

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
PRIMĂRIA COMUNEI ȘINCA

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.14 din .07.06.2017

Ca urmare a cererii adresata de ,MANEA SILVIU IONUT, cu domiciliu in mun.ZARNESTI, jud.Brasov, nr.1B, sector ,str.Celulozei si ORZAN CRISTIAN GEORGE cu domiciliu in com.SINCA, sat SINCA-VECHE, jud.Brasov, nr.155, înregistrată la nr 1505 din 07.06.2017.

În baza prevederilor Legii nr. 50 / 1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și a unor măsuri pentru realizarea locuințelor, se

CERTIFICĂ:

Pentru terenurile și construcțiile situate în județul Brașov, com. Șinca, satul Sinca-Veche, nr .418 si 419 -extravilan ,S-au identificat prin ,Plan de incadrare in zona,Plan de situatie,Parcela cadastrala , ,Tarlaua nr .topografic al parcelei 2057/2 si 2057/4 ,CF.nr. 102590 si CF nr.102588

REGIMUL JURIDIC

- terenul este situat în extravilanul loc.SINCA-VECHE-,com.SINCA
- imobilul are categoria de folosinta pasune si este in proprietatea lui MANEA SILVIU IONUT si ORZAN CRISTIAN GEORGE
- Dreptul de folosinta -idem
- Servituti care grevează asupra imobilului – nu sunt

2.REGIMUL ECONOMIC

- Folosirea actuală a terenului este *teren extravilan pasune*
- Destinatia terenului, stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate; teren extravilan
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, s-au din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului .
- Zone protejate *nu sunt* .
- Interdicții temporare ( definitive) de construire *nu sunt*
- Se va solicita acordul vecinilor

3.REGIMUL TEHNIC

- Procentul de ocupare a terenului –
- Coeficientul de utilizare a terenului –
- Dimensiunile minime sau maxime ale parcelelor -

Echiparea cu utilități: zona nu dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică și gaze naturale).-nu  
Circulația autovehiculelor se va face pe strada existentă, iar cea a pietonilor, pe trotuarele aferente *da*.

Accesele se vor realiza din stradă și parcajele necesare se vor asigura în incinta imobilului, alinierea terenurilor și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului și distanțele construcțiilor față de străzile adiacente terenului și distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine  
Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora :  
Înălțimea construcțiilor existente este ...iar construcțiile propuse vor avea un regim de înălțime de minim P. Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție permise-cele existente în zonal-*nu* este cazul

- pentru lucrările de racord la rețelele publice sau edilitare se va obține **Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire cu acordul deținătorilor legali.**Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat conform cererii, pentru „**CONSTRUIRE PENSIUNI AGROTURISTICE SI ELABORARE P.U.Z.**„, Documentația pe baza careia se va solicita eliberarea Autorizație de Construire va fi însoțită de următoarele avize și studii; Documentație topo; avize  
„Mediu; .TransGaz, S.E.G.A; Electrica SA; MADR-DAJ-Bv; CNAIR-DRDP-Bv; DSP; ISU-PSI și Protecția Civilă; Studiu Geotehnic -  
**NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE** și are valabilitatea de 24 luni de la data eliberării  
Data întocmirii 07.06.2017 Achitată taxă 15 lei cu chit. Nr.488 din.07.06.2017. Transmis solicitantului la data de 07.06.2017 direct (prin poștă).

PRIMAR  
BARLEZ VICTOR

SECRETAR  
GALEA CRINA MARIA

REFERENT SUPERIOR DE SPECIALITATE  
RAICA ALEXANDRU

PRELUNGIT VALABILITATE CU \_\_\_\_\_ LUNI  
Până la data de \_\_\_\_\_  
D-ta prelungirii valabilității \_\_\_\_\_.  
Achitat taxa \_\_\_\_\_ lei chit. nr.  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct (prin posta).

