eliberării,
____/____/____

Registrator,
Popescu Constantin

Asistent-registrator,
Darie Mihaela

Referent,



REGISTRATOR
ASISTENT REGISTRATOR




* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

BULGARIA IOM Persoana Fizică Autorizată A.N.C.P.I., seria: 8C-F-0065
 TEL: 0731352058 ; e-mail: bulgarcim@yabook.com

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Extravilan, Scara 1:1000

Teren cu pozitionare incerta datorita lipsei planului parcelar

Nr. cadastral LC 03/V	Suprafata imobilului (mp.) 6867	Adresa imobilului Extravilan com. Blagovest, Jui. Buzau
Carte funciarii nr.	11AT	Blagovest

PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
1	58121.550	62630.864
2	581109.857	626320.792
3	580895.476	626183.102
4	580914.795	626171.247
1	58121.550	62630.864

SUPRAFATA MASURATA = 6867 MP
 SUPRAFATA ACTIE = 7000 MP

CONCANAL
 20.250



2008/12.04.12
 Colegiul de Geografie si Geomatematica - 2008
 Viorica MATEESCU CHEOARDE
 Funcia CONSILIER GR.1A

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Metrul
1	A	6867		T= 43,329
2				
3				
Total				
Cod constructie	Suprafata constructiilor la sol	Valoarea de impozitare (lei)		
		Metrul		
Total				

10000

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL JUDETEAN BACAU

Nr 7786 din 25.06.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 224 din 03.07.2015

IN SCOPUL⁽¹⁾ Autorizarea lucrarilor de construire
IMPREJMUIRE TEREN SI INFIINTARE CRESCATORIE DE CERB LOPATAR,
COMUNA BLAGESTI, JUDETUL BACAU

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ S.C. "RUSTRANS" S.R.L. prin reprezentant Rusu Viorel

cu Domiciliul ⁽²⁾ in judetul BACAU municipiul orasul BLAGESTI
Sediul comuna
satul BLAGESTI sectorul cod postal
strada nr. bl. sc. et. ap.
telefon/fax 0725999299 e-mail
inregistrata la nr. 7786 din 03.06.2015

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Bacau

municipiul orasul BLAGESTI satul EXTRAVILAN sectorul
comuna
cod postal strada nr. bl. sc. et. ap.
sau identificat prin ⁽³⁾ EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN,
NR. CAD. 61062

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. / faza PUG/PUZ/PUG, aprobata
cu hotararea Consiliului Judetean/Local BLAGESTI nr. 1/19.01.2000 - PRELUNG. 30/13.06.2013
In conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu
modificarile si completarile ulterioare, se

1. REGIMUL JURIDIC

CERTIFICĂ:

Potrivit celor specificate in Extrasul de carte funciara cu nr. 61062/2015,
terenul cu suprafata totala de 2.647 mp (din acte 2.700mp) este situat in extravilanul
comunei Blagesti si este proprietatea privata a SC "Rustrans" SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: teren arabil
DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.G.: teren agricol situat in extravilan

(1) Numele si prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

FUNCTIUNE DOMINANTA: zona teren agricol situat în extravilan

UTILIZARI PERMISE: constructii care servesc activitatile agricole, constructiile cu destinatie militara, cai de comunicatie, retele magistrale, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, imbunatatiri funciare, forarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren), lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, lucrarile de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.

UTILITATI EXISTENTE : acces la drum de exploatare

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Terenul, situat în extravilanul comunei, nu este inclus într-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a unei astfel de investitii.

Funciunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe

extravilanul localitatilor conform prevederilor art. 60, alin (4) din Ordinul M.D.R.L. nr 839/2009.

Fata de cele aratate mai sus prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat.

Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zona a obiectivului este necesar întocmirea unui plan urbanistic zonal care sa permita extinderea intravilanului comunei cu un trup cu suprafata totala de 9.618 mp care include loturile cu suprafata de 2647mp (nr cad 81062) si 6.861mp (nr. cad. 60989).

În baza Avizului de oportunitate pentru întocmire PUZ, aprobat cf. art 32, alin (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul se accepta întocmirea unui PUZ.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) beneficiarul se va adresa Primariei comunei în vederea obtinerii Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / ~~nu poate fi utilizat în scopul declarat~~ pentru întocmire:

PLAN URBANISTIC ZONAL: "ZONA UNITATI ZOOTEHNICE, COMUNA BLAGESTI, JUDETUL BACAU"

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire / de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA LOCALA DE PROTECTIE A MEDIULUI str. Oituz, nr. 23, tel: 0234/524691; fax: 0234/517547

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe în legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului/investitiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei în acord cu rezultatele consultarii publice.

În aceste conditii:

Dupa primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului în vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestela asupra mediului. În urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

În situatia în care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

În situatia în care, dupa emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE IN BAZA URMATOARELOR DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata)
- c) Planul urbanistic zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ", indicativ GM - 010-2000
- d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize / acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

- 1.) Aviz de oportunitate pentru faza de P.U.Z. aprobat de catre Presedintele C J Bacau cf. Legii 350/2001, art 2, alin (2), modificata, republicata
- 2.) Administratia Nationala a Apelor -A.B.A. Siret Bacau
- 3.) Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau
- 4.) Raportul informarii si consultarii publicului
- 5.) HCL privind AVIZARE P.U.Z (cf. L 215/2001, art 36, alin 5)
- 6.) Aviz privind clasa de calitate emis de M.A.D.R.
- 7.) Ministerul Culturii si Patrimoniului Cultural
- 8.) Directia Sanitara Veterinara si pentru Siguranta Alimentelor

d2) Studii de specialitate:

■ studiu geotehnic _____ _____

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Documente privind achitarea taxelor legale

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

PRESEDINTE,
Dragos BENEA



SECRETAR AL JUDETELUI,
Elena-Catalina ZARA

pt. ARHITECT SEF AL JUDETELUI,
Cristina RACOVEANU

Achitat taxa de: 19,30 lei conform chitantei nr. 585 din 03.06. 2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 7.07 2015

În 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

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRESEDINTE,
Dragos BENEĂ**

L.S.

**SECRETAR AL JUDETELUI,
Elena-Catalina ZARA**

ARHITECT SEF AL JUDETELUI,

Data prelungirii valabilitatii:

Achitat taxa de: conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin posta.

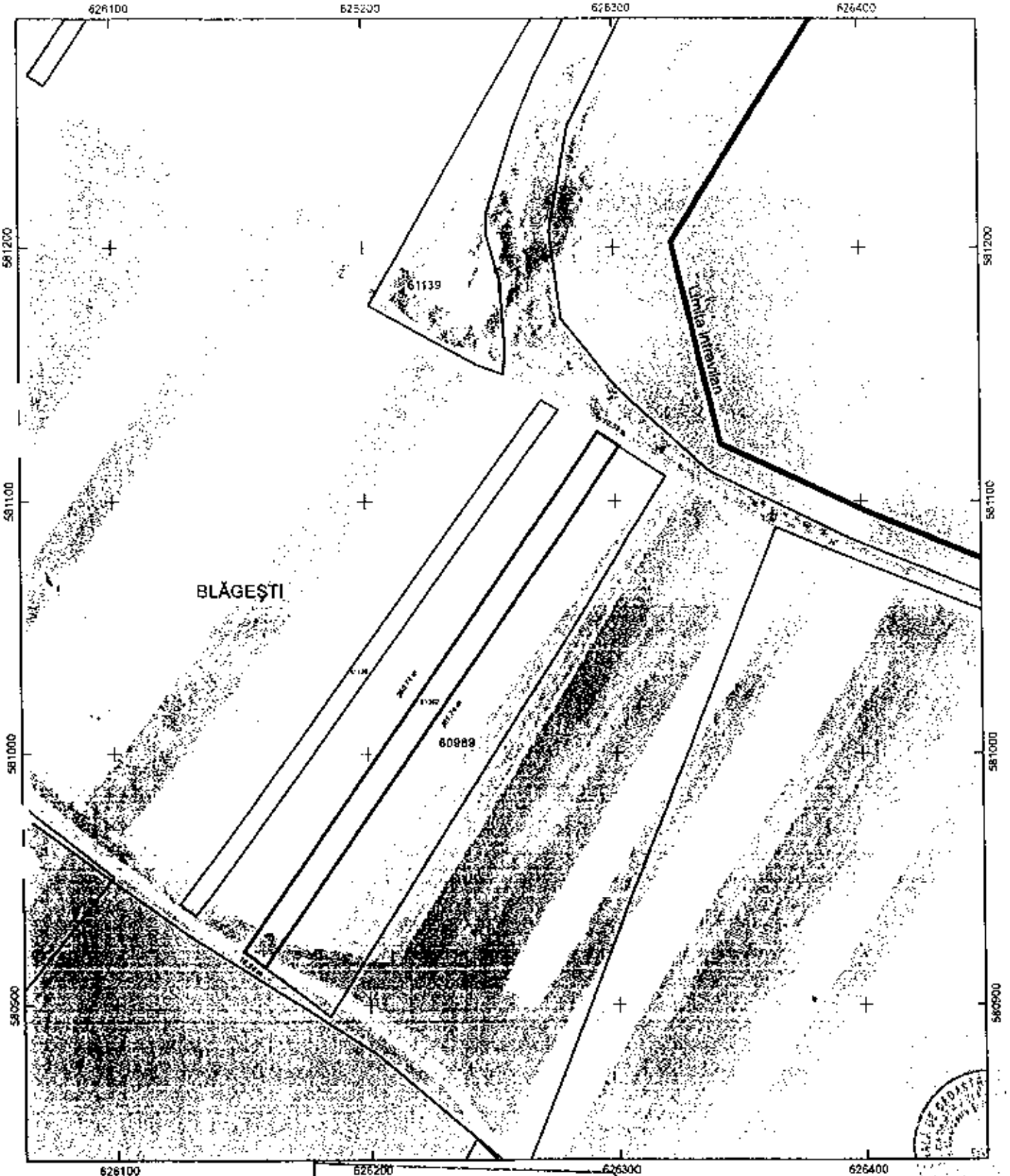
*) Se completeaza, dupa caz: - Consiliul Judetean
- Primaria municipiului Bucuresti
- Primaria sectorului al municipiului Bucuresti
- Primaria municipiului
- Primaria orasului
- Primaria comunei

*) Se completeaza in conformitate cu declaratia scopului inscris in cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

**) Se completeaza, dupa caz: - Presedintele Consiliului Judetean
- Primarul General al municipiului Bucuresti
- Primarul sectorului al municipiului Bucuresti
- Primar

**) Se va semnata, dupa caz, de catre arhitectul sef sau "pentru arhitectul sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului.

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN
AN ZBOR 2010
SCARA 1:1000



Amplasament nr. cad. / **JUDEȚUL BACĂU - COMUNA BLĂGEȘTI**
 Limită intravilan
 Delimitare UAT

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 24 din 07 2015
 ARHITECT ȘEF

Nr. înregistrare: 14307 / 26 / 05 / 2015
 Copia este însoțită de planul din arhiva RCPI. Bacău
 data: 03.06.2015
 Tăvăluș 30 / 2015
 Referent: Loredana GHINEA
 L.S.



[Handwritten signature]



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Se aproba,



AVIZ DE OPORTUNITATE
În vederea elaborării Plan Urbanistic Zonal
“ ZONA UNITATI ZOOTEHNICE, COMUNA BLAGESTI, JUDEȚUL BACĂU ”

Nr. 27 din 6.04.2015

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin (2), Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora.

1. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea obiectivului/P.U.Z.-ului: „Zonă unitati zootehnice”
- 1.2. Amplasament : comuna Blagești, județul Bacău.

2. Titularul investiției /dezvoltării urbanistice: SC „Rustrans” SRL

3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI / DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z.:

Se va reglementa teritoriul cu suprafața de 9.518mp alcătuit din următoarele loturi:

- nr. cadastral 61062, arabil cu S=2.647mp; CU 224 / 6.04.2015
- nr. cadastral 60989, arabil cu S=6.861mp. CU 225 / 6.04.2015



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

3.2. Categoria funcțională a dezvoltării și eventualele servituti:

3.2.1. Scurta prezentare a situației existente (P.U.G.+R.L.U.)

Solicitantul dorește înființarea a trei crescătorii (cerb lopatar, cerb comuna și fazan) și împrejmuirea terenurilor aferente. Conform P.U.G. comuna Blagești aprobat prin HCL nr. 1/19.01.2000 și prelungit prin HCL nr. 30/13.06.2013, terenurile fac parte din zona terenuri agricole situate în extravilan pe care nu se permite construirea de ferme/crescătorii de animale.

