



Nr. 6666 din 15.04.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 117 din 15.04.2024

În scopul

### ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CENTRU CREȘTIN BAPTIST MULTIFUNCȚIONAL

Ca urmare a Cererii adresate de **FUNDAȚIA PĂRTĂȘIA BAPTISTĂ BIBLICĂ INTERNAȚIONALĂ** cu sediul în loc. Codlea, str. Câmpul Alb, nr. 44, jud. Brașov, telefon/fax 0721116351, e-mail gospel4romania@gmail.com, înregistrată la nr. 6666, din 2024-03-09.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Șinca Nouă, str. Principală, nr. 215B sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 103884 Șinca Nouă

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, avizată cu Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local Șinca Nouă nr. 16/23.02.2023 prelungită prin HCL Șinca Nouă nr. 59/04.12.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ

### 1. Regimul juridic:

- Imobilul este situat în intravilanul comunei Șinca Nouă - conform P.U.G.
- Drept de proprietate asupra imobilului: **ASOCIAȚIA CREȘTINĂ "LUCRAREA ROMÂNEASCĂ A BUNULUI PĂSTOR"** - conf. extrasului de C.F. nr. 103884 Șinca Nouă;
- **Restricții/regim special instituit:** interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism faza PUZ, conf. PUG;

### 2. Regimul economic:

- Folosința actuală: arabil intravilan S= 588 mp, conf. C.F. nr. 103884 Fundata;
- Destinația zonei - conform PUG: zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism faza PUZ;
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

### 3. Regimul tehnic:

Intrucât terenul care face obiectul cererii este grevat prin PUG Șinca Nouă de **interdicția de construire până la întocmirea unui PUZ sau PUD**, orice investiție pe acest teren se poate pune în discuție doar după elaborarea în condițiile legii și aprobarea unei documentații de urbanism fază PUD.

**Notă:** Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr. 525/1996.

Accesul se va face din DN 73A, conform avizului Primăriei Șinca Nouă nr. 947/26.03.2024.

**Se va avea în vedere menținerea structurii tradiționale rurale a zonei. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.î. noile construcții să se încadreze în fondul existent.**

### 4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentațiilor de urbanism:

Conform Legii 350/2001, art. 32, lit. 5, (b), prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.

#### Prin P.U.D. se vor detalia:

- accesul dimensionat corespunzător;
- aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică;
- amplasare;
- spații verzi;
- alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc...

Conf. HG 525/1996:

Art. 13 "Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun **cheltuieli de**

**echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale** ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat **este interzisă**.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați."

Art. 27 "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică".

P.U.D. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare.

Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spatiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legea 24/2007.

**Aprobarea P.U.D. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L.**

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

Prezentul certificat **poate fi utilizat în scopul declarat pentru :**

**ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CENTRU CREȘTIN BAPTIST MULTIFUNCȚIONAL**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în accord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### **5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT**

a) **certificatul de urbanism;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel(copie legalizată);**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz**

**D.T.A.C**

**D.T.A.D**

**D.T.O.E**

**PUZ**

**PUD**

■ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC*

▲ *Avize solicitate pentru PUD*

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d1) **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

- Alimentare cu apă;
- Canalizare;
- Alimentare cu energie electrică;
- Gaze naturale;
- Salubritate;

**Altele (avize amplasament)**

- ▲ ■ Electrica SA Brașov;
- ▲ ■ CNADNR DRDP Brașov;

▲■Distrigaz Sud;

**d2) Avize și acorduri privind**

- ▲Prevenirea și stingerea incendiilor;
- ▲Apărarea civilă;
- ▲Protecția mediului;
- ▲Sănătatea populației;

**d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

- ▲■Dovada titlului asupra imobilului;
- ▲■R.A.G.C.P.S. - ȘINCA NOUĂ;
- ▲O.C.P.I. Brașov;
- ▲A.N.I.F.;

**4) Studii de specialitate**

- ▲H.C.L. aprobare Plan Urbanistic de Detaliu;
- ▲■Studiu geotehnic - verificat la cerința Af;
- ▲■Studiu topografic - vizat OCPI;
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență;

**Alte avize/acorduri**

- ▲■Acordul autentificat al proprietarului de drept conform CF ;
- ▲Avizul Arhitectului Șef CJ-BV;

**e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;**

**f) dovada privind achitarea taxelor legale.**

**Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **18** luni de la data emiterii.

**PREȘEDINTE,**

**Todorică-Constantin ȘERBAN**

L.S.