PRIMAR,  
Barlez Victor

SECRETAR,  
Galea Crina Maria



16054576

Carte Funciară Nr. 102590 Comuna/Oraș/Municipiu: Sinca

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	3994
Ziua	06
Luna	03
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102590	12.415	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13354 / 25/06/2013</b>	
Act Notarial nr. 259, din 21/06/2013 emis de OLTEANU VALENTINA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>MANEA SILVIU IONUȚ</b> , necăsătorit, ca bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

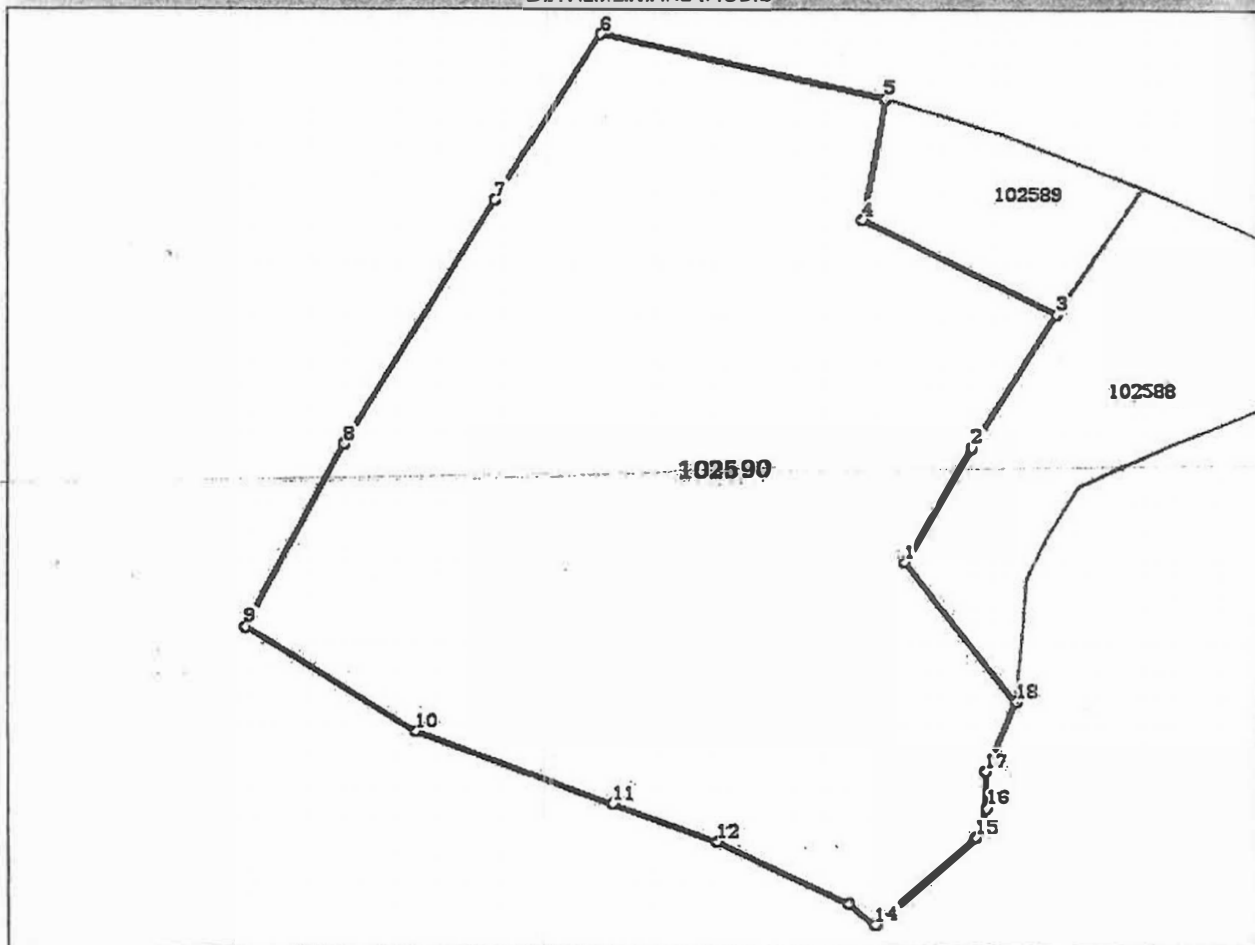
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102590	12.415	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra Milan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	12.415	63	2057/2	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.81
2	3	27.015
3	4	36.609
4	5	20.655
5	6	49.652
6	7	33.394
7	8	49.138
8	9	35.358

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	34.086
10	11	36.204
11	12	19.319
12	13	24.637
13	14	5.672
14	15	22.658
15	16	5.442
16	17	6.324
17	18	12.706
18	1	30.369