Accesul la loturi este asigurat din drum de exploatare.

3.2.2. Scurta prezentare privind situația propusă

Se dorește înființarea pe două loturi a trei crescătorii (cerb comun, cerb lopatar și fazan) în extravilanul comunei Blagești. În acest scop trebuie studiată posibilitatea schimbării destinației terenului stabilită prin P.U.G., în „zona unități zootehnice”.

Prin PUZ se va studia posibilitatea și condițiile prin care se poate extinde intravilanul, ca și trup independent, pentru a implementa noua funcțiune, relația cu vecinătățile (zona cai de comunicație rutieră, zona terenuri agricole și ferma piscicolă), accesul la loturi, statutul juridic al terenurilor, eventuală circulația terenurilor.

3.2.3. Deficiențe/ disfuncționalități majore privind dezvoltarea zonei:

Suprafața lotului va fi afectată de necesitatea unui nou prospect al drumului de exploatare și prezintă următoarele disfuncționalități:

- lipsesc rețele de alimentare cu apă și energie electrică și nu este asigurată evacuarea apelor uzate.
- Loturile fac parte din zona cu teren agricol situat în extravilanul comunei, zona în care autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată. Drept urmare este necesar întocmirea unui PUZ în vederea obținerii aprobării de introducere în intravilan a terenului, scoaterea din circuitul agricol și schimbarea funcțiunii terenului.

3.3. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

3.3.1. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public

- reglementarea zonelor edificabile se va face cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- asigurarea căilor de acces carosabil și pietonal, staționare și spații parcare în incintă
- se vor reglementa indicatorii urbanistici maximi (POT și CUT)



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

- se vor asigura utilitățile tehnico-edilitare necesare bunei funcționari a obiectivului propus: soluție pentru alimentarea cu energie electrică și apă, evacuarea apelor uzate, încălzirea eventualelor spații pentru birouri și vestiare.
- Se va reglementa zona edificabilă și regimul maxim de înălțime al clădirilor
- prospectul caii de comunicație rutieră va fi reglementat cu respectarea Ordinului nr 50/27.01.1998 privind aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale
- Se vor propune măsuri pentru protecția mediului (diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, depozitarea controlată a deșeurilor, organizarea de spații verzi, etc.)
- dacă este cazul, se va analiza situația proprietăților din zona prin prisma circulației terenurilor.
- În RLU aferent PUZ se vor enunța condiții privind înfățișarea construcțiilor propuse – expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, volumetrie – conform specificului zonei și condiții de realizare a împrejuririi.

3.4. Concluzii asupra oportunității investiției/dezvoltării urbanistice susținute de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Institutului Arhitectului Șef din Consiliul Județean Bacău.

Considerăm oportun întocmirea "P.U.Z. – ZONA UNITĂȚI ZOOTEHNICE, COMUNA BLAGESTI, JUDEȚUL BACĂU".

Potrivit art 32, alin (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată "După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire".

În vederea analizării în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea Reglementării Tehnice GM 010-2000.

**P. ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Cristina RĂDOVEANU**

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Noi, ANDRIEȘ GHEORGHE domiciliat în comuna Blăgești, județul Bacău, având CNP 1340723043531, în calitate de vânzător și S.C. "RUSTRANS" S.R.L. cu sediul în comuna Mărgineni, nr.703bis, jud.Bacău, înregistrată la O.R.C. Bacău sub nr.J04/891/1998, având C.U.I. 11060610, reprezentată prin asociat unic și administrator RUSU VIOREL domiciliat în comuna Mărgineni, sat Mărgineni, județul Bacău, CNP 1650804045886, în calitate de cumpărătoare, am convenit încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare:

Eu, ANDRIEȘ GHEORGHE, vând fără nici o rezervă pentru mine, către S.C. "RUSTRANS" S.R.L., terenul proprietatea mea, situat în extravilanul comunei Blăgești, județul Bacău, intabulat în Cartea Funciară nr.61062 a localității Blăgești, respectiv suprafața de 2.700 m.p. teren arabil (găsit la măsurat supraf. de 2.647 m.p. teren), sola 4, parcela 33/25, având nr. cadastral 61062, cu vecinii conform schiței anexe care face parte integrantă din prezentul contract.*

Terenul care se înstrăinează a fost dobândit de mine, vânzătorul, prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr.18/1991, conform titlului de proprietate nr.154626/06.04.1999 eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor jud.Bacău astfel că dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.61062 a localității Blăgești, cu încheierea nr.3079/2012 a ANCP - O.C.P.I. Bacău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși. *****

Prețul acestei vânzări pe care noi părțile l-am convenit este de 4.000 lei (patrumiilei), sumă care a fost achitată integral mai înainte de data încheierii și autentificării prezentului act. *****

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi data încheierii și autentificării prezentului contract. *****

Eu, ANDRIEȘ GHEORGHE, declar că acest teren, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, taxele și impozitele sunt achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.6241/2012 eliberat de U.A.T. Blăgești, nu a mai fost înstrăinat către alte persoane fizice sau juridice prin acte autentice sau înscrisuri sub semnătură privată, nu este arendat nici unei persoane fizice sau juridice, situație care reiese și din adeverința nr.6235/2012 eliberată de U.A.T. Blăgești, nu este ipotecat, nu este urmărit pentru datorii sau indisponibilizat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu face obiectul vreunui litigiu pe rol, iar asupra imobilului nu există înscrise sarcini, situație care reiese din extrasul de Carte funciară pentru autentificare nr.3610/2012 eliberat de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Bacău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși. *****

Eu, ANDRIEȘ GHEORGHE, garantez cumpărătoarea contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art.1695 și art.1707 Ncc., nu sunt în nici una din incapacitățile prevăzute de art.1653-1654. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. *****

Eu, RUSU VIOREL, declar că am cumpărat în numele și pentru S.C. RUSTRANS S.R.L., terenul descris mai sus, am achitat prețul în condițiile menționate mai sus, am cunoștință de situația faptică și juridică a acestuia, în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord și facem această dobândire în condițiile de mai sus, fără nici o altă formalitate. *

Ni s-au pus în vedere dispozițiile art.254 alin.1,2,5 din Codul fiscal, conform cărora persoanele care dobândesc în proprietate imobile sunt obligate să se înregistreze la primăria din localitatea în care acestea sunt situate, în termen de 30 de zile de la data dobândirii. *****

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzător în condițiile Codului fiscal. *****

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către societatea cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare. *****

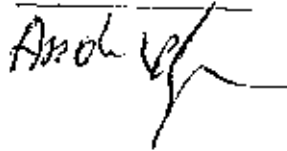
Eu, ANDRIEȘ GHEORGHE, declar în mod expres că sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate al societății cumpărătoare în evidențele Cărții funciare a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris *****

Subsemnații Andrieș Gheorghe și Rusu Viorel, în calitate de asociat unic și administrator la S.C. RUSTRANS S.R.L., declarăm că suntem de acord cu încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, consimțământul nostru nu a fost dat din eroare, respectiv nu suntem în eroare cu privire la natura contractului, nu a fost surpins prin dol sau smuls prin violență. Noi, părțile din contract, am luat la cunoștință de prevederile Legii nr.241/2005, privind evaziunea fiscală și că cele declarate sunt adevărate și conforme cu realitatea, am citit actul, urmând ca notarul public să îndeplinească toate formalitățile pentru intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară, în favoarea cumpărătoarei potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996..*****

Redactat și dactilografiat în cinci exemplare, azi data autentificării, la Birou Notar Public Ștefan Sorin Umbrărescu, cu sediul în mun.Bacău, str.Oituz, nr.35, jud.Bacău *****

VĂNZĂTOR,

Andrieș Gheorghe



CUMPĂRĂTOARE,

S.C. RUSTRANS S.R.L. reprezentată prin administrator/Rusu Viorel



ROMÂNIA

BIROU NOTAR PUBLIC ȘTEFAN SORIN UMBRĂRESCU
SEDIUL ÎN MUN.BACĂU, STR.OITUZ, NR.35, JUD.BACĂU
Înregistrat sub nr.1417 la Avocatul Popului

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.616
Anul 2012 luna octombrie ziua 24

În fața mea, Ștefan Sorin Umbrărescu, notar public, la sediul biroului din mun.Bacău, str.Oituz, nr.35, jud.Bacău, s-au prezentat:

1. ANDRIEȘ GHEORGHIÈ domiciliat în comuna Blăgești, județul Bacău, CNP 1340723043531, identificat prin B.I. seria A.M. nr.704276 eliberat de Mil. oraș Buhuși la data de 15.11.1978;
2. RUSU VIOREL, domiciliat în comuna Mărgineni, sat Mărgineni, județul Bacău, având CNP 1650804045886, identificat prin CI seria XC nr.393638/08.02.2005 eliberată de Mun.Bacău, în calitate de asociat unic – administrator la S.C. RUSTRANS S.R.L. care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele sale, precum și schița anexă.

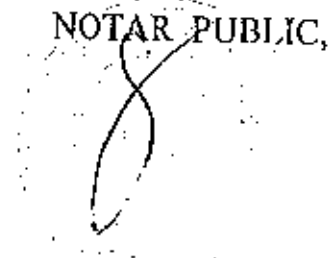
În temeiul art.8 litera "b" din Legea nr.36/1995

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat suma de 80 lei reprezentând impozit din transferuri proprietăți imobiliare pentru bugetul de stat, cu chitanța seria Not nr.163/2012 elib. de B.N.P. Ștefan Sorin Umbrărescu și suma de 60 lei pentru buget ANCPİ achitată cu chitanța nr.0320917/2012 elib. de OCPI Bacău

S-a perceput onorariul de 372 lei inclusiv TVA prin chitanța seria USS nr.0004588/2012 eliberată de B.N.P. Ștefan Sorin Umbrărescu.

NOTAR PUBLIC,





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhusi

Dosarul nr. 3079/12-09-2012

INCHEIERE Nr. 3079

REGISTRATOR Popescu Constantin

ASISTENT REGISTRATOR Darie Mihaela

Asupra cererii introduse de BULGAC ION - NR.AUTORIZATIE:RO-BC-F NR, 0065; 02.12.2010-VALABILA privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 154626/06-04-1999 emis de CJSDPAT Bacău, adeverința nr 5901 din 24.09.2012 eliberată de UAT Blăgești;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 61062, inscris in cartea funciara 61062 UAT Blagesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept de reconstituire cf legii 18/1991 mod dobandire Lege In cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ANDRIEȘ GHEORGHE**, sub B.1 din cartea funciara 61062 UAT Blagesti;

Prezenta se va comunica partilor:

Gheorghe Andrieș,

Bulgac Ion - Nr.Autorizatie:Ro-Bc-F Nr, 0065; 02.12.2010-Valabila.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhusi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:

05-10-2012

Data eliberării,

02/10/2012

Registrator,
Popescu Constantin

POPESCU CONSTANTIN
REGISTRATOR
CARTE FUNCIARA

Asistent-registrator,
Darie Mihaela

(semnatura)

DARIE MIHAELA
ASISTENT-REGISTRATOR

Referent,

Tanase G

(para sa, semnatura si
stampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

BULGAC ION Persr 1 Fieșă Autorizată A.M.C.P.J. 50m²- BC-F-0055
 TEL: 0737 298 ; e-mail bulgac.ion@yahoo.com