**SECRETAR,**

**Claudia CRĂCIUN**

**ARHITECT ȘEF,**

**Adrian IBĂNESCU**

Achitat taxa de  lei, conform chitanței/OP nr.  din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**  
NR. 117 DIN 15.04.2024

de la data de 15.10.2025 până la data de 15.10.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

Adrian-Ioan VESTEĂ

SECRETAR,

Maria DUMBRĂVEANU

L.S.



ARHITECT ȘEF,

Alexandra SĂLIȘTEAN

Șef serviciu: Octavian IUREȘ

Întocmit: Carmen BOȚIȘ

Data prelungirii valabilității 27.09.2025

Achitat taxa de , conform chitanței/OP  din .  
Transmis solicitantului la data de  direct/prin poștă .



**DUPLICAT**

**CONTRACT DE CONSTITUIRE  
A  
DREPTULUI DE SUPERFICIE**

"ASOCIATIA CRESTINĂ LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR" (identică cu proprietara tabulară "ASOCIATIA CRESTINE LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR", CIP: 14523662, cu sediul în municipiul Codlea, mențiune CF), cu sediul social în municipiul Codlea, str.Câmpul Alb nr.44, județul Brașov, CUI: 14523662, legal reprezentată de domnul **MORRIS CLAYTON VAUGHN**, CNP.7570523080016, cetățean american, cunoscător al limbii române, născut la data de 23.05.1957 în Alabama, SUA, cu domiciliul în SUA, 2615 64 BLVD., Valley, Alabama 36854 și cu reședința în com.Șinca Nouă, sat Șinca Nouă nr.215B, județul Brașov, în calitate de **proprietară** (denumită în continuare „Proprietara”), pe de o parte și-----

**FUNDAȚIA PARTASIA BAPTISTA BIBLICA INTERNATIONALA**", cu sediul social în municipiul Codlea, str.Cîmpul Alb nr.44, județul Brașov, persoana juridică română, înregistrată în Registrul Asociațiilor și Fundațiilor în baza încheierii din 07.08.2003, pronunțată în dosar nr.9288/2003 de judecătoria Brașov, CUI: 11883845, legal reprezentată de domnul **MORRIS CLAYTON VAUGHN**, CNP.7570523080016, cetățean american, cunoscător al limbii române, născut la data de 23.05.1957 în Alabama, SUA, cu domiciliul în SUA, 2615 64 BLVD., Valley, Alabama 36854 și cu reședința în com.Șinca Nouă, sat Șinca Nouă nr.215B, județul Brașov, în calitate de **superficiară** (denumită în continuare „Superficiara”) pe de alta parte.-----

Denumite în continuare împreună „Părțile” și individual „Partea”,-----,

**AVÂND ÎN VEDERE:**

Faptul că "ASOCIATIA CRESTINĂ LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR", prin reprezenatnt legal, deține în proprietate următorul imobil situat în intravilanul localității Șinca Nouă, comuna Șinca Nouă, județul Brașov, identificat astfel:-----

- **imobilul teren** situat în comuna Șinca Nouă, sat Șinca Nouă, județul Brașov, înscris în Cartea Funciară 103884 a localității Șinca Nouă, TEREN: Intravilan, Adresa: Loc.Sinca Noua, jud.Brașov, identificat la A1 cu Nr.cadastral Nr.topografic 103884 - teren - arabil în suprafață totală de 588,00 mp., intravilan: DA, Tarla: -, Parcela: -, Nr.topo: -, Observații/Referințe: imobil împrejmuit partial cu gard din lemn, nedelimitat între punctele 13-50-90-12, dobândit prin întăbulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobândit prin Conevntție, cota actuală 1/1, Act Notarial nr.459, din 01.08.2023, emis de NP Filip Valentina - contract de vanzare-cumparare, încheierea nr.24247/04.08.2023, așa cum s-a înscris și în CF la B3.1., Referințe: A1., (denumit în continuare „Terenul”),-----

Intenția Superficiarei de a utiliza Terenul, proprietatea subscrisei "ASOCIATIA CRESTINĂ LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR", în vederea amplasării pe acesta de construcții.-----

Faptul că Proprietara este de acord ca Superficiara să amplaseze pe Teren construcții.-----

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de constituire a dreptului de superficcie conform prevederilor art.693 si următoarele din Noul Cod Civil in urmatoarele conditii:-----