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.2017001538/06-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
06-03-2017

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent registru  
DANIELA CIMPOIEȘ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



16054572

Carte Funciară Nr. 102588 Comuna/Oraș/Municipiu: Sinca

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	3997
Ziua	06
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102588	3.630	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1680 / 21/01/2014</b>	
Act Notarial nr. 79, din 17/01/2014 emis de Gyergyai Mariana;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>ORZAN CRISTIAN-GEORGE</b> , ca bun propriu, în cond.art.340 lit.a	

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

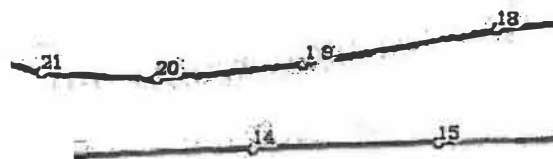
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102588	3.630	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	3.630	63	2057/4	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.167
3	4	22.81
5	6	12.419
7	8	8.185
9	10	17.867
11	12	20.416
13	14	25.838
15	16	19.227

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
2	3	27.0
4	5	30.3
6	7	8.6
8	9	10.0
10	11	19.5
12	13	9.5
14	15	25.2
16	17	15.9

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
17	18	11.978
19	20	20.008
21	22	17.734

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
18	19	26.785
20	21	15.647
22	1	35.264

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.2017001540/06-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
06-03-2017

Asistent registrator  
Adriana Cojocar

Referent

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

(parafa și semnatura)

(parafa și semnatura)



**COMUNA SINCA  
JUDETUL BRASOV  
Biroul Cadastru-Urbanism**

Str. PRINCIPALA Nr. 314

CUI 4384583

E-mail: primaria\_sinca@yahoo.com

Website: www.comunasinca.ro

Tel. / Fax: 0268/245301

Nr. ~~12/14~~ din 07.06.2017

---

**ADEVERINTA,**

Se adevereste prin prezenta ca pe imobilele din C.F nr.101757 si C.F nr.102588, nr. cad. 2057/2 si 2057/4, situate in extravilanul loc. Sinca-Veche, com. Sinca, proprietari Manea Silviu Ionut si Orzan Cristian George, nu exista retele de utilitatii publice ,respectiv; energie electrica, canalizare si alimentare cu apa potabila.

Mentionam ca Primaria com. Sinca nu are in plan ca in urmatoarea perioada sa introduca in zona retele de utilitati publice.

Eliberam prezenta pentru intocmire P.U.Z si construire Pensiune Agroturistica.

PRIMAR,  
Victor Barlez

SECRETAR  
Galea Crina Maria

Intocmit, Referent superior de specialitate- Raica Alexandru  
Alexandru Raica



Nr. 73 din 08.05.2017

Ind. Dosar:

Domnului PRIMAR al comunei ȘINCA

Urmare a cererii dvs. nr. 1583 din 2017-03-21, înregistrată cu nr. 4432 din 2017-03-24 pentru emiterea avizului structurii de specialitate în vederea eliberării Certificatului de Urbanism solicitat de MANEA SILVIU-IONUȚ și ORZAN CRISTIAN GEORGE cu domiciliul în județul Brașov, orașul Zărnești, str. Celulozei, nr. 1B

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Șinca, sectorul extravilan sau identificat prin Extrase CF nr. 102590 Șinca, nr. cad. 102590; CF nr. 102588 Șinca, nr. cad. 102588; Planuri de încadrare în zonă; Planuri de situație.

Depusă pentru

**CONSTRUIRE PENSIUNI AGROTURISTICE ȘI ELABORARE P.U.Z.**

În urma analizării proiectului (propunerii) de Certificat de Urbanism transmis și a verificării datelor existente, se emite următorul

**AVIZ FAVORABIL**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Șinca, în zona fără reglementări urbanistice și reprezintă proprietăți particulare, conform extrase CF și planuri de identificare anexate. Zone protejate: arii naturale protejate "NATURA 2000" și zona de protecție a drumului național DN 73A. Categoria de folosință a terenului: pășune cu suprafață de 16.045 mp.