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Extravilan, Scara 1:1000

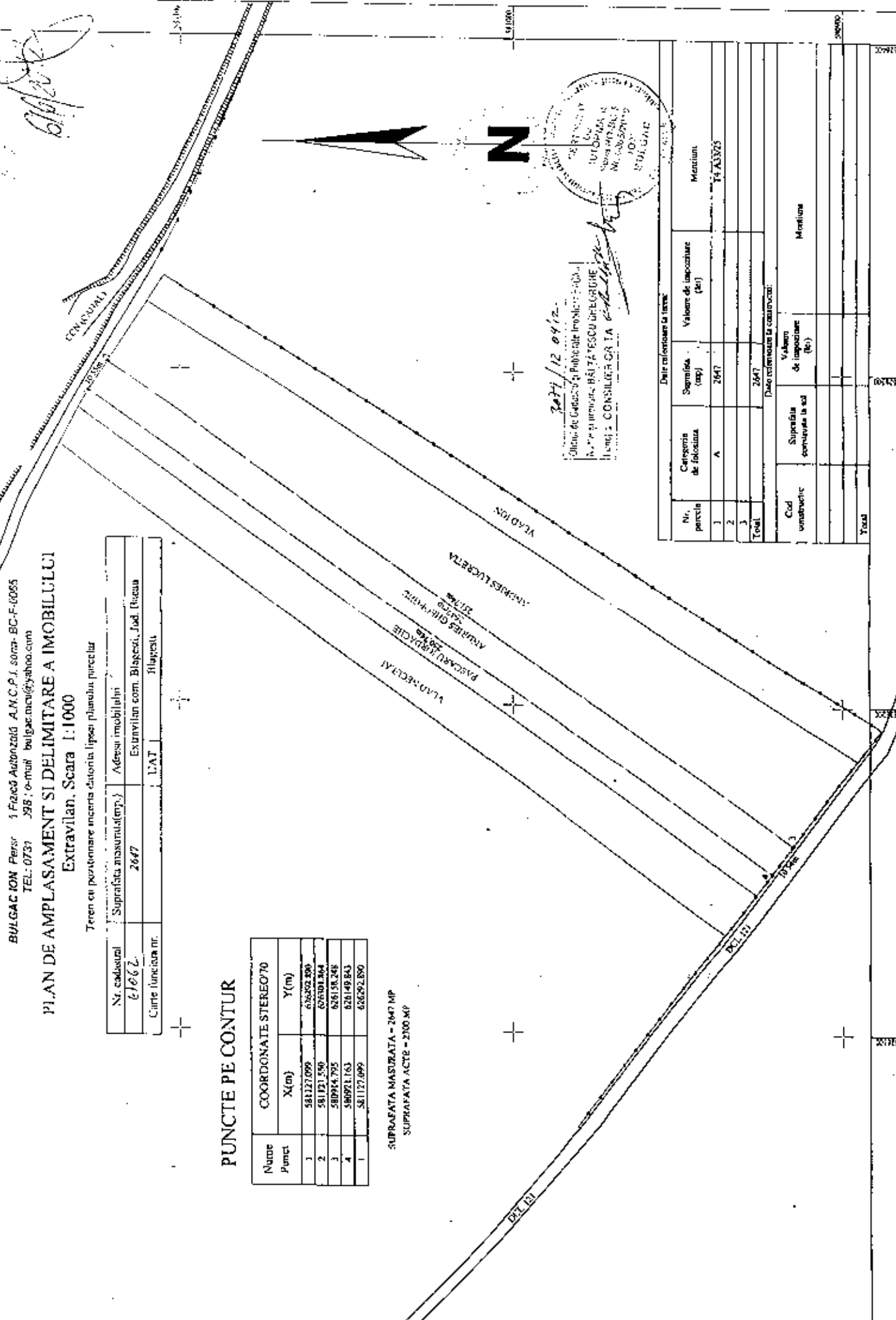
Teren cu pozitionare incerta datorita lipsei planului punctular

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp.)	Adresa imobilului
47662	2647	Extravilan com. Blagesti, Jud. Buzau
Carte functionar nr.	LAT	Ilagesti

PUNCTE PE CONTUR

Nume Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
1	581127,099	426292,890
2	581121,550	426301,364
3	580914,795	426158,248
4	580921,163	426149,843
1	581127,099	426292,890

SUPRAFATA MASURATA = 2647 MP
 SUPRAFATA ACTE = 2100 MP



2011 / 12 / 04 / 2
 Direcția de Cadastru și Publicitate Imobiliară (D.C.P.I.)
 A. P. și J. Imobiliare BĂLȚĂTESCU DELORGINE
 Titlu: CONSILIER ORAȚIA BĂLȚĂTESCU

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de însoțitoare (lei)	Mentiiuni
1	A	2647		T4 A3305
2				
3				
Total		2647		
Cod cadastral	Suprafața construită la sol	Valoarea de însoțitoare (lei)	Mentiiuni	
Total				

ROMANIA
JUDETUL BACĂU
CONSILIUL JUDETEAN BACĂU

Nr 7788 din 26.06.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 26 din 06.07.2015

IN SCOPUL:*) Autorizarea lucrarilor de construire

**IMPREJMUIRE TEREN SI INFIINTARE CRESCATORIE CAPRIOR,
COMUNA BLAGESTI, JUDETUL BACAU**

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ S.C. "RUSTRANS" S.R.L.
prin reprezentant Rusu Viorel
cu ⁽²⁾ Domiciliul in judetul BACAU ^{municipiul} BLAGESTI
Sediul ^{orasul} BLAGESTI
^{comuna}
satul BLAGESTI sectorul _____ cod postal _____
strada MAGNOLIILOR nr. 1 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____
inregistrata la nr. 7788 din 03.06.2015

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Bacau
^{municipiul} BLAGESTI satul EXTRAVILAN sectorul _____
^{orasul} BLAGESTI ^{comuna}
cod postal _____ strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin ⁽³⁾ EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN,
NR. CAD. 61188

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ / _____ faza PUG/PUZ/PUB, aprobata
cu hotararea Consiliului Judetean/Local BLAGESTI nr. 1/18.03.2000 - PRELUNG. 30/13.06.2013
In conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu
modificarile si completarile ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Potrivit celor specificate in Extrasul de carte funciara cu nr. 61188/2015, terenul cu
suprafata totala de 1.900 mp este situat in extravilanul comunei Blagesti si este
proprietatea privata SC "Rustrans" SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: teren arabil

DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.G.: teren agricol situat in extravilan

(1) Numele si prenumele solicitantului
(2) Adresa solicitantului
(3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

FUNCTIUNE DOMINANTA: zona teren agricol situat in extravilan

UTILIZARI PERMISE: constructii care servesc activitatile agricole, constructiile cu destinatie militara, cai de comunicatie, retele magistrale, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, imbunatatiri funciare, forarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren), lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, lucrari de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.

UTILITATI EXISTENTE : acces la drum de exploatare

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Terenul, situat in extravilanul comunei, nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a unei astfel de investitii. Functiunea propusa (zona unitate zootehnica) nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul localitatilor conform prevederilor art. 60, alin (4) din Ordinul M.D.R.L. nr 839/2009.

Fata de cele aratate mai sus prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat in scopul declarat.

Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului este necesar intocmirea unui plan urbanistic zonal care sa permita extinderea intravilanului comunei cu un trup independent cu suprafata de 1.900mp.

In baza Avizului de oportunitate pentru intocmire PUZ, aprobat cf. art 32, alin (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul se accepta intocmirea unui PUZ.

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) beneficiarul se va adresa Primariei comunei in vederea obtinerii Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat in scopul declarat - pentru intocmire:

PLAN URBANISTIC ZONAL:

"ZONA UNITATE ZOOTEHNICA, COMUNA BLAGESTI, JUDETUL BACAU"

(4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire / de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

AGENTIA LOCALA DE PROTECTIE A MEDIULUI str. Oituz, nr. 23, tel: 0234/524691; fax: 0234/517547

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului/investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE VA FACE IN BAZA URMATOARELOR DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism;
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata)
- c) Planul urbanistic zonal intocmit conform "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ", indicativ GM - 010-2000
- d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize / acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

- 1.) Aviz de oportunitate pentru faza de P.U.Z. aprobat de catre Presedintele C J Bacau cf. Legii 350/2001, art 2, alin (2), modificata, republicata
- 2.) Administratia Nationala a Apelor -A.B.A. Siret Bacau
- 3.) Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau
- 4.) Raportul Informarii si consultarii publicului
- 5.) HCL privind AVIZARE P.U.Z (cf. L 215/2001, art 36, alin 5)
- 6.) Aviz privind clasa de calitate emisa de M.A.D.R.
- 7.) Ministerul Culturii si Patrimoniul Cultural
- 8.) Directia Sanitara Veterinara si pentru Siguranta Alimentelor

d2) Studii de specialitate:

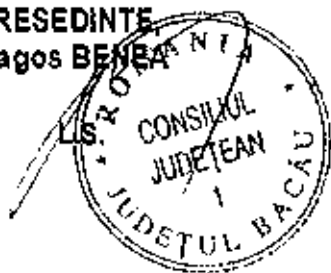
■ studiu geotehnic _____

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Documente privind achitarea taxelor legale

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

PRESEDINTE
Dragos BENEA



SECRETAR AL JUDETULUI,
Elena-Catalina ZARA

pt. ARHITECT SEF AL JUDETULUI,
Cristina RACOVEANU

Achitat taxa de: 14,80 lei conform chitantei nr. 583 din 03.06. 2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 7-07 2015

În 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

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRESEDINTE,
Dragos BENEĂ**

L.S.

**SECRETAR AL JUDETULUI,
Elena-Catalina ZARA**

ARHITECT SEF AL JUDETULUI,

Data prelungirii valabilitatii:

Achitat taxa de: conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin posta.

*) Se completeaza, dupa caz: - Consiliul Judetean
- Primaria municipiului Bucuresti
- Primaria sectorului al municipiului Bucuresti
- Primaria municipiului
- Primaria orasului
- Primaria comunei

**) Se completeaza in conformitate cu declaratia scopului inscris in cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

***) Se completeaza, dupa caz: - Presedintele Consiliului Judetean
- Primarul General al municipiului Bucuresti
- Primarul sectorului al municipiului Bucuresti
- Primar

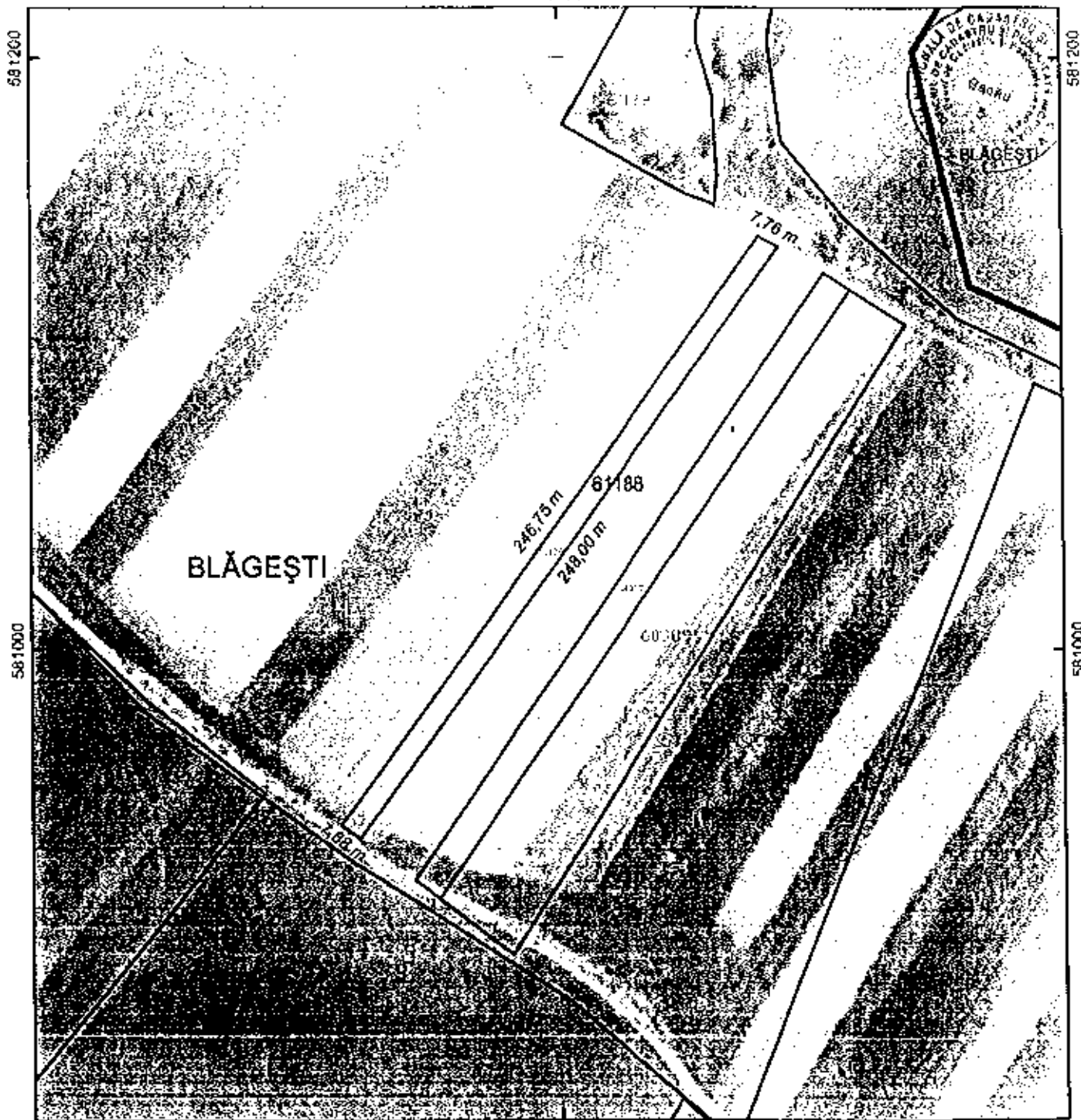
****) Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul sef sau "pentru arhitectul sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului.