**ARTICOLUL 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI**-----

Proprietara constituie în favoarea "FUNDAȚIEI PARTASIA BAPTISTA BIBLICA INTERNATIONALA", prin reprezentant legal, dreptul de superficcie asupra imobilului – teren situat în sat Șinca Nouă, comuna Șinca Nouă, județul Brașov, identificat astfel:-----

- **imobilul teren** situat în comuna Șinca Nouă, sat Șinca Nouă, județul Brașov, înscris în Cartea





Parcela 103884 a localității Sinea Nouă, TEREN: Intravilan, Adresa: Loc. Sinea Nouă, jud. Brașov, înscris în AI cu Nr. cadastral Nr. topografic 103884 - teren - arabil în suprafața totală de 588,00 mp., intravilan DA, Tarla -, Parcela -, Nr. topo: -, Observații/Referințe: imobil împrejmuit parțial cu gard din lemn, delimitat între punctele 13-50-90-12, în vederea amplasării pe Teren, de către Superficiară, în mod direct sau prin intermediul unui terț desemnat de aceasta, de construcții, în schimbul achitării, de către Superficiară, a unei prestații bănești, reprezentând contravaloarea folosinței Terenului, în cuantumul și în condițiile stabilite la art 3 de mai jos. **Proprietarul consimte la întabularea dreptului de suprafață în Cartea Funciară**

1.2. Prin constituirea dreptului de suprafață în favoarea "FUNDAȚIEI PARTASIA BAPTISTA BIBLICA INTERNATIONALA", prin reprezentant legal, proprietara înțelege să transmită Superficiarei dreptul de folosință asupra Terenului și să recunoască acesteia dreptul de proprietate asupra tuturor și a oricăror construcții ce urmează a fi edificate pe Teren ca aparținând Superficiarei.

1.3. Pentru evitarea oricărei interpretări, Părțile, de comun acord, convin că exercitarea, de către Superficiară, a dreptului de suprafață constituit în baza prezentului Contract, are în vedere întreaga suprafață a Terenului menționat mai sus, indiferent de întinderea terenului pe care se va edifica construcția realizată pe perioada desfășurării prezentului Contract, și/sau de suprafața de teren necesară exploatarea construcției.

1.4. Proprietara transmite Superficiarei folosința, posesia și dispoziția materială asupra Terenului, astăzi, data autentificării prezentului Contract, fără nicio altă formalitate pretabilă.

**ARTICOLUL 2 – DURATA CONTRACTULUI**

2.1. Prezentul Contract intră în vigoare astăzi, data autentificării, și va fi valabil pentru o perioadă de 49 (patruzecișnouă) ani.

2.2. Părțile, de comun acord, convin că, în cazul în care Superficiara nu își va manifesta intenția de a denunța unilateral prezentul Contract cu 10 zile înainte de împlinirea termenului menționat la art. 2.1. de mai sus, durata prezentului Contract se va prelungi automat după expirarea perioadei inițiale de 49 (patruzecișnouă) ani, menționată mai sus până la limita împlinirii unei perioade de 10 (zece) ani de la semnarea prezentului Contract. Proprietara declară că, prin semnarea prezentului Contract, își manifestă acceptul expres cu privire la posibilitatea de prelungire automată a duratei Contractului, în termenii și condițiile menționate mai sus. În vederea prelungirii contractului, părțile vor încheia un act adițional la prezentul contract. Prin actul adițional, părțile nu vor modifica prețul dreptului de suprafață și celelalte clauze din prezentul contract. Actul adițional se va putea încheia și înainte de expirarea perioadei inițiale de 49 (patruzecișnouă) ani, în baza solicitării exprese a superficiarei în termen de maximum 15 (cincisprezece) zile de la solicitarea scrisă adresată de Superficiară.

**ARTICOLUL 3 – PREȚUL SI MODALITATEA DE PLATĂ**

3.1. În schimbul constituirii, de către Proprietară, a dreptului de suprafață asupra Terenului, Superficiara va achita Proprietarei o indemnizație (preț) stabilită astfel:

3.1.1. Pentru perioada descrisă mai sus se va achita o indemnizație anuală de 100 lei (unasutălei)/an, respectiv 4.900 lei (patru mii nouă sute lei) în total, sumă achitată integral anterior autentificării prezentului contract, ceea ce eu, subscrisa "ASOCIATIA CRESTINA LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR" confirm și prin semnarea prezentului înscris.