Întrucât amplasamentul solicitat este în zonă fără reglementări urbanistice privind construirea de unități turistice, pentru edificarea de agropensiuni este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), cu înștiințarea tuturor proprietarilor de terenuri afectate (conf. Ordinului MDRT 2701/2010) și în baza unui aviz de inițiere (cf. Legii 350/2001 modificată și completată), prin care să se studieze regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, marcarea suprafeței edificabile, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției și zone verzi, etc. Vor fi specificate clar funcțiunile complementare admise.

La eliberarea certificatului de urbanism se vor menționa clar avizele necesare aprobării PUZ (în plus față de cele menționate în propunere se vor solicita: SC ELECTRICA SA, TRANSGAZ, MADR-DAJ Brașov, aviz inițiere, HCL avizare, CNAIR-DRDP Brașov, sănătatea populației, ISU - PSI și protecție civilă, studiu geotehnic, deținători de rețele edilitare din zonă etc.), cu respectarea prevederile Legii 50/1991 republicată și a Legii 350/2001 modificată și actualizată.

Autorizațiile de construire pentru agropensiuni se vor elibera doar după asigurarea accesului și a utilităților corespunzătoare PUZ. (aceste condiții vor fi prevăzute în regulamentul de urbanism din PUZ). Pentru obținerea autorizațiilor de construire se vor solicita alte certificate de urbanism.

Pentru o dezvoltare cât mai armonioasă a zonei d.p.d.v. urbanistic - înainte de avizarea oportunității investiției - responsabilul cu urbanismul din cadrul Primăriei poate consulta compartimentul de specialitate din cadrul Consiliului Județean Brașov, respectiv Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Nu vor fi afectate terenuri, construcții, instalații sau exploatarea acestora decât după obținerea acordului proprietarilor sau administratorilor acestora, după caz.

Documentația tehnică pentru PUZ va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

ARHITECT ȘEF,  
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Radu Voinea

Intocmit: Octavian Iureș

Achitat taxa de 22 RON conform chitanței nr. 2229159 din 24.03.2017

Denumire proiect:

**PENSIUNE AGROTURISTICA**

Amplasament:

Jud.Braşov. Comuna Sinca.

Beneficiari:

**ORZAN CRISTIAN GEORGE**

**MANEA SILVIU IONUT**

Faza: P.U.Z.

## MEMORIU TEHNIC

### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei.

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA.**
- Amplasament : jud. Braşov. Comuna Sinca.
- Beneficiari : **MANEA SILVIU IONUT**  
**ORZAN CRISTIAN GEORGE**

- Extras C.F. 102588. emis de ANCPI-OCPI Fagaras. S= 3630mp.
- Extras C.F. 102590. emis de ANCPI-OCPI Fagaras. S= 12.415mp.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### Date privind evolutia zonei.

Terenul în studiu are o suprafata de 12415mp +3630 mp, si este amplasat în partea de sud-est a comunei Sinca, in extravilan, pe DN 73A.

Destinaţia terenului stabilită prin extrasul cf. este de faneata.

Zona este cu interdicţie temporară de construire până la elaborarea de P.U.Z.

Folosinţa actuală este de teren extravilan.

Având în vedere dezvoltarea localităţii şi cererea tot mai mare de spatii de cazare pentru agroturism, zona studiată are mare potenţial de dezvoltare a funcţiunii de turism si servicii, se propune urbanizarea zonei prin documentaţia „Plan Urbanistic Zonal.

Dezvoltarea acestei zone este sustinuta de dinamismul dezvoltarii de servicii si turism.

#### 2.2. Încadrarea în localitate.

Poziţionarea zonei faţă de intravilanul localităţii:

- zona studiată este cuprinsă în extravilanul localităţii Sinca Veche.

Folosinţa actuală a terenurilor este de faneata.

În prezent, pe teren nu sunt construcţii.

- Vecinătăţi:
  - la Nord = DN 73A;
  - la Sud = teren proprietate privata;
  - la Vest = teren proprietate privata;
  - la Est = teren proprietate privata;

Terenul are o accesibilitate facila dinspre DN 73A.

## **2.4. Circulația.**

În cadrul zonei existente, circulația principală se desfășoară în prezent din DN 73A, drum cu lățimea de 7 m, acoperit cu asfalt.

Se va propune realizarea unei parcuri cu loc de întoarcere, în incintă.

Terenul studiat are acces direct de la DN73A, fiind amplasat cu latura lungă pe traseul drumului.

