ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1.DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- Denumirea lucrării:.- **PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=3295MP) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI SPALATORIE AUTO(SST=6080MP)**

- Beneficiar: **NICOLAE BEATRICE SI NICOLAE MIRELA**
- Amplasament: Comuna Iordacheanu, sat Plavia, DJ102C , DJ102E, NC21778, T73, A1662/3, Pdt1663, ORAS URLATI, DJ102E
- Faza de proiectare **SO/AO/CU**
- **Proiectant general:** **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE

  Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 01.09.2024

ISTBAN
CONSTRUCT & CONSULTING
PARTENERUL IDEILOR TALE

OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea investitorului s-a elaborat documentaţia :

- **PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN (S=3295MP) ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII PENTRU AMPLASARE SPATIU COMERCIAL SI SPALATORIE AUTO(SST=6080MP)** ce are ca scop final realizarea de catre investitor a unui spatiu comercial si a unei spalatorii auto

Actualmente amplasamentul este liber de constructii

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al comunei Iordacheanu
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
Încadrarea în teritoriu si Evoluţia Zonei

Zona studiata in suprafata de 6080mp se afla in extremitatea sudica a localitatii la limita administrativa cu UAT Urlati, DJ102E aflandu-se partial pe teritoriul administrativ al orasului

Terenul studiat in suprafata de 6080mp este compus din :
Imobilul cu NC21778 proprietatea Nicolae Beatrice si Nicolae Mirela conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat cu nr.678/11.12.2013 si a extrasului de carte funciara de informare obtinut -3230mp-extravilan

-DJ102C-domeniu public al judetului conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-1307mp din care 1242mp intravilan si 65mp extravilan-propusi ca extindere a intravilanului

-DJ102E domeniu public al judetului conform HGR 1359/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-1543mp din care 1153mp extravilan UAT Urlati, 324mp extravilan UAT Iordachenau si 66mp intravilan UAT Iordacheanu

Conform PUG si RLU ale localităţii - documentatii aprobate, terenul este situat în partial in zonă protectie sanitara depozit de carburanti

Vecinatati teren propus pentru extindere intravilan:

- N- -NC20667
-E- DJ102C
-S-NC20789-SC Rombeer Crangasu SRL
-V-DJ102E

Elemente ale cadrului natural Terenul se prezinta in usoara panta, diferenta de nivel intre extremele sud-vest, nord-est fiind de ~3m(maxim 4%)

Circulaţia

Terenul are acces neamenajat din DJ102 si DJ102E.

Ocuparea terenului

Terenul studiat este liber de constructii

Echipare edilitară

In zona exista echipare edilitara:- Energie electrica, apa ep UAT Iordacheanu, gaze natural in UAT Urlati. Reteaua d canalizare menajera este in curs de executie

Probleme de mediu

Terenul studiat , conform studiului geotehnic nu are probleme deosebite de stabilizare, decat cele aferente pantei acestuia.

Principalele disfuncţionalităţi

- Diferenta de nivel intre DJ102E si proprietate
- Vecinatatea cu statia de carburanti

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Este bun de fundare

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat este situat in intravilan :-
- terenul este situat majorita in extravilan
-terenuri agricole in extravilan
-terenuri forestiere in extravilan
-terenuri ocupate de cai de comunicatii in extravilan

-zona cai de comunicatii- in intravilan, UTR22-Ccr

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI SI VALORI TRAFIC

Accesele se vor realiza in baza unui studiu de fundamentare a circulatiei

3.4. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- Se propune
- Extinderea intravilanului cu S=3295mp(3230mp –NC21778 si 65mp DJ102C
- Zona studiata pe UAT Urlati propusa ca intravilan va apartine unui nou UTR, UTR 22B cu :

Zona Institutiii si servicii –IS cu
POT max=50%, CUT max=01,2
P+2, H max=13m, H max cornisa =10m
-retragere de la aliniament minim -5m
-retrageri laterale si posterioara -3/5m

-Zona CAI de Comunicatii-Ccr

3.5. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu se propun circulatii de terenurilor in aceasta faza

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-bransmanet propus

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

-bransament propus

PROPUNERI INVESTIŢII DE UTILITĂŢI – ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