**ARTICOLUL 4 – DECLARAȚIILE ȘI ANGAJAMENTELE PĂRȚILOR**

4.1. *Declarațiile și Angajamentele Proprietarei*

4.1.1. Proprietara declară și garantează că, la momentul semnării prezentului Contract, este unic proprietar al Terenului individualizat în Preambulul prezentului înscris, astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.9000/13.03.2024 eliberat de OCPI Brașov, Biroul de Carte Funciară Zărnești și că situația juridică a Terenului la data semnării prezentului Contract este identică cu cea înscrisă în extrasul de Carte Funciară mai sus menționat. Proprietara declară că a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus prin cumpărare, conform și celor de sub B 3.1 din C.F.-ul menționat mai sus.

4.1.2. Proprietara declară și garantează că, la data semnării prezentului Contract, Terenul este liber de orice sarcini, dezmembrăminte sau orice drepturi ale terților, precum ipotecă, privilegii, servituți, uzufruct, drepturi transmise în temeiul unui contract de închiriere, comodat sau suprafață, și alte asemenea acte/drepturi reale sau de creanță, astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.9000/13.03.2024 eliberat de OCPI Brașov, BCF Zărnești, și că nu există nici un litigiu cu privire la Teren.

4.1.3. Proprietara se obligă să asigure Superficiarei folosința utilă și netulburată a Terenului pe întreaga durată a prezentului Contract, precum și accesul netulburat pe Teren al reprezentanților, angajaților și colaboratorilor Superficiarei.

4.1.4. Prin semnarea prezentului Contract, Proprietara declară în mod expres că este de acord cu amplasarea pe Teren, pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului Contract, de construcții și orice alte sisteme adiacente, precum și cu amplasarea tuturor și a oricăror instalații necesare pentru buna funcționare a construcțiilor, indiferent dacă amplasarea acestora va fi realizată de către Superficiară și/sau de către un terț, în baza unui contract încheiat cu Superficiara.



4.1.5. În cazul în care va fi necesar, Proprietara se obligă să pună la dispoziția sau să își dea acordul către Superficiară și/sau a terțului desemnat de aceasta pentru toate și orice documente/acorduri scrise, solicitate potrivit prevederilor legale în vigoare, în vederea obținerii aprobărilor și/sau autorizațiilor necesare pentru amplasarea pe Teren de construcții și a oricăror alte sisteme adiacente, etc.

4.1.6. Prin semnarea prezentului Contract, Proprietara o autorizează și o împuternicește în mod expres pe Superficiară să dea toate și orice acorduri, în formă simplă sau notarială, în nume personal, în calitate de Proprietară a Terenului și/sau în numele superficiarei, tuturor și oricăror societăți, autorități competente, operatori de rețea și/sau de transport, necesare în vederea amplasării pe Teren, a construcțiilor și a sistemelor adiacente.

4.1.7. Proprietara este de acord să creeze în patrimoniul Superficiarei, pe durata derulării prezentului Contract, a unui drept de preempțiune pentru cazul vânzării Terenului. În acest sens, Proprietara va notifica în scris pe Superficiară referitor la intenția de înstrăinare a Terenului, Superficiara urmând a-și manifesta opțiunea de achiziție în scris într-un termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la notificare.

4.1.8. Dacă până la expirarea termenului prevăzut mai sus, Superficiara refuză oferta ori nu se pronunță, dreptul de preempțiune se stinge, urmând ca Proprietara să poată înstrăina terenul cui va considera de cuviință la un preț egal sau mai mare decât cel notificat superficiarei.

4.1.9. Proprietara se obligă să nu institue cu privire la Teren alte sarcini, dezmembrăminte sau orice alte drepturi ale terților, precum ipoteeci, privilegii, servituți, uzufruct, drepturi transmise în temeiul unui contract de închiriere, comodat sau superficie și alte asemenea acte/drepturi reale sau de creanță.

4.1.10. Părțile, de comun acord, convin că, în cazul în care Proprietara va înstrăina Terenul ce formează obiect al prezentului Contract, și/sau va institui cu privire la acesta alte sarcini, dezmembrăminte sau orice alte drepturi ale terților, precum ipoteeci, privilegii, servituți, uzufruct, drepturi transmise în temeiul unui contract de închiriere, comodat sau superficie, și alte asemenea acte/drepturi reale sau de creanță, prezentul Contract va continua să își producă efectele.