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN

an zbor 2010

scara 1:2.000

626200



- Amplasament, nr. cad.: 61188, UAT Blagești
- Limita intravilan
- Delimitare UAT

Proiectat de: 14308/28.05.2015
Verificat de: 3.06.2015
Soluții: 30 lei / planșă 1725209
Referințe: Podaru D.
S.

JUDEȚUL BACĂU
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 226 G.07 din 2011
ARHITECT ȘEF
[Signature]



ROMÂNIA



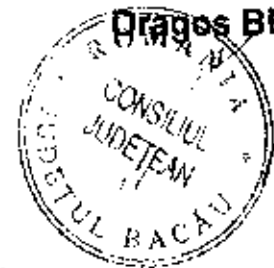
CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Se aproba,

PRESEDINTE:

Drăgos BENEĂ



AVIZ DE OPORTUNITATE

În vederea elaborării Plan Urbanistic Zonal

“ ZONA UNITATE ZOOTEHNICA, COMUNA BLAGESTI, JUDEȚUL BACĂU”

Nr. 26 din 6.07.2015

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin (2), Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora.

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului/P.U.Z.-ului: „Zonă unitate zootehnică”

1.2. Amplasament: comuna Blagești, județul Bacău.

2. Titularul investiției /dezvoltării urbanistice: SC „Rustrans” SRL

3. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI / DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. Teritoriul care urmează a fi reglementat prin P.U.Z.:

Se va reglementa teritoriul cu suprafața de 1.900mp, teren arabil cu nr. cadastral 61188.

3.2. Categoria funcțională a dezvoltării și eventualele servituti:

3.2.1. Scurta prezentare a situației existente (P.U.G.+R.L.U.)



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

Solicitantul dorește înființarea unei crescătorii de caprior și împrejmuirea terenului. Conform P.U.G. comuna Blagești aprobat prin HCL nr. 1/19.01.2000 și prelungit prin HCL nr. 30/13.06.2013, terenul face parte din zona terenuri agricole situate în extravilan pe care nu se permite construirea de ferme/crescătorii de animale.

Accesul la lot este asigurat din drum de exploatare.

3.2.2. Scurta prezentare privind situația propusă

Se dorește înființarea unei crescătorii de caprior în extravilanul comunei Blagești.

In acest scop trebuie studiată posibilitatea schimbării destinației terenului stabilită prin P.U.G. în „zona unități zootehnice”.

Prin PUZ se va studia posibilitatea și condițiile prin care se poate extinde intravilanul, ca și trup independent, pentru a implementa noua funcțiune, relația cu vecinătățile (zona cai de comunicație rutieră, zona terenuri agricole și ferma piscicola), accesul la lot, statutul juridic al terenurilor, eventual circulația terenurilor.

3.2.3. Deficiente/ disfuncționalități majore privind dezvoltarea zonei;

Suprafața lotului va fi afectată de necesitatea unui nou prospect al drumului de exploatare și prezintă următoarele disfuncționalități:

- lipsesc rețele de alimentare cu apă și energie electrică și nu este asigurată evacuarea apelor uzate.
- Lotul face parte din zona cu teren agricol situat în extravilanul comunei, zona în care autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată. Drept urmare este necesar întocmirea unui PUZ în vederea obținerii aprobării de introducere în intravilan a terenului, scoaterea din circuitul agricol și schimbarea funcțiunii terenului.

3.3. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

3.3.1. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public

- reglementarea zonei edificabile se va face cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- asigurarea căilor de acces carosabil și pietonal, staționare și spații parcare în incintă
- se vor reglementa indicatorii urbanistici maximali (POT și CUT)
- se vor asigura utilitățile tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a obiectivului propus: soluție pentru alimentarea cu energie electrică și apă,



ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Str. Calea Mărășești nr. 2; tel.: 0234-537.200; fax: 0234-535.012; E-mail: csjbacau@csjbacau.ro

- evacuarea apelor uzate, încălzirea eventualelor spații pentru birouri și vestiare.
- Se va reglementa zona edificabilă și regimul maxim de înălțime al clădirilor
 - prospectul căii de comunicație rutieră va fi reglementat cu respectarea Ordinului nr 50/27.01.1998 privind aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale
 - Se vor propune măsuri pentru protecția mediului (diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, depozitarea controlată a deșeurilor, organizarea de spații verzi, etc.)
 - dacă este cazul, se va analiza situația proprietăților din zona prin prisma circulației terenurilor.
 - În RLU aferent PUZ se vor enunța condiții privind înfățișarea construcțiilor propuse – expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, volumetrie – conform specificului zonei și condiții de realizare a împrejurimii.

3.4. Concluzii asupra oportunității investiției/dezvoltării urbanistice susținute de structura de specialitate condusă de arhitectul șef și Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Institutiei Arhitectului Șef din Consiliul Județean Bacău.

Considerăm oportun întocmirea "P.U.Z. – ZONA UNITATE ZOOTEHNICĂ, COMUNA BLAGESTI, JUDEȚUL BACĂU".

Potrivit art 32, alin (3) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată "După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire".

În vederea analizării în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism documentația va fi întocmită cu respectarea Reglementării Tehnice GM 010-2000.

**P. ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Cristina RĂCOVEANU**

JUDECĂTORIA BUHUȘI

SENTINȚĂ CIVILĂ Nr. 320/2013

Ședința publică de la 09 Mai 2013

Completul compus din:

PREȘEDINTE: Mihaela Adina Ioniță

Grefier: Daniela Virșescu

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe reclamantul S.C. RUSTRANS SRL și pe pârâții Hânganu Ion, pârât Hânganu Iordache, având ca obiect acțiune în constatare - perfectare vânzare cumpărare.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă consilier juridic Rotariu Vlad George pentru reclamantă, lipsă fiind pârâții.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefier, după care.

Reprezentantul reclamantei arată că este de acord cu expertiza efectuată în cauză și nu are alte cereri de formulat.

Nemaifiind alte cereri de formulat și probe de administrat în prezenta cauză, instanța constată dosarul în stare de judecată și acordă cuvântul pe fondul cauzei:

Reprezentantul reclamantei, având cuvântul pe fondul cauzei, solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, fără cheltuieli de judecată, depune concluzii scrise.

S-au declarat dezbaterile închise trecându-se la deliberare.

INSTANȚA

- deliberând -

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Buhuși la data de 18.11.2012, sub nr. 1636/199/2012, reclamanta SC RUSTRANS SRL Mărgineni, jud. Bacău, reprezentată legal de către administrator unic Rusu Viorel, în contradictoriu cu pârâții HÂNGANU ION și HÂNGANU IORDACHE a solicitat ca instanța, prin hotărârea pe care o va pronunța, să perfecteze vânzarea - cumpărarea intervenită prin antecontractul încheiat sub nr.1475 din data de 04.06.2012 între reclamanta în calitate de promitentă-cumpărătoare și pârâți în calitate de promitenți-vânzători cu privire la suprafața de 5900 m.p. teren arabil situat în extravilanul com. Blăgești, jud. Bacău, tarla 4 parcelele 33/51 și 42/15.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că din conținutul antecontractului de vânzare cumpărare nr.1475/04.06.2012, rezulta fără echivoc faptul ca SC RUSTRANS SRL si-a îndeplinit obligațiile fata de pârâți, în sensul ca au achitat prețul terenului ce face obiectul precontractului, iar pârâții nu si-au îndeplinit obligația corelativă de a depune toate diligentele pentru perfectarea

actului de vânzare cumpărare în forma autentică, neprezentându-se la data stabilită de comun acord în contract (14.06.2012) la BNP Umbrărescu.

Având în vedere faptul că SC RUSTRANS SRL a făcut intervenții către părți, pentru perfectarea în forma autentică a contractului de vânzare cumpărare nr. 1475 din 04.06.2012 ce are ca obiect vânzarea, respectiv cumpărarea suprafeței de 5900 mp, teren, intervenții care nu au avut nici un rezultat, apreciază că au dreptul și interesul să promoveze prezenta acțiune la instanța competentă.

Cererea a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art.1669, art.1279 și art.1528 N.C.C..

Solicita, în dovedire, proba cu înscrisuri, interogatoriul părților, expertiza tehnică.

Cererea a fost legal timbrată cu taxa de timbru în valoare de 591 lei și timbru judiciar în cuantum de 5 lei.

În dovedirea cererii, reclamanta a depus, la data de 06.05.2010, o serie de înscrisuri (filele 8-14), după cum urmează: notificare adresată părților, precontractul de vânzare – cumpărare nr.1475/04.06.2012, titlul de proprietate numărul 154154/30.04.1996, acte de stare civilă.

Părțile, legal citați, s-au prezentat în fața instanței, nu au depus întâmpinare, însă poziția lor procesuală, în sensul că sunt de acord cu acțiunea, a fost consemnată în încheierea de ședință din data de 20.12.2012, (fila 22 dosar).

În cauză au fost efectuată o expertiză topo-cadastru de către expert Monoranu Cătălin-Marcel (filele 49-52), necontestată de către părți.

Analizând materialul probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

La data de 04.06.2012, reclamanta SC RUSTRANS SRL Bacău, în calitate de promitentă-cumpărătoare și părții HÂNGANU ION și HÂNGANU IORDACHE în calitate de promitenți- vânzători au încheiat un precontract de vânzare-cumpărare, constatat prin înscrisul sub semnătură privată înregistrat sub nr.1475 și regăsit la filele 8-9 dosar, al cărei obiect l-a constituit la suprafața de 5900 m.p. teren arabil situat în extravilanul com. Blăgești, jud. Bacău, dispusă astfel: 1900 mp în tarla 4 parcela 33/51 și suprafața de 4000 mp în tarla 4, parcela 42/15, cu vecinătățile: N – Turcea Gh, E – Vlad Neculai, S – DCL 12, V – Pârâul Bistrița.

La încheierea actului s-a plătit întreaga sumă de 8000 lei, reprezentând prețul vânzării. Prin același act, părțile s-au obligat ca, până la data de 14.06.2012 să perfecteze tranzacția, prin încheierea unui contract în formă autentică.

Deși au fost notificați să se prezinte la sediul societății, în vederea încheierii în formă autentică a contractului, părțile nu au dat curs invitației, fapt consemnat în procesul-verbal încheiat la data de 07.11.2012 (fila 14 dosar).

În cauză sunt aplicabile următoarele dispoziții ale Codului civil.

ART. 1669

Promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare

(1) Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

(2) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii

ART. 1676

Strămutarea proprietății imobilelor

În materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară.

ART. 885

Dobândirea și stingerea drepturilor reale asupra imobilelor

(1) Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

(2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.

(3) Dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege.

(4) Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului.

ART. 1516

Drepturile creditorului

(1) Creditorul are dreptul la îndeplinirea integrală, exactă și la timp a obligației.