- bransament propus

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-fosa septica vidanjabila si racord dupa realizare retea stradala

GOSPODARIREA DESEURILOR

- -Deseurile vor fi depozitate si preluate selectiv

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Nu e cazul

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

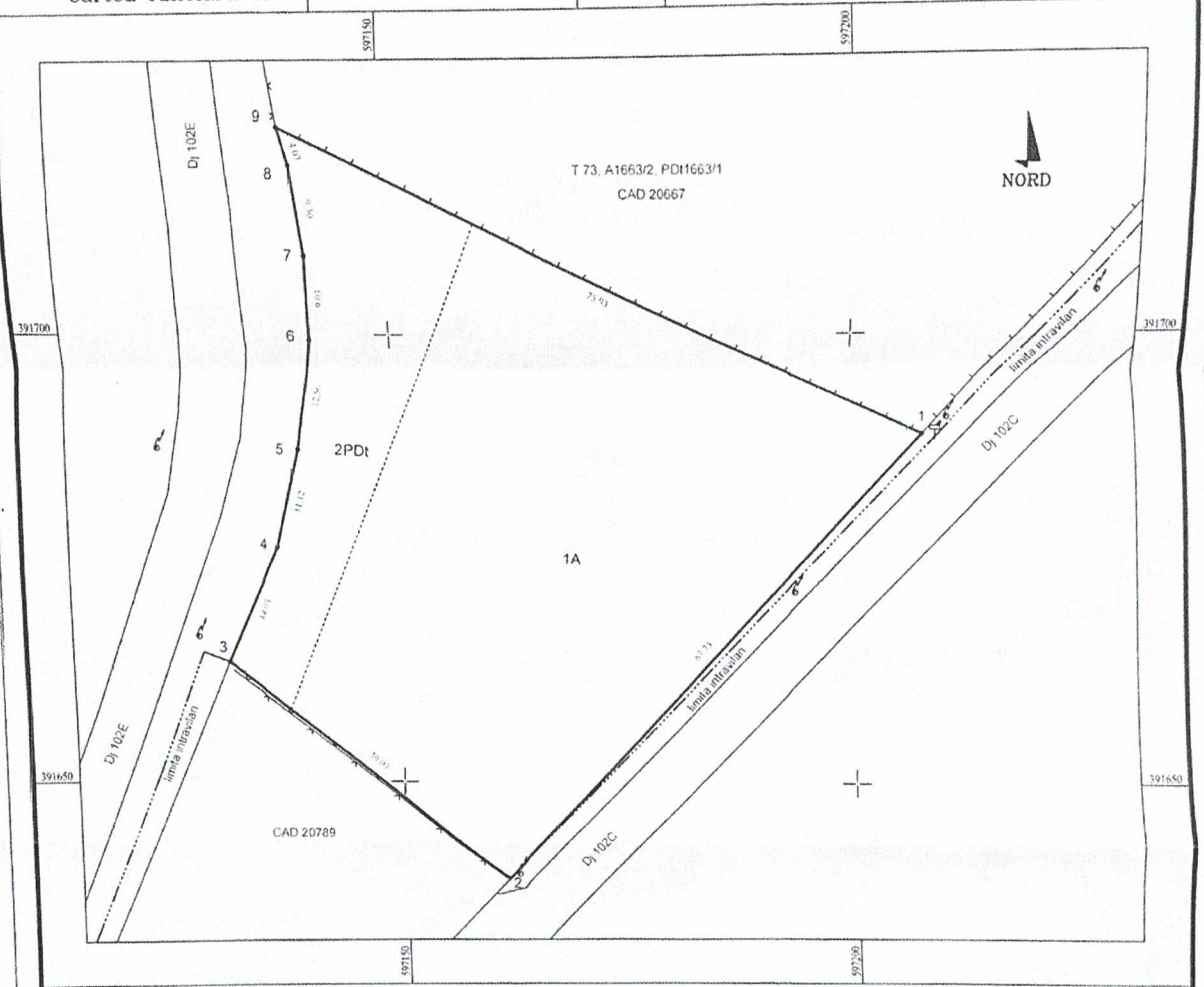
- Realizarea, avizarea si aprobarea PUZ
- Finalizarea procedurii de Consultarea Populatiei
- Autorizarea si CONSTRUIREA spatiului comercial
- Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi asigurate din fonduri proprii

