

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL ȘINCA

Șinca Veche, Str. Principală nr.314, jud.Brașov
Tel/fax: +(40)-0268/245301, e-mail: primaria_sinca@yahoo.com

Nr. 21 / 16.04.2024

PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-
comuna Șinca judetul Brașov**

Consiliul local al comunei Sinca, întrunit în ședință ordinară, la data de 26.04.2024;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2216/20.03.2024 al primarului comunei Sinca și raportul compartimentului de specialitate nr. 2217/20.03.2024 privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren în suprafața de 1865 mp. situat în județul Brașov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fără număr-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 și C.F. nr. 113307,
- Solicitarea făcută de către Orzan Cristian George și Manea Silviu Ionuț înregistrată sub nr. 2112/15.03.2024, inițiatorii Planului Urbanistic Zonal, însoțită de documentația aferentă P.U.Z./R.L.U.,
- Avizul de oportunitate nr. 390/25.01.2021 emis de Primăria Comunei Sinca;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4618/10.07.2023,
- Avizul nr. 7/06.03.2024 emis de Direcția Arhitectului Șef al Județului Brașov, precum și celelalte avize necesare elaborării P.U.Z./R.L.U.,
- Procesul verbal nr. 3100/16.04.2024 încheiat cu ocazia finalizării procedurii de dezbatere publică asupra prezentului proiect;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 27¹ alin.(1) lit. c), art. 29 alin.(2)¹, art. 32 alin.(1) lit. c) și alin.(5) lit. a) art.47, art.48¹ alin.(4), art. 56 alin.(1), (4) și (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 28 alin.(1), art. 30 alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr.233/2016;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sinca nr. 28/2019, coroborat cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 precum și prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), lit. c) și alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. (1) Se aprobă documentațiile de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca județul Brașov, teren în suprafața de 1865 mp. situat în județul Brașov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației este de 2 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Sinca prin Compartimentul Cadastru si Urbanism.

**INIȚIATOR
PRIMAR
BARLEZ VICTOR**

**SECRETAR GENERAL
GALEA CRINA MARIA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA ȘINCA

Loc. Șinca Veche, nr.314, jud.Brașov

Tel/fax: +(40)-0268/245301, e-mail: primaria_sinca@yahoo.com

Nr. 2218/20.03.2024

PROCES VERBAL DE AFIȘAJ
Încheiat astăzi, 20.03.2024

Subsemnatul Raica Alexandru, referent superior în cadrul Compartimentului Cadastru si Urbanism din Primăria comunei Sinca,
În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primăria comunei Sinca propune spre dezbatere publică PROIECTUL DE HOTĂRÂRE privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren în suprafața de 1865 mp. situat în judetul Brașov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307, proiect de hotărâre ce urmează a fi supus spre aprobare Consiliului Local al comunei Sinca.

Am procedat astăzi, 20.03.2024 la afișarea proiectului de hotărâre.

Compartiment Cadastru si Urbanism
Raica Alexandru

ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAȘOV
CO MUNA ȘINCA

Șinca Veche, Str. Principală nr.314, jud.Brașov

Tel/fax: +(40)-0268/245301, e-mail: primaria_sinca@yahoo.com

Nr. 2216/20.03.2024

REFERAT DE APROBARE

Vazand solicitarea facuta de catre Orzan Cristian George și Manea Silviu Ionut inregistrata sub nr. 2112/15.03.2024 inițiatorii Planului Urbanistic Zonal, însoțită de documentația aferentă P.U.Z./R.L.U, avizul nr. 7/06.03.2024 emis de Direcția Arhitectului Șef al Județului Brasov, precum și celelalte avize necesare elaborării P.U.Z./R.L.U precum și dispozițiile legale in materie initiez un proiect de hotarare privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren in suprafata de 1865 mp. situat in judetul Brasov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307 pe care il supun spre analiza si aprobare Consiliului Local al Comunei Sinca in sedinta ordinara din luna aprilie 2024.

PRIMAR
BARLEZ VICTOR

ROMÂNIA

**JUDEȚUL BRAȘOV
CO MUNA ȘINCA**

Șinca Veche, Str. Principală nr.314, jud.Brașov

Tel/fax: +(40)-0268/245301, e-mail: primaria_sinca@yahoo.com

Nr. 2216/20.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren in suprafata de 1865 mp. situat in judetul Brasov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307

Vazand solicitarea facuta de catre Orzan Cristian George și Manea Silviu Ionut inregistrata sub nr. 2112/15.03.2024, inițiatorii Planului Urbanistic Zonal, însoțită de documentația aferentă P.U.Z./R.L.U. precum si referatul de aprobare nr. 2216/20.03.2024 al primarului comunei Sinca privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren in suprafata de 1865 mp. situat in judetul Brasov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307

Imobilul reprezinta teren in suprafata de 1865 mp. situat in judetul Brasov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307.