(2) Atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația și se află în întârziere, creditorul poate, la alegerea sa și fără a pierde dreptul la daune-interese, dacă i se cuvin:

1. să ceară sau, după caz, să treacă la executarea silită a obligației;
2. să obțină, dacă obligația este contractuală, rezoluțiunea sau rezilierea contractului ori, după caz, reducerea propriei obligații corelative;
3. să folosească, atunci când este cazul, orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

Esential pentru admiterea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, în temeiul dispozițiilor de principiu enunțate mai sus, este să fi existat, la un moment dat, voința concordantă a părților de a vinde, respectiv de a cumpăra un bun și stabilirea prețului, iar aceste elemente rezultă cu prisosință din recunoașterea părților, de care instanța a luat act la data de 20.12.2012. Evident, este necesar ca promitenții-vânzători să fie proprietarii bunului ce constituie obiectul derivat al promisiunii de vânzare, sau, în cazul în care există mai mulți coproprietari, toți aceștia să se oblige la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Conform mențiunilor din anexa 24 (fila 28), pârâții sunt singurii moștenitori ai numitei Hanganu I.Elena, pe numele căreia a fost emis titlul de proprietate nr.154154/30.04.1996, în care sunt incluse terenurile care fac obiectul tranzacției încheiate între părți, astfel încât, existând acordul lor cu privire la perfectarea vânzării, instanța constată că este îndeplinită și această condiție.

Pentru considerentele ce preced instanța, având în vedere și concluziile raportului de expertiză efectuat în cauză, va perfecta vânzarea – cumpărarea intervenită între părți, cu privire la suprafața de 5900 mp, găsită la măsurători 4901 mp, situată în extravilanul com.Blăgești, jud.Bacău, compusă din suprafața de 1900 mp teren arabil, situat în T4 P 33/51, și suprafața de 3000 mp teren pășuni, situată în T4 P42/15, cu vecinătățile N- Turcea Gheorghe, E- drum exploatare balast, S- Vlad Neculai, V- DCL balast, suprafețe regăsite în titlul de proprietate nr.154154/30.04.1996, emis pe numele autoarei pârâților, Hanganu I.Elena.

Va lua act că prețul vânzării, în sumă de 8.000 lei, a fost achitat integral de către reclamanta pârâților.

Va lua act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite acțiunea civilă pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act vânzare – cumpărare formulată de către reclamanta **SC RUSTRANS SRL. Mărgineni**, jud.Bacău cu sediul în com./sat Mărgineni nr. 703 bis, jud. Bacău, în contradictoriu cu pârâții **HÂNGANU ION** domiciliat în com. Blăgești, sat Țârdeni, jud. Bacău și **HÂNGANU IORDACHE** domiciliat în com. Blăgești, sat Țârdeni, jud. Bacău.

Perfectează vânzarea – cumpărarea intervenită la data de 03.06.2012 între reclamanta **SC RUSTRANS SRL** în calitate de cumpărător și pârâții Hanganu Ion și Hanganu Iordache, în calitate de vânzători, cu privire la suprafața de 5900 mp, găsită la măsurători 4901 mp, situată în extravilanul com.Blăgești, jud.Bacău, compusă din suprafața de 1900 mp teren arabil, situat în T4 P 33/51, și suprafața de 3000 mp teren pășuni, situată în T4 P42/15, cu vecinătățile N- Turcea Gheorghe, E- drum exploatare balast, S-Vlad Neculai, V- DCL balast, suprafețe regăsite în titlul de proprietate nr.154154/30.04.1996, emis pe numele autoarei pârâților, Hanganu I.Elena.

Ia act că prețul vânzării, în sumă de 8000 lei, a fost achitat integral de către reclamantă pârâților.

Prezenta hotărâre judecătorească ține loc de act autentic de vânzare – cumpărare.

Ia act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii.

Pronunțată în ședința publică astăzi, 09.05.2013.

Președinte,

Pentru grefier plecat în C.O.
Grefier,



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhusi

Dosarul nr. 6950/29-11-2013

INCHEIERE Nr. 6950

REGISTRATOR Aronescu Mona

ASISTENT REGISTRATOR Tanase Greta

Asupra cererii introduse de BULGAC ION privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- hotarare judecatoreasca nr. 320/09-05-2013 emis de Judecatoria Buhusi, titlu de proprietate nr. 154154/30-04-1996 emis de CJSDPAT Bacau;

Vazand referatul Inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. BC1702611/29-11-2013 in suma de 120 RON;
pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 61188, inscris in cartea funciara 61188 UAT Blagesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept de cumparare mod dobandire HOTARARE JUDECATOREASCA in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **SC RUSTRANS SRL**, sub B.1 din cartea funciara 61188 UAT Blagesti;

Prezenta se va comunica partilor;


Bulgac Ion,
Sc Rustrans Srl.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhusi, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Soluționată
la data de:
16-12-2013

Data eliberării,
17/12/2013



Registrator,
Aronescu Mona


(semnătura)

Asistent-registrator,
Tanase Greta


(semnătura)

Referent,



(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscat.

BULGAC ION Persoană Fizică Autorizată A.N.C.P.I. seria-BC-F-0065
 TEL: 0731352098 ; e-mail bulgac.ion@yahoo.com

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Extravilan, Scara 1:1000

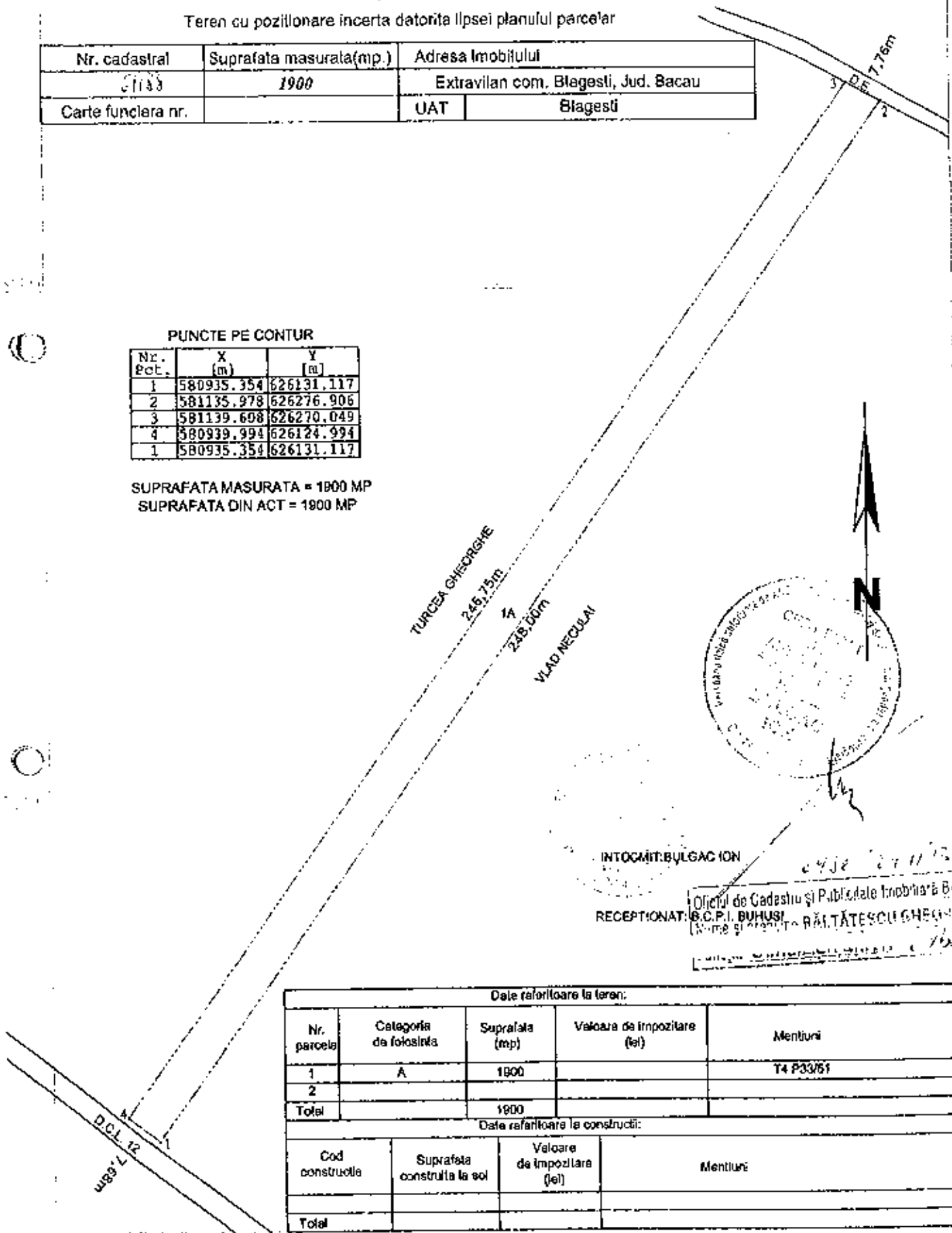
Teren cu pozitionare incerta datorita lipsei planului parcelar

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp.)	Adresa Imobilului	
1900	1900	Extravilan com. Blagesti, Jud. Bacau	
Carte funciara nr.		UAT	Blagesti

PUNCTE PE CONTUR

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	580935.354	626131.117
2	581135.978	626276.906
3	581139.698	626270.049
4	580939.994	626124.994
1	580935.354	626131.117

SUPRAFATA MASURATA = 1900 MP
 SUPRAFATA DIN ACT = 1900 MP



INTOCMIT: BULGAC ION

RECEPTIONAT: 24.08.2012
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău
 S.C.P.I. BUHUSI
 Strada și nr. nr. 10 RĂDĂTESCU GHEORGHE

Date referitoare la teren:				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	A	1900		T4 P33/51
2				
Total		1900		
Date referitoare la constructii:				
Cod constructia	Suprafata constructia la sol	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii	
Total				

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect

ing. Angelica STOICA



Colectiv de elaborare:

Arhitectura

arh. Marian CATUNEANU



Rețele tehnico-edilitare

ing. Elena ALBERT

ing. Angelica STOICA



Protectia mediului

ing. Angelica STOICA

Analize diagnostic, prognoze

ing. Liliana RACEC

ec. Nela BIBIRE

Racec
Bibire

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**
„ZONA UNITATI ZOOTEHNICE”
EXTRAVILAN sat BLAGESTI, com. BLAGESTI, jud. BACAU
- Proiectant: SC ARHiPROiECT SRL Bacau
- Beneficiar: **S.C. RUSTRANS S.R.L.**
- Data elaborarii: 2015.

1.2. Obiectul lucrarii

1.2.1. Solicitarile temei program

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a cererii adresate de S.C. RUSTRANS S.R.L., reprezentata prin d-nul Rusu Viorel in scopul de a studia posibilitatea creerii a doua „zone unitati zootehnice” in intravilanul com. Biagesti, pentru infiintarea a trei crescatorii de cerb (cerb comun, cerb lopatar si caprior) si imprejmuirea loturilor aferente.

- Prima „zona unitati zootehnice” va avea suprafata de 9518 mp si va fi alcatuita din doua loturi adiacente:
 - nr. cad. 61062, teren arabil, S = 2647 mp (infiintare crescatorie cerb lopatar)
 - nr. cad. 60989, teren arabil, S = 6861 mp (infiintare crescatorie cerb comun)
- A doua „zona unitati zootehnice” va avea suprafata de 1900 mp si va fi alcatuita dintr-un singur lot: nr. cad. 61188, teren arabil, S = 1900 mp (infiintare crescatorie caprior).

Unele specii de animale (inclusiv cerb) sunt intr-o faza de cotitura privind viitorul lor pe plan mondial si national. Cresterea cerbilor in ferme zootehnice organizate, reprezinta un astfel de inceput pentru intreprinzatorii din spatiul rural. Este un inceput si spre un sector zootehnic ecologic. Cresterea cerbilor in crescatorii este o afacere extensibila, destinata terenurilor cu o fertilitate mai scazuta si care nu se preteaza pentru culturile agricole intensive.

De asemenea si investitia finaciara in acest tip de ferme este una moderata. in plus, multe ferme de cresterea cerbilor combina activitatile zootehnice cu cele de turism, care includ activitati de petrecere a timpului liber sau activitati educationale pentru grupurile scolare sau pentru turistii interesati de aceste animale. Pot fi incluse programe de invatamant si de informare pentru grupurile familiale sau scolare.

Fermele de crestere a cerbilor sunt complementare ca si activitate turistica cu iazurile pentru pescuit. Ca in toate operatiunile agroturistice, accentul se pune pe calitate, respectiv cresterea cerbilor sa se realizeze intr-un mediu curat si bine organizat.