ARH.LIDIA ENE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
EXTRAVILAN
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	3230mp	Sat Plavia, Tarla 73, Parcela A 1662/3, PDt 1663, Jud. Prahova

Cartea funciara nr.		UAT	Com. Iordacheanu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	2573mp	Teren extravilan imprejmuit partial cu gard de lemn si plasa.
2	PDt	657mp	
Total		3230mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =3230mp
Suprafata din act =3230mp

Executant: P.F.A. Marutoiu Ion
Categoria B, Sr. RO-PH-F, Nr. 0036

Confirm executarea masuratorile la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: Noiembrie 2022

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL IONIȚĂ ARISTIȚA ADINA
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR.2185/1927/11.11.2013
SEDIUL:Com.Valea Călugărească, jud.Prahova, Str. DN1B, bl.30CD, parter
Tel.0244.235307, Fax.0244.235308, E-mail.binionita@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.4444

ANUL 2023, LUNA Decembrie, ZIUA 22

*În fața mea, **IONIȚĂ ARISTIȚA ADINA**, Notar Public, la sediul biroului, s-a prezentat:*

***BELLU Nicolae,** CNP. 1480729293098, domiciliat în mun.Ploiești, str.G-ral. Eremia Grigorescu nr.10, bl.85, sc.A, et.2, ap.9, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PH nr.802191, eliberată de SPCLEP Ploiești la 14.11.2008, în nume propriu*

***BELLU Cristache,** CNP. 1430425296728, domiciliat în orașul Urlați, str.T.Vladimirescu nr.6, bl.17, sc.A, et.1, ap.7, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PH nr.431019, eliberată de SPCLEP Urlați la 03.12.2003, în nume propriu și*

***NICOLAE Beatrice**, CNP. 1760208296731, domiciliat în comuna Apostolache, sat Buzota, nr.113, judetul Prahova, identificat cu C.I. seria PX nr. 481634, eliberată de SPCLEP Urlați, la data de 20.03.2017, în nume propriu*

care după ce a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința mandanților săi, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările ulterioare:

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS!

S-a perceput impozit pentru venitul realizat din transferul dreptului de proprietate, în sumă de 1250 lei (reprezentând 1% din prețul vânzarii), achitat cu bonul fiscal nr.18/2023.

S-a perceput onorariul de 1.998 lei + TVA 379,62 lei cu bonul fiscal nr.19 /2023.

S-a achitat tarif OCPI- serviciul P.I. 232 în sumă de 188 lei, cu bonul fiscal nr. 20/2023.

S-a perceput tarif Infonot în sumă de 17,85 lei cu bonul fiscal nr. 21/2023.

NOTAR PUBLIC,
IONIȚĂ ARISTIȚA ADINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Ioniță Aristița Adina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
IONIȚĂ ARISTIȚA ADINA

R

Eu, NICOLAE Beatrice, înțeleg să cumpăr de la BELLU Nicolae și BELLU Cristache, terenul descris mai sus, proprietatea acestora, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.----------

Subsemnatul NICOLAE Beatrice declar că sunt căsătorit cu NICOLAE Mirela, CNP 2801017100179, sub regimul comunității legale de bunuri și știu că dobândesc terenul ca bun comun cu soția mea, în devălmășie. *----------*

În conformitate cu prevederile art. 228, alin. 1 și 2 din Regulamentul de aprobare al Legii nr. 36/1995 s-au făcut verificări în Registrul Național al Regimurilor Matrimoniale (RNNRM), conform certificatului eliberat de Infonot - RNNRM, din care reiese că nu s-au găsit înregistrate acte juridice privind alegerea regimului matrimonial al soților.----------

Vânzătorii, vor suporta impozitul pentru venitul realizat din transferul proprietății imobiliare, conform art.111 Cod Fiscal, modificat și actualizat, iar cumpărătorul, va suporta cheltuielile ocazionate cu încheierea prezentului contract și cu înscrierea acestuia în cartea funciară.----------

Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință de prevederile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și de prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și ne asumăm răspunderea că cele declarate în cuprinsul actului (inclusiv prețul vânzării) sunt reale.----------

Prezentul act se va înregistra prin intermediul notarului public la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Ploiesti în vederea efectuării operațiunilor ce privesc publicitatea imobiliară, conform dispozițiilor art.35 din Legea nr. 7/1996, republicată.-----

Conform Ghidului privind prețurile orientative ale proprietăților imobiliare Ediția 2023, terenul ce face obiectul prezentului contract este evaluat la suma de 3.630 lei. --------

Noi, părțile, declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția terenului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data dobândirii.----------

Noi, părțile, declarăm că am citit prezentul act și suntem de acord cu conținutul lui ce reprezintă voința noastră liberă și neviciată și, de asemenea, declarăm pe propria răspundere că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art. 326 Cod Penal) și că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act.-------

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public Ioniță Aristița Adina cu sediul în comuna Valea Călugărească, județul Prahova, într-un exemplar unic. ----------

VÂNZĂTORI,
BELLU Nicolae

CUMPĂRĂTOR,
NICOLAE Beatrice

BELLU Cristache

R

din 20.12.2000, eliberat în dosar succesoral nr.434/2000 de notar public Popescu Viorica cu sediu biroului în mun. Ploiești, județul Prahova și Bellu Iulia, decedată la data de 25.07.2013, conform certificatului de moștenitor nr.277 din 15.06.2015, eliberat în dosar succesoral nr.296/2015 de notar public Ivan Constantin cu sediu biroului în mun. Ploiești, județul Prahova. ----------

-eu, BELLU Cristache am dobândit terenul parte prin moștenire legală de la părinții mei Bellu Costică decedat la data de 29.01.1998 și Bellu Iulia, decedată la data de 25.07.2013, conform certificatelor de moștenitor descrise mai sus și parte prin donație, conform contractului de donație autentificat sub nr. 2292 din data de 11.07.2023 de notar public Popescu Viorica cu sediu biroului în mun. Ploiești, județul Prahova.----------

Subsemnații BELLU Nicolae și BELLU Cristache, declarăm că terenul descris mai sus face parte din patrimoniul nostru personal.----------

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de faptul că terenul ce se înstrăinează a fost dobândit de către vânzători așa cum a fost menționat mai sus.----------

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 125.000 lei (unasută douăzecișicincimii lei), ce s-a achitat integral astfel:----------

- suma de **49.000 lei (patruzecișinouămii lei)**, s-a achitat în numerar, astăzi data autentificării prezentului act;----------

- suma de **76.000 lei (șaptezecișișasemii lei)**, s-a achitat de către cumpărător prin virament bancar în contul nr. **RO59 BTRL RONC RT02 3898 7001** deschis la Banca Transilvania S.A. pe numele vânzătorului Bellu Nicolae, astăzi data autentificării prezentului contract, conform documentelor de plată.----------

Noi, vânzătorii declarăm că am primit prețul vânzării în întregime de la cumpărător, așa cum s-a menționat mai sus, **cumpărătorul îndeplinindu-și obligația de plată a prețului și declarăm că nu mai am nicio pretenție de nicio natură de la cumpărător cu privire la preț.**----------

Subsemnatul Bellu Cristache declar că sunt de acord ca suma de 76.000 lei (șaptezecișișasemii lei), să fie virată în întregime, în contul susmenționat, deschis pe numele fratelui meu Bellu Nicolae.----------

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi data autentificării contractului. ----------

Terenul este înscris la rolul agricol conform Adeverinței nr.12727 din data de 18.12.2023, iar taxele și impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.12732 din data de 18.12.2023, eliberate de Primăria Comunei Iordăcheanu, județul Prahova.----------

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 193204 din data de 20.12.2023** de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.----------

Noi, vânzătorii, declarăm că terenul a rămas continuu în stăpânirea noastră de la data dobândirii lui, nu există nici un litigiu pe rolul instanțelor judecătorești referitor la acest teren, nu a mai făcut obiectul vreunui alt act de înstrăinare ori promisiune de vânzare și nu am constituit nici un fel de drepturi asupra terenului în favoarea unor terțe persoane.----------