## **2.5. Regim juridic.**

Terenul în studiu are suprafața de 36300 mp și este proprietatea particulară a beneficiarilor Manea Silviu Ionut și Orzan Cristian George, conform extraselor de carte funciara eliberate de O.C.P.I. Brașov, BCPI Fagaras.

Zona studiată nu va fi parcelată. Terenul studiat este proprietate particulară, iar proprietarul deține extras de carte funciara emisă de ANCPI-OCPI Brașov.

Folosința actuală a terenurilor este de faneata.

## **2.6. Echipare tehnico-edilitară existentă.**

### Alimentare cu apă:

În prezent nu există rețea de alimentare cu apă în zona, se va realiza un put forat.

### Canalizare:

Nu există rețea de canalizare în zona.

### Alimentare cu energie electrică:

Există rețea de alimentare cu curent electric în apropierea terenului studiat, LEA 20 kv.

### Alimentare cu gaze naturale:

În zonă există o magistrală de gaze naturale la cca 50-60m spre sud.

### Telefonie:

Nu sunt rețele de telefonie fixă, pe amplasamentul studiat.

## **2.7. Probleme de mediu.**

Zona studiată, fiind neconstruită, nu reprezintă surse de poluare a apei, aerului sau solului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- teritoriul studiat este cuprins în extravilanul localității Sinca;
- zona este cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de P.U.Z.;
- se propune regimul de înălțime al viitoarelor construcții să nu depășească P+1+M și să respecte următorii indici de ocupare al terenurilor:

### **- pentru procentul de ocupare al terenului P.O.T.:**

P.O.T.=30%.

### **- pentru coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:**

C.U.T.=1.

Se propune realizarea unei pensiuni agroturistice cu 4 – 6 camere de cazare, cu sala de mese, bucatarie, centrala termică. Turistii vor beneficia de produse naturale din gospodăria proprie, beneficiarii fiind proprietari de vite, oi, pasări de curte.

## **3.2. Valorificarea cadrului natural.**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural întrucât nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare.

Noile construcții se vor realiza cu parter, etaj și mansarda, cu o arhitectura specifică zonei montane, care se vor încadra armonios în cadrul natural al zonei.

Se propun plantări de arbori sau pomi fructiferi și plantări de gard viu pe lângă împrejurimile de la stradă, plantări de flori și iarbă tip gazon.

## **3.3. Modernizarea circulației**

### **3.3.1. Căile de comunicație**

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zonă, preluând prevederile Planului Urbanistic General.

Accesul la teren se va face direct din DN73A existent, printr-o alee carosabilă cu o bandă de circulație de 6,00m lățime, cu posibilitate de întoarcere a autovehiculelor în interiorul parcelei, pe platforma pietruită, asigurându-se o circulație fluentă a autovehiculelor

### **3.3.2. Parcaje și garaje**

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul terenului studiat. Funcțiunea din zonă fiind de turism și servicii, se vor prevedea zece locuri de parcare în cadrul parcelei. În interiorul terenului este prevăzută o alee pietruită, în cadrul căreia se pot face manevre de întoarcere și circulație.

### **3.3.3. Sistematizarea verticală**

Nu este necesară o sistematizare verticală a zonei, datorită faptului că nu există diferențe de nivel semnificative, terenul pe care vor fi amplasate construcțiile este relativ plan.

Se vor asigura:

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor exterioare să se facă astfel încât să se reducă la minim volumul de săpătură pentru nivelarea terenului;
- Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionare intermediare;

**3.3.4. Scurgerea apelor de suprafață** se va realiza în terenul propriu.

*Zona studiată, va avea funcțiunea de zonă de turism și prestări servicii.*

## **4. Concluzii și măsuri**

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru solicitările care respectă prevederile documentației P.U.Z. prin autorizare directă.

Realizarea obiectivelor propuse prin acest P.U.Z. va duce la ridicarea gradului de confort în zonă, prin păstrarea și dezvoltarea zonei verzi existente, prin ridicarea standardului de viață, în realizarea de produse ecologice, îmbunătățirea caracterului zonei.

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru solicitările care respectă prevederile documentației P.U.Z. prin autorizare directă de către Primăria Sinca.

Conform Legea 50/1991, Legea nr.10/1995, privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate acordurile și avizele solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Sinca.

Întocmit,  
Arhc. Serban Geramia

Șașov, iunie 2017.