Carnea de vanat, este produsul primar al fermelor de cerbi. Carnea poate fi valorificata sub forma de preparate traditionale de vanat in atat in tara, cat si in exterior, piata actuala de vanat fiind in stadiu de dezvoltare, cu o cerere in continua crestere.

1. INFIINTARE CRESCATORIE DE CERB LOPATAR



Cerbul lopatar este un mamifer ierbivor din categoria rumegatoare. Traieste 15-18 ani in libertate si 20-25 in captivitate.

Greutatea este până la 120 kg (masculul) și până la 65 kg (femela). Mediul de viata optim pentru cerbul lopatar il constituie padurile de foioase cu poieni in interior, intercalate cu terenuri cu culturi agricole, situate in zonele de campie sau deluroase. Se evita zonele reci si de altitudine, cu clima aspra. Fermele de cerbi sunt credincioase locului de trai si nu se indeparteaza decat pe distante mici.

Terenul pe care se doreste infiintarea unei crescatorii de cerb lopatar are suprafata de 2647 mp (nr. cad. 61062), folosinta actuala este „teren arabil”, destinatia stabilita prin PUG este „teren agricol situat in prezent in extravilanul com. Blagesti.

2. INFIINTARE CRESCATORIE DE CERB COMUN



Este una dintre cele mai raspandite specii de cerb. Traiesc 10-13 ani in salbaticie, rar pot ajunge la 18-20 de ani. Ca ordin de marime, masculii au greutatea cuprinsa intre 180 si 300 kg, pe cand femelele au doar 90 -150 kg.

Cerbul este adaptat perfect zonelor de munte sau de deal cu paduri intinse, care ii asigura concomitent conditiile necesare de liniste, de adapost si de hrana. Cerbul este un animal sociabil. Hrana consta in frunze si lujeri de arbori, arbusti, ghinda, jir, pere si mere padurete, castane, lucerna, trifoi, ovaz, rapita, sfecla, graminee.



Terenul pe care se dorește înființarea unei crescătorii de cerb comun are suprafața de 6861 mp (nr. cad. 60989), folosința actuală este „teren arabil”, destinația stabilită prin PUG este „teren agricol situat în prezent în extravilanul com. Blăgești.

3. ÎNFIINȚARE CRESCĂTORIE DE CAPRIOR



Capriorul este răspândit în aproape toate pădurile țării, de la câmpie până la golul de munte, dar găsește condițiile cele mai bune în pădurile de foioase de la câmpie și coline joase, intercalate cu poieni și suprafețe agricole, care îi asigură o hrană abundentă.

Greutatea este cuprinsă între 20 și 30. kg. Ierburile, frunzele, lujerii, mugurii și, mai rar, coaja unor arbori și arbuști tineri constituie hrana de bază în timpul iernii. La aceasta se adaugă fructele de maces, de paduce!, de artar, ghinda în timpul verii. Traiesc în medie 12-15 ani.

Terenul pe care se dorește înființarea unei crescătorii de cerb comun are suprafața de 1900 mp (nr. cad. 61188), folosința actuală este „teren arabil”, destinația stabilită prin PUG este „teren agricol situat în prezent în extravilanul com. Blăgești.

➤ **Cele trei crescătorii de cerb sunt similare din punct de vedere al principiilor care stau la baza înființării și activității lor, motiv pentru care descrierea funcționării acestora va fi comună.**

a. Compartimentarea interioară

Suprafața terenului aferent crescătoriei va fi divizată în două compartimente:

- compartimentul destinat întreținerii animalelor (98% din totalul suprafeței terenului)
- compartimentul de carantină (2% din totalul suprafeței terenului), fiind amplasat la intrarea în complex. Acesta va servi la stocarea animalelor proaspăt achiziționate, înainte de eliberarea în crescătorie, respectiv la stocarea celor pregătite pentru comercializare.

b. Descrierea principalelor caracteristici ale proceselor de producție

Principiul general de funcționare al crescătoriei este următorul: se stabilește nivelul efectivului de reproducători, în funcție de suprafața totală a terenului, se realizează sporul natural anual care ulterior se va valorifica.

- Se preconizează un efectiv maxim de animale: 10 cerbi lopatari, 10 de cerbi comuni și 10 capriori. Densitatea de creștere practică va fi foarte redusă.

În situația în care se observă o degradare a stării vegetației din interior, se va realiza o compartimentare temporară și utilizarea rotațională a fiecărui compartiment creat. Densitatea foarte mică a animalelor însă, nu este de natură să producă pagube asupra vegetației existente.

Capturarea in vederea comercializarii ori manipularii curente se face prin intermediul unei capcane tip "melc" in care animalele sunt conduse treptat din spatiu larg intr-un tunel de transfer, iar apoi la lazile de transport.

Productia crescatoriei este reprezentata de intregul spor natural care, dupa atingerea capacitatii totale de productie este absolut obligatoriu sa fie comercializat in totalitate pentru a nu se produce suprapopularea spatiului utilizat.

c. Amenajari interioare; instalatii si mod de utilizare

Pentru a se preveni degradarea covorului vegetal si formarea noroiului in punctele de hranire, vor fi utilizate hranitori mobile carora le va fi schimbata periodic pozitia.

Amenajarile interioare constau in:

- 1 buc. depozit de fan (constructie din lemn, tip parter);
- 2 buc. iesle mobile in care se administreaza fan;
- 1 buc capcana de prindere;
- 2 buc. sararii (cate una in fiecare compartiment: compartimentul principal si compartimentul de carantina);
- 1 buc. adapatoare.

d. Provenienta animalelor, gestionarea efectivelor, atingerea capacitatii optime de productie

Provenienta animalelor variaza in functie de raportul cel mai bun pret calitate de la momentul achizitiei. Animalele vor fi achizitionate de la complexuri de vanatoare si crescatorii de vanat autorizate.

e. Hrana administrata

Hrana naturala

Locatia in studiu ofera conditii bune de hrana pe perioada de vegetatie.

Arbustii din vegetatia spontana existenti in numar mare pe aceasta suprafata contribuie cu un supliment variat de fructe si lujeri pentru cerbi.

f. Boli, profilaxie, norme sanitar – veterinare

Controlul starii de sanatate a cerbilor se face practic zilnic, prin observatiile directe asupra exemplarelor la punctele de hranire, pe itinerar, etc.

➤ Trebuie remarcate:

- orice modificare comportamentala a indivizilor izolati si grupurilor de indivizi;
- prezenta animalelor cu aspect slabit, parul zbarlit, sau cu zone de par lipsa (spinare ascutita, piept ascutit, coaste iesite in relief, abdomen supt, etc).

La semnalarea oricarui asemenea indiciu, trebuie apelat urgent la asistenta de specialitate si actionat, dupa caz. In spatiile imprejmuite se constata o incidenta mai mare a bolilor parazitare, provocate in special de paraziti cu localizare in intestin si plaman, care pot duce la pierderi importante in special in randul stocului existent. Masurile care trebuiesc luate sunt:

- administrarea in hrana a antihelmiticelor, in cicluri de cate 3 zile;
- dezinfectarea punctelor de hranire a zonelor limitrofe si a punctelor cu concentrare mare de mistreti.

➤ Profilaxia sanitar – veterinara cuprinde urmatoarele masuri:

- deparazitarea externa se face atat cu ocazia vaccinarilor cu insecticide aplicate direct cat si la punctele de hranire, pe arbustii din zona punctelor de hranire sau pe dispozitive speciale montate in punctele de acces frecventate la locurile de hranire;
- administrarea hranei pe platforme betonate sau in troace deoarece acestea pot fi dezinfectate periodic cu usurinta;
- curatarea saptamanala a resturilor de hrana si fecalelor de la punctele de hranire si arderea lor in spatii special amenajate;
- punctele de hranire trebuiesc infiintate in zone insorite, deoarece multi agenti patogeni de pe sol sunt omorati de radiatiile ultraviolete.

De asemenea, trebuie sa se stabileasca un contract de colaborare, etc. cu un centru de medicina veterinara din cadrul caruia unul din medici sa asigure periodic sau, in functie de necesitate asistenta necesara; este de preferat ca in cadrul crescatoriei sa activeze acelasi medic deoarece, in timp el se va specializa si obisnui cu specificul asistentei intr-un asemenea obiectiv.

h. igiena punctelor de hranire

Punctele de hranire sunt locuri in care vanatul se concentreaza in tot timpul anului si constituie astfel cel mai favorabil loc de transmitere a unor afectiuni de la exemplarele bolnave la cele sanatoase. Din acest considerent, atat instalatiile cat si solul din jur trebuiesc supuse anual unor activitati de curatire si dezinfectare. Astfel, se procedeaza la indepartarea si colectarea resturilor vegetale neconsumate si a materiilor fecale. care se supun distrugerii prin ardere.

In ceea ce priveste eventualele cadavre identificate in cadrul complexului, dupa analizarea lor de personal medical de specialitate, acestea vor fi preluate de catre o firma specializata si indepartate din incinta crescatoriei pentru a fi incinerate in crematorii autorizate.

Dezinfectia locurilor contaminate, pe care au murit animale bolnave presupune dezinfectia atat a punctului in care a fost gasit cadavrul, cat si locul de jur - imprejur pe o latime de minim 1 – 2 m sub supravegherea personalului medical de specialitate. Substantele utilizate in aceste situatii vor fi cele recomandate de personalul de specialitate in functie de natura bolii animalului gasit mort.

Deratizarea depozitelor de furaje: rozatoarele mici pot constitui surse importante de mentinere si extindere a unor boli infectioase la cerbi. De aceea, deratizarea periodica a depozitelor de furaje este o necesitate.

4. IMPREJMUIREA

Imprejmuirea se va realiza din plasa de sarma speciala pentru vanat, montata pe stalpi din lemn infipti in sol prin presare, fara a se utiliza ciment. Inaltimea totala a imprejmuirii este de 2,0 m. Distanța dintre stalpi va fi de 5 m. Fiecare teren va fi imprejmuít

- Prima „zona unitati zootehnice” va avea suprafata de 9508 mp si va fi alcatuita din doua loturi adiacente. Pe latura comuna se va realiza un singur rand de imprejmuire.
 - nr. cad. 61062, teren arabil, $S = 2647$ mp (infiintare crescatorie cerb lopatar), $L_{\text{imprejm}} = 522.20$ m
 - nr. cad. 60989, teren arabil, $S = 6861$ mp (infiintare crescatorie cerb comun), $L_{\text{imprejm}} = 308.14$ m
- A doua „zona unitati zootehnice” va avea suprafata de 1900 mp si va fi alcatuita dintr-un singur lot: nr. cad. 61188, teren arabil, $S = 1900$ mp (infiintare crescatorie caprior), $L_{\text{imprejm}} = 508.72$ m

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studata

Beneficiarul doreste infiintarea a trei crescatorii de cerb (cerb lopatar, cerb comun si caprior) si imprejmuirea terenurilor aferente.

Conform Planului Urbanistic General pentru com. Blagesti aprobat prin HCL nr. 1/19.01.2000, cele trei terenuri au acelasi regim economic: fac parte din zona „terenuri agricole situate in extravilan”, avand folosinta „teren arabil”.

Cele trei terenuri au si aceeasi functiune dominanta si aceleasi utilizari permise:

Funciunea dominanta:

- zona teren agricol situat in extravilan

Funciunile permise sunt:

- constructii care servesc activitatile agricole, constructiile cu destinatie militara, cai de comunicatie, retele magistrale, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, imbunatatiri funciare, forarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren), lucrarile aferente exploatarei titeiului si gazului, lucrarile de gospodarie a apelor si realizarea surselor de apa.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- Extinderea intravilanului satului Blagesti cu doua trupuri independente.

Primul trup va avea suprafata de 9508 mp si va fi alcatuita din doua loturi adiacente:

- nr. cad. 61062, teren arabil, $S = 2647$ mp (infiintare crescatorie cerb lopatar)

- nr. cad. 60989, teren arabil, $S = 6861$ mp (infiintare crescatorie cerb comun)

Al doilea trup va avea suprafata de 1900 mp si va fi alcatuita dintr-un singur lot:

- nr. cad. 61188, teren arabil, $S = 1900$ mp (infiintare crescatorie caprior).