În conformitate cu dispozițiile art. 1695 și art. 1707 Cod Civil, noi, vânzătorii, declarăm că răspundem față de cumpărător pentru evicțiunea totală sau parțială, ori vicii ascunse ale terenului vândut, precum și pentru sarcinile la care s-ar pretinde a fi supus acesta și care n-ar fi fost declarate la întocmirea contractului.----------

R

ROMÂNIA
VALEA CĂLUGĂREASCĂ
ARISTITA-ADINA-NOTAR PUBLIC

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
LEX FACTA
MCMXCV

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

BELLU Nicolae, *cetățean român, CNP. 1480729293098, domiciliat în mun.Ploiești, str.G-ral.Eremia Grigorescu nr.10, bl.85, sc.A, et.2, ap.9, județul Prahova, posesor al C.I. seria PH nr.802191, eliberată de SPCLEP Ploiești la 14.11.2008 și* ***BELLU Cristache,*** *cetățean român, CNP. 1430425296728, domiciliat în orașul Urlați, str.T.Vladimirescu nr.6, bl.17, sc.A, et.1, ap.7, județul Prahova, posesor al C.I. seria PH nr.431019, eliberată de SPCLEP Urlați la 03.12.2003, în calitate de* ***vânzători****, pe de o parte și----------*

NICOLAE Beatrice*, cetățean român, CNP. 1760208296731, domiciliat în comuna Apostolache, sat Buzota, nr.113, județul Prahova, posesor al C.I. seria PX nr. 481634, eliberată de SPCLEP Urlați, la data de 20.03.2017,* ***căsătorit cu NICOLAE Mirela,*** *CNP 2801017100179,* ***sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri*** *în calitate de* ***cumpărător****, pe de altă parte, ----------*

a intervenit prezentul ***contract de vânzare*** *în următoarele condiții:----------*

Subsemnații ***BELLU Nicolae*** *și* ***BELLU Cristache****, declarăm că vindem către* ***NICOLAE Beatrice****,* ***terenul, coproprietatea noastră, situat în extravilanul comunei Iordacheanu, județul Prahova, tarlaua 73, parcelele 1662/3 și 1663, în suprafață de 3.230 m.p. (treimiidouăsutetreizeci m.p.), din care: suprafața de 2.573 m.p. (douămii cincisuteșaptezecișitrei m.p.) are categoria de folosință arabil, iar suprafața de 657 m.p. (șasesutecincizecișișapte m.p.) are categoria de folosință păduri și alte terenuri forestiere (PD)-tufărișuri și mărăcinișuri, cu numărul cadastral 21778, înscris în Cartea Funciară nr. 21778 a localității Iordacheanu,*** *conform încheierlor nr. 5779 din data de 16.01.2023 și nr. 110181 din data de 11.07.2023 și extrasului de carte funciară pentru autentificare nr.193204 din data de 20.12.2023, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, pentru care s-a depus Oferta de vânzare la prețul* ***125.000 lei****, înregistrată la Primăria Comunei Iordacheanu, județul Prahova sub nr.51 din 30.08.2023 și au fost obținute Adresa nr. 51 din 30.08.2023 eliberată de Primăria Comunei Iordacheanu, județul Prahova conform căreia pe teren nu se află situri arheologice, nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător și Procesul verbal de finalizare a procedurii nr.51 din data de 30.08.2023 eliberat de Primăria Comunei Iordacheanu, județul Prahova, conform căruia etapele procedurale privind exercitarea dreptului de preempțiune conform Legii nr. 17/2014 au fost finalizate, nu au fost înregistrate comunicări de acceptare a ofertei de vânzare.----------*

Subsemnații BELLU Nicolae și BELLU Cristache, declarăm că am dobândit terenul descris mai sus astfel: ----------

-eu, BELLU Nicolae, am dobândit terenul prin moștenire legală de la părinții mei Bellu Costică decedat la data de 29.01.1998, conform certificatului de moștenitor nr.428

R