-Imobilul C.F. nr. 112882, teren neimprejmuit in suprafata de 1.110 mp., cu proprietar sub A1, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, MANEA SILVIU IONUȚ, necăsătorit, ca bun propriu, imobil inscris in CF sporadic 105800 si

-Imobilul C.F. nr. 113307, teren neimprejmuit in suprafata de 755 mp., cu proprietar sub A1, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, ORZAN CRISTIAN-GEORGE, bun propriu, în cond.art.340 lit.a, imobil inscris in CF sporadic 105801

Datele de recunostere ale investitiei, datele generale despre imobilul in cauza se regasesc in Memoriu general PUZ, in studiul geotehnic, studiul pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate, in planurile topografice, regulament aferent PUZ.

Initiatorul documentatiei este Orzan Cristian George și Manea Silviu Ionut, iar proiectant S.C. ATR SERBAN S.R.L .

Prin cererea inregistrata sub numarul 2112/15.03.2024 la Comuna Sinca beneficiarii Orzan Cristian George și Manea Silviu Ionut solicita demararea procedurii de informare si consultare a publicului privind intentia de elaborare

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren in suprafata de 1865 mp. situat in judetul Brasov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307

Astfel prin anunțul nr. 2219/20.03.2024 privind intenția de elaborare P.U.Z. afișat in etapa pregătitoare prin care publicul este informat cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z., precum și asupra posibilității publicului de a transmite sugestii, observații și opinii, anunț publicat de către Comuna Sinca - 20.03.2024.

Publicul a fost invitat sa consulte documentatia depusa la sediul comunei Sinca in perioada 20.03.2024– 16.04.2024 si sa faca observatii, recomandari in scris la sediul comunei Sinca. Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului Comuna Sinca –Compartiment Cadastru si Urbanism, iar metoda utilizata pentru informarea si consultarea publicului a fost afisarea.

Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism 9/09.06.2022 și C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307, planșe de reglementări , memoriu general P.U.Z.,...

Persoanele interesate au avut la dispoziție, termenul pentru consultare, anunțurile au fost afișate in locuri cu vizibilitate, documentatia disponibila la sediul comunei Sinca.

Implicarea publicului in etapele aprobării P.U.Z., etapă intocmita cu respectarea prevederilor din Legii 52/2003 privind transparența decizională in administrația publică și a Legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare precum si cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sinca nr. 28/2019, coroborat cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010 precum și prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare si s-a finalizat cu incheierea

Pentru documentatia intocmita a fost emis Avizul nr. 7/06.03.2024 emis de Direcția Arhitectului Șef al Județului Brasov, precum și celelalte avize necesare elaborării P.U.Z./R.L.U;

Prevederile art. 27¹ alin.(1) lit. c), art. 29 alin.(2)¹, art. 32 alin.(1) lit. c) și alin.(5) lit. a) art.47, art.48¹ alin.(4), art. 56 alin.(1), (4) și (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare:

„ ART. 27¹

(1) Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:

c) supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator;

ART. 29

(1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

2¹) În scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice.»

ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau

dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

– de primarul localității;

– de primarul general al municipiului București;

– de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

ART. 47

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(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 servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localităților;

b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;

c) zonelor de agrement și turism;

d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;

e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

f) infrastructurii de transport;

g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;

h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(3¹) Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

(4) Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a

terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

ART. 48¹

.....

(4) Baza topografică cu situația existentă se pune la dispoziția autorităților locale cu titlu gratuit și se avizează de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. În termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

ART. 56

(1) Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.

(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(6) Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

Prevederile art. 28 alin.(1), art. 30 alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016

„ART. 28

(1) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

ART. 30 (2) Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.,

Tinand cont de cele expuse mai sus consider fundamentat proiectul de hotarare privind aprobarea documentațiilor de urbanism, Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) în vederea construire pensiuni agroturistice-comuna Șinca judetul Brașov, teren in suprafata de 1865 mp. situat in judetul Brasov, comuna Sinca, sat Sinca Veche, fara numar-extravilan identificat prin C.F. nr. 112882 si C.F. nr. 113307 de catere Consiliului Local al comunei Sinca.

Compartiment Cadastru si Urbanism

Raica Alexandru