- Se va avea in vedere schimbarea destinatiei pentru cele trei terenuri, respectiv din „teren agricol situat in extravilan” in „tereni neagricol situat in intravilan, sat Blagesti, com Blagesti” si schimbarea folosintei acestora, respectiv din „teren arabil” in „zona unitati zootehnice”.

- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona, stationare si spatii de parcare in incinte

- Stabilirea zonei edificabile
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Stabilirea valorii indicilor urbanistici POT si CUT numai pentru trupurile nou create.

Ca urmare, in aceasta zona a comunei Blagesti este necesara elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal** care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- Certificatul de urbanism nr. 224 din 6.07.2015 eliberat de Consiliul Judetean Bacau,
- Actul de proprietate asupra terenului: Contract de vanzare – cumparare autentificat la nr. 616/24.10.2012, teren in suprafata de 2647 mp (nr. cad. 61062), folosinta actuala: „teren arabil”, destinatia stabilita prin PUG: „teren agricol situat in extravilanul com. Blagesti”.
- Certificatul de urbanism nr. 225 din 6.07.2015 eliberat de Consiliul Judetean Bacau,
- Actul de proprietate asupra terenului: Contract de vanzare – cumparare autentificat la nr. 600/10.10.2012, teren in suprafata de 6861 mp (nr. cad. 60989), folosinta actuala: „teren arabil”, destinatia stabilita prin PUG: „teren agricol situat in extravilanul com. Blagesti”.
- Certificatul de urbanism nr. 226 din 6.07.2015 eliberat de Consiliul Judetean Bacau,
- Actul de proprietate asupra terenului: Sentinta Civila autentificat la nr. 320/2013, teren in suprafata de 1900 mp (nr. cad. 61188), folosinta actuala: „teren arabil”, destinatia stabilita prin PUG: „teren agricol situat in extravilanul com. Blagesti”.
- Memoriu geotehnic,
- Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Potentialul de dezvoltare a zonei in sensul creerii unei zone „unitati zootehnice” este favorizata de accesul facil pe drumurile locale (conform pieselor desenate – Plansa 2 "Situatia existenta").

2.2. Potential de dezvoltare

Intentia administratiei locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul com. Blagesti a devenit o binecunoscuta idee. Este evident ca exista si in continuare tendinta de dezvoltare economica a zonei, prin infiintarea a doua zone „unitati zootehnice”. Infiintarea crescatoriilor de cerb si gestionarea

animalelor in interior nu afecteaza negativ populatia si factorii de mediu din zona. Dimpotriva, acestea vor conduce la dezvoltarea locala si zonala prin promovarea unor alternative noi, inclusiv in cadrul activitatii de turism. Aceasta este favorizata si de prezenta celor doua iazuri de peste din imediata apropiere.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din avizul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru infiintarea unei zone de institutii si servicii nepoluante fonic si chimic.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata, in suprafata de 21688.05 mp este amplasata in extravilanul com. Blagesti, jud. Bacau.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

La N – SC BESTAL SA

La E – drum acces proprietate S.C. RUSTRANS S.R.L.

La S – Drum local C121

La V – teren arabil S.C. RUSTRANS S.R.L.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Comuna Blagesti este situata in zona de nord a jud. Bacau si in sud – estul Depresiunii Cracau – Bistrita din punct de vedere geografic. Depresiunea Cracau-Bistrita se desfasoara in partea centrala a regiunii subcarpatice, fiind una dintre cele mai extinse unitati de acest gen din Subcarpati., arealul depresionar extinzandu-se pe aprox. 50 km lungime si 15 km latime maxima, insumand peste 500 kmp.

2.4.2. Reteaua hidrografica

Teritoriul comunei este cuprins intre cumpana apelor raului Tazlau la sud si Bistrita la nord, albia minora a Bistritei dispunandu-se in trepte pe aceeasi directie.

Terenul studiat se afla in imediata vecinatate a albiei majore a raului Bistrita (pe malul drept) si la extremitatea nord-estica a comunei.

Apa subterana a fost interceptata in foraj, nivelul hidrostatic al acviferului freatic de terasa se afla la o adancime de cca. - 2.00 m fata de cota terenului natural si nu influenteaza sistemul de fundare.

2.4.3. Clima

Zona se incadreaza intr-un climat temperat – continental, definit de circulatia si caracterul maselor de aer din nord si nord-vest (valea Bistritei). Acestui teritoriu ii sunt specifice veri mai calduroase, ierni lungi si reci. cantitatea medie anuala a precipitatiilor insumeaza 750-850 mm, iar grosimea medie a stratului de zapada variaza intre 35-45 cm.

2.4.4. Riscuri naturale

Zona studiată nu este încadrată în zonele cu riscuri naturale și/sau disfuncționalități privind protecția mediului.

2.4.5. Condiții geotehnice

Concluzii și recomandări în urma studiului geotehnic realizat:

1. Zona amplasamentului cercetat, are asigurată stabilitatea generală și locală în contextul actual, iar lucrările proiectate nu afectează stabilitatea amplasamentului în cazul păstrării proprietăților fizico-mecanice actuale ale terenului de fundare și a menținerii actualului nivel hidrostatic (la -1,80 ; - 2,00m față de CTN). Amplasamentul este supus pericolului inundațiilor (reversarilor) în mod excepțional.

2. Analizând valorile obținute, se poate afirma că în varianta actuală, cu nivelul apei subterane la adâncime mică nu se pune problema producerii unor fenomene neplăcute; dacă pe parcursul exploatării se constată o ridicare a nivelului apei subterane, se va solicita un specialist care să stabilească cauzele ridicării nivelului apei subterane și măsurile necesare pentru a nu afecta viitoarea construcție.

3. Calculul terenului de fundare se va efectua pe baza presiunilor convenționale, terenul din zona activă permitând acest lucru. Este recomandabil fundarea directă pe stratul natural (pietris, nisip, bolovanis) pentru obiectivele care urmează a fi construite. În această situație, pentru presiunea convențională se va utiliza $P_{conv}=350$ Kpa conform NP 074/2007.

4. Conform indicator Ts/1997 pamantul de pe amplasament, se pot înscrie astfel, din punct de vedere al comportării la săpat;

- umplutura de pamant, sol vegetal.

- manual - mijlociu
- mecanizat - categoria II-a (buldozer).

- pietris, nisip, bolovanis.

- manual - mijlociu;
- mecanizat - categoria II-a(buldozer);

5. Monitorizarea geotehnică a execuției se va face de către elaboratorul studiului geotehnic, de unități autorizate sau de specialiști alestati pentru domeniul Af. Programul de monitorizare geotehnică a execuției va cuprinde verificarea naturii terenului la cota de fundare și compararea cu prevederile prezentului studiu geotehnic, urmat de încheierea procesului verbal de recepție a naturii terenului de fundare.

o La terminarea săpăturii pentru fundație se va convoca geotehnicianul pentru confirmarea terenului de fundare.

- Conform STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului este de -0,90m (fata de cota terenului amenajat).

- Din punct de vedere seismic amplasamentul este situat in zona cu valoarea de varf al acceleratiei terenului $a_g=0,30g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $iMR=225$ ani, conform P 100-1/2013. Amplasamentul studiat in zona are perioada de colt $T_c=0,7s$ conform P100-1/2013.

- Conform CR 1-1-3-2012 „Cod de proiectare- Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” amplasamentul este situat in zona cu incarcarea din zapada pe sol avand $iMR=50$ ani de $2,0KN/m^2$.

- Conform CR1-1-4-2012 „Cod de proiectare- Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului” amplasamentul este situat in zona cu presiunea de referinta a vantului mediate pe 10 minute la 10 m pe o perioada de recurenta 50 ani de $0,6 kPa$.

2.5. Circulatia

Zona studiată este amplasată în intravilanul comunei Blăgești.

Cele trei terenuri studiate au aceleși cai de acces, respectiv în partea de sud sunt limitrofe cu un drum comunal local DCL 121 (pietruit) și în partea de nord cu un drum de acces proprietatea S.C. RUSTRANS S.R.L.

➤ Drumul comunal local DCL 121 are lățimea părții carosabile este aprox. constantă de 3,97 m, nu prezintă trotuare/rigole și este pietruit. Ampriza drumului (lățimea totală) permite modernizarea lui.

➤ Drumul de acces proprietatea S.C. RUSTRANS S.R.L. are lățimea părții carosabile aprox. constantă de 4,34 m, nu prezintă trotuare/rigole și este pietruit.

Drumurile studiate au o importanță redusă din punct de vedere al traficului. În actualul sistem de circulație nu sunt dificultăți generate de calitatea - viabilitatea drumului și nici de intensitatea traficului.

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent, cele trei terenuri ale beneficiarului sunt reprezentate de o singură zonă cu același regim economic: folosința „teren arabil” și destinația „teren agricol situat în extravilan”.

Disfuncționalitățile identificate în zonă sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
1.	Fond construit	Existența terenurilor libere în extravilanul localității	Ocuparea terenurilor libere
2.	Cai de comunicație	Sistem constructiv pentru drumul de acces	Supralargirea drumului de acces conform normelor și normativelor legale
3.	Utilizarea terenurilor	Existența terenurilor agricole în extravilanul comunei Lipsa de spații verzi.	Inițierea a două zone „unități zootehnice, teren neagricol în intravilan”. Formarea a două trupuri separate. Amenajarea de spații verzi.

2.7. Echipare edilitara

Pe amplasamentul obiectivului nu exista retele tehnico-edilitare.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse – agenti economici poluatori. Functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

2.9. Optiuni ale populatiei

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei Blagesti se evidentiaza concluziile:

- Comuna se afla in faza de dezvoltare socio-economica, impunandu-se in acest caz infiintarea a treia crescatorii de cerb (cerb lopatar, cerb comun si caprior) care sa respecte conditiile privind amplasamentul, dimensionarea, conformarea si servirea edilitara, conform plansei „Reglementari urbanistice”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal a fost initiat cu scopul de a asigura cadrul legal pentru conversia regimului economic in vederea realizarii unei investitii **„INFIINTARE A TREI CRESCATORII DE CERB (CERB LOPATAER, CERB COMUN si CAPRIOR) si IMPREJMUIRE TEREN”**, obtinandu-se doua trupuri separate care vor ocupa definitiv suprafatele de 9508 mp, respectiv 1900 mp, in intravilanul localitatii Blagesti, com. Blagesti.

Destinatia actuala a celor trei terenuri ale beneficiarului stabilita prin PUG este „zona teren agricol in extravilanul com. Blagesti,, destinatie care se va schimba in viitor in „zona teren neagricol in intravilanul satului Blagesti, com. Blagesti,”. Se propune schimbarea folosintei terenului: din „teren arabil” in zona „unitati zootehnice”.

Relatia cadru construit - cadru natural se defineste prin urmatoarele:

- investitia se integreaza perfect in cadrul natural, respectand posibila dezvoltare urbanistica a teritoriului.
- viitoarea investitie este pozitionata pe un teren cu potential din punct de vedere al dezvoltarii viitoare a comunei, luand in considerare limitele si factorul asezari umane.

Terenul beneficiarului va cuprinde mai multe zone functionale, respectiv „unitati zootehnice”, „cai de comunicatie” si „retele tehnico-edilitare”. Trebuie remarcat faptul ca zona a fost conceputa astfel incat sa se alinieze cerintelor actuale din mediul rural.

Se va pune accent pe integrarea urbanistica corecta a investitiei:

- prezenta unui cadru natural deosebit favorizeaza infiintarea a trei crescatorii de cerb
- realizarea zonei de acces pentru amplasamentele propuse

Ridicarea topografica realizata confirma conditiile beneficiarului:

- terenul este liber de constructii si fara sarcini

- teren relativ plan cu o denivelari nesemnificative pentru dezvoltarea investitiilor
- solutia nu afecteaza in nici un fel limitele terenului studiat si vecinatatile.

Incurajarea unor astfel de investitii poate crea:

- Un nucleu polarizator pentru activitati generatoare de profit
- Integrarea in profilul economic al comunei
- Aducerea standardului urbanistic al zonei la calitatea anilor 2015, in sistem european.

3.2. Prevederi ale PUG

Infiintarea unei zone „unitati zootehnice” prezinta un real potential de dezvoltare, constituindu-se intr-o activitate care poate contribui la revitalizarea vietii economico-sociale din comuna.

PUZ-ul stabileste lucrarile de amenajare din punct de vedere urbanistic a zonei pentru o mai buna functionalitate si crearea unui ambient echilibrat corespunzator functiunilor zonei in corelatie cu Planul Urbanistic General al comunei. Terenu studiat va corespunde din punct de vedere functional si structural si se va incadra compozitional in zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Valorificarea integrala si superioara a tuturor resurselor oferite de ecosistemele naturale constituie, in conditiile alinierii Romaniei la cerintele economiei de piata, o preocupare de prima importanta. Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Construirea unei zone unitati zootehnice care va introduce elemente de originalitate nu va avea impact negativ asupra cadrului natural din zona si nici nu-l va influenta negativ.

3.4. Modernizarea circulatiei

Zona studiată este amplasata in intravilanul comunei Blagesti.

Cele trei terenuri studiate au aceleasi cai de acces, respectiv in partea de sud sunt limitrofe cu un drum comunal local DCL 121 (pietruit) si in partea de nord cu un un drum de acces proprietatea S.C. RUSTRANS S.R.L.

Conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare, regimul drumurilor reglementeaza in mod unitar administrarea drumurilor publice si private, dobandirea si folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea si controlul activitatilor in legatura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice si private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, intretinerea si exploatarea drumurilor.

Referitor la fluidizarea circulatiei propunem:

- o Drumul comunal local DCL 121 va avea latimea de 7.00 m, (partea carosabila va fi de 5.50 m si doua rigole, fiecare de 0.75 m). Accesul pe terenurile beneficiarului se va realiza din acest drum. Drumul se va mentine pietruit.

- Drumul de acces proprietatea S.C. RUSTRANS S.R.L. are latimea partii carosabile aprox. constanta de 434 m, nu prezinta trotuare/rigole si este pietruit. Acest drum nu se va moderniza.
- Nu se propun spatii pentru parcare a masinilor. Circulatia rutiera in interiorul crescatoriilor (inclusiv masina de pompieri) va fi extrem de redusa, se va realiza direct pe pamant, urmand ca ulterior vegetatia afectata sa fie refacuta.

Trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul localitatii Blagesti cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor,
- legaturi interne facile intre diferitele puncte importante ale zonei,
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe

3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : POT si CUT.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren arabil	20665.25	95.28	9244.70	42.63
2. Zona unitati zootehnice	0.00	0.00	11148.43	51.40
3. Zona cai de circulatie rutiera	860.02	3.97	1127.34	5.20
4. Zona retele tehnico-edilitare	0.00	0.00	4.80	0.02
5. Zona ape	162.78	0.75	162.78	0.75
ZONA STUDIATA	21688.05	100.00	21688.05	100.00
	POT=0%	CUT=0	POT max=20 %	CUT max=0.60
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren arabil	9316.17	97.98	0.00	0.00
2. Zona unitati zootehnice	0.00	0.00	9285.94	97.66
3. Zona cai de circulatie rutiera	191.83	2.02	218.86	2.30
4. Zona retele tehnico-edilitare	0.00	0.00	3.20	0.03
5. Zona ape	0.00	0.00	0.00	0.00
Trup nr. 1	9508.00	100.00	9508.00	100.00
	POT=0%	CUT=0	POT max=20 %	CUT max=0.60
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren arabil	1870.15	98.43	0.00	0.00
2. Zona unitati zootehnice	0.00	0.00	1862.49	98.03
3. Zona cai de circulatie rutiera	29.85	1.57	35.91	1.89
4. Zona retele tehnico-edilitare	0.00	0.00	1.60	0.08
5. Zona ape	0.00	0.00	0.00	0.00
Trup nr. 2	1900.00	100.00	1900.00	100.00
	POT=0%	CUT=0	POT max=20 %	CUT max=0.60
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren arabil	11186.32	98.06	0.00	0.00
2. Zona unitati zootehnice	0.00	0.00	11148.43	97.72
3. Zona cai de circulatie rutiera	221.68	1.94	254.77	2.23
4. Zona retele tehnico-edilitare	0.00	0.00	4.80	0.04
5. Zona ape	0.00	0.00	0.00	0.00
PROPRIETATE BENEFICIAR	11408.00	100.00	11408.00	100.00
	POT=0%	CUT=0	POT max=20 %	CUT max=0.60

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona studiata nu exista retele tehnico-edilitare.

3.6.1. Energie electrica

- Nu se justifica realizarea unei alimentari cu energie electrica.

3.6.2. Alimentare cu apa

Adaparea cu apa a animalelor pentru prima zona I se va face in mod natural, din iazul existent pe amplasament, acesta uramand a se reamenaja de catre beneficiar pentru a facilita accesul usor al acestora.

Alimentarea cu apa a zonei II si III se va face prin intermediul unei conducte Pehd Ø20mm racordata la conducta exsidenta in incinta fermei piscicole, existenta vizavi de obiective, avand acelasi beneficiar. Conducta de apa va alimenta cate un jgheab de adapare animale, realizat din beton armat. Pentru a nu se mai prevede preaplin, conducta de alimentare cu apa va fi prevazuta cu robineti cu plutitor.

3.6.3. Canalizarea

- Nu se justifica realizarea unei retele de canalizare.

Racordarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

3.7. Protectia mediului

De mentionat este faptul ca **functiunea propusa nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator** (sol, apa, aer), astfel incat nu sunt necesare masuri de supraveghere a calitatii factorilor de mediu si monitorizare a activitatilor destinate protectiei mediului.

De asemenea, nu se gospodaresc substante toxice sau periculoase, pentru a fi necesare masuri de asigurare a conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.

- In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber, avandu-se in vedere amplasamentul zonei.
- Lucrarile din cadrul obiectivului nu influenteaza negativ asupra obiectivelor din zona si nu sunt necesare masuri pentru evitarea unor pagubelor.

Prin activitatea propusa nu se prognozeaza manifestarea unui impact negativ semnificativ asupra mediului ca urmare a amenajarilor acestui obiectiv si nici nu se prevede, avand in vedere masurile de protectie luate prin proiect, manifestarea altor fenomene care sa afecteze standardele de calitate ale mediului.

in etapa de realizare a investitiei si in perioada de functionare a obiectivului nu se utilizeaza si nu rezulta substante toxice si periculoase.

Precizam ca sunt respectate obiectivele de protectia mediului din zona pe aer, apa, sol etc.

Factorul de mediu aer: sursele de poluare pentru aer practic nu exista.

Factorul de mediu sol/apa: crescatoriile de cerb nu sunt amplasate in arii de protectie speciala , iar activitatile desfasurate in cadrul acestei activitati (depozitarea hranei pentru animale) nu au un impact negativ asupra solului.

Impactul produs asupra solului de activitatile din crescatorie este limitat. Cantitatea de materiale organice produse, respectiv dejectiile animaliere, este similara cu cea din orice ecosistem forestier si nu este de natura ca, datorita precipitatiilor, sa polueze in vreun fel solul sau apa.

Eroziunea solului este nesemnificativa, pantele terenului fiind mici, iar precipitatiile reduse. Tasarea terenului in jurul hranitorilor va fi redusa prin rotirea administrarii hranei la punctele de hranire.

In arealul proiectului nu vor fi utilizate ingrasaminte chimice si produse fitosanitare.

Factorul de mediu biodiversitate - amplasamentul analizat nu este situat in aria de protectie speciala.

Lucrarile efectuate conform tehnologiei de executie, fac prin imprejmuirea propusa, demarcarea intre crescatoriile de cerb si restul terenurilor cu care acestea se invecineaza. Animalele din interiorul complexului vor dispune de toate conditiile de hrana, liniste si adapost necesare unei dezvoltari normale, conditii care vor depasi ca si calitate pe cele din libertate.

In interiorul crescatoriei vor fi crescute trei specii autohtone, cerbul lopatar , cerbul comun si capriorul. Prezenta lor contribuie la imbogatirea per ansamblu a biodiversitatii in raza comunei.

Parametrii tehnici ai imprejmuirilor efectuate impiedica evadarea acestora in mediul inconjurator, acesta nefiind afectat de prezenta cerbilor.

Zgomot si vibratii - realizarea si functionarea acestui proiect nu genereaza surse de zgomot si vibratii.

Patrimoniul cultural – proiectul nu are impact asupra patrimoniului cultural al comunei.

In consecinta, se considera ca impactul cumulativ al acestui proiect cu activitatile existente in zona este nesemnificativ:

- Nu se propun masuri pentru protectia mediului
- Nu se propun spatii verzi.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Sef proiect,
ing. Angelica STOICA



intocmit,

Arh Marian CĂTUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii:

- ✚ Schimbarea destinatiei si folosintei terenurilor;
- ✚ imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ✚ infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ✚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

Baza legala a elaborarii:

- ✚ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- ✚ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ✚ Legea nr. 18/1991 republicata privind fondul funciar;
- ✚ Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- ✚ Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- ✚ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare,
- ✚ Ordinul 176/N/6000 de aprobare a reglementarii tehnice

- ↓ Ghid privind Metodologia de Elaborare si Continutul – Cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-6000.

Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de teren atat intravilan cat si extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in documentatia de urbanism face parte dintr-o unitate de referinta (U.T.R.) cu prescriptia specifica stabilita prin P.U.G. aprobat si intocmit pentru localitate.

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism si a Autorizatiei de construire precum si alte cereri ale colectivitatii (succesiune, partaj, instrainare,etc.) ce se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.)
- Din fisa UTR, din Regulament in care se incadreaza obiectul cererii, se extrag prescriptiile specifice (permisiuni, conditionari, restrictii, indici maxim P.O.T. sau C.U.T ,regim de aliniere si inaltime)
- La prescriptiile specifice U.T.R. respective se adauga prescriptiile specifice zonei si subzonei din care face parte.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN

2.1. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normal (Normaliv P100/1991). Cladirile vor fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

2.2. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.17 Anexa nr.3 RGU)

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin Certificatul de Urbanism, conform art.23-RGU si conform prevederilor Legii nr. 43/1998.

Construcțiile se vor putea amplasa și în front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea construcției se eliberează numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- ✚ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m dacă în perete se practică goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practică goluri, cu condiția ca apa de pe streșină să se scurgă pe terenul în cauză;
- ✚ Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directe sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permitere accedării mijloacelor de stingere a incendiilor (art. 25 și Anexa nr 4-RGU).

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor)

Se va asigura:

- ✚ Accesul carosabil
- ✚ Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

2.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, aspectul exterior al construcțiilor

Regimul de înălțime mediu a zonei este de P, P+1E. Regimul maxim de înălțime propus este de P+3E. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Modul de utilizare a terenului – a fost stabilit procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru ansamblu studiat.

$$P.O.T. = 20 \%$$

$$C.U.T. = 0.60$$

2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta prevederile art 35.-RGU. Este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative. Împrejmuirea va avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

- Nu se justifică creerea unei zone spații verzi.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent PUZ, s-au stabilit limitele terenurilor, functiunile dominante si limitele cadastrale ale terenului.

Prin PUZ se propun doua zone „unitati zootehnice”, zone care vor fi introduse in intravilan prin doua trupuri separate.

- Prima „zona unitati zootehnice” va avea suprafata de 9518 mp si va fi alcatuita din doua loturi adiacente:

- nr. cad. 61062, teren arabil, S = 2647 mp (infiintare crescatorie cerb lopatar)
- nr. cad. 60989, teren arabil, S = 6861 mp (infiintare crescatorie cerb comun)

- A doua „zona unitati zootehnice” va avea suprafata de 1900 mp si va fi alcatuita dintr-un singur lot: nr. cad. 61188, teren arabil, S = 1900 mp (infiintare crescatorie caprior).

Toate acestea sunt permise numai dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii conform Legii nr.50/1991, republicata si modificata.

Funcțiunea predominantă:

- Unitati zootehnice.

Funcțiuni complementare admise:

- Prestari servicii (turism), cai de comunicatie, retele tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii:

- Constructii si amenajari care indeplinesc conditiile de mediu si sunt compatibile cu functiunea zonei.

Utilizari interzise:

- Constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta a zonei..

4. PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. Se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
- inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
- Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
- Respectarea regimului de inaltime maxima pentru fiecare zona hc max 12.50 m;
- Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare

Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu sarpanta sau terasa

Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

Sef proiect,
Arh. Marian CATUNEANU



intocmit,

Arh. Marian CATUNEANU