4.1.11. Părțile, de comun acord, convin că, în cazul în care Proprietara Terenului va proceda la dezmembrarea acestuia, prezentul Contract va continua să își producă efectele, iar dreptul de superficie constituit prin prezentul Contract se va extinde și asupra parcelelor de Teren rezultate în urma dezmembrării.

#### 4.2. Declarațiile și Angajamentele Superficiarei

4.2.1. Superficiara va plăti indemnizația în quantumul prevăzut în Contract.

4.2.2. Superficiara se angajează să achite toate și orice taxe și impozite rezultate ca urmare a amplasării, racordării și/sau punerii în funcțiune a construcțiilor și a sistemelor adiacente, datorate pe perioada desfășurării prezentului Contract.

4.2.3. Plata impozitului pe teren va fi suportată de către Proprietară până la începerea lucrărilor de amenajare șantier în vederea edificării construcțiilor, dată de la care aceasta urmând a fi suportată de superficiară.

4.2.4. La expirarea perioadei de valabilitate a prezentului Contract, Superficiara se obligă să elibereze Terenul, fără a emite nicio pretenție materială sau financiară cu privire la orice construcție sau edificiu încorporat în teren (clădiri, garduri având stâlpi în ciment sau cu fundație, platforme fondate în ciment, drumuri de acces pavate ori asfaltate) efectuată de Superficiară pe perioada derulării prezentului Contract, în vederea bunei desfășurări a activității specifice. Superficiara se obliga sa predea terenul în starea în care a fost preluat la începutul contractului, dacă nu se stabilește de comun acord altfel.

4.2.5. Superficiara se obligă să obțină în nume propriu și exclusiv pe cheltuiala sa toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activităților sale specifice pe Terenul ce face obiectul prezentului Contract.

4.2.6. Superficiara va fi în totalitate și unic responsabil pentru orice daună cauzată unei terțe părți datorată activității desfășurate pe Terenul care face obiectul prezentului Contract.

#### ARTICOLUL 5 – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul Contract încetează:

a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;

b) înainte de împlinirea termenului contractual, cu acordul ambelor părți;

c) în alte cazuri prevăzute de lege.

5.2. Părțile, de comun acord, convin că pierrea construcțiilor ce vor fi realizate de către Superficiară de către terți pe Teren ca urmare a prezentului Contract nu va reprezenta un motiv de încetare a Contractului, acesta continuând să își producă efectele până la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat, prevederile art. 2.2. de mai sus rămânând aplicabile.

5.3. În cazul în care, din orice motive, inclusiv dar fără a se limita, la motive de ordin financiar, Superficiara nu va reuși să dezvolte proiectul ce stă la baza prezentului Contract, respectiv nu va reuși să finalizeze amplasarea construcțiilor și/sau a oricăror altor sisteme adiacente, Superficiara va putea denunța unilateral prezentul Contract, cu o notificare prealabilă transmisă Proprietarei cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării efectelor Contractului.

5.4 Părțile declară, în mod expres, că prevederile art. 2.2 și 5.2 de mai sus reprezintă o derogare de la principiile generale instituite de art. 1321 Cod civil, conform cărora contractul încetează prin expirarea termenului, și își manifestă acceptul expres cu privire la conținutul articolelor 2.2 și 5.2 din prezentul Contract

5.5 Părțile, de comun acord, convin că toate și orice construcții existente pe Teren la momentul încetării prezentului Contract, indiferent la ce dată va interveni această încetare, vor fi ridicate de către Superficiară pe cheltuiala sa. Superficiară se obligă să predea terenul în starea în care a fost preluat la începutul contractului, dacă nu se stabilește de comun acord altfel, excepție fac documentele obținute care afectează regimul de folosință. În cazul în care construcțiile și instalațiile existente la data încetării contractului nu sunt ridicate/îndepărtate/demolate într-un termen de maximum 3 (trei) luni de la acest moment, vor trece în proprietatea proprietarei fără plata ariunei despăgubiri, aceștia având dreptul să dispună liberi de ele

#### ARTICOLUL 6 – CLAUZE FINALE

##### 6.1. Forța majoră

6.1.1. Răspunderea părților este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forța majoră. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil, absolut învincibil și inevitabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

6.1.2. Partea care invocă forța majoră va trebui să notifice în acest sens cealaltă parte conform modalităților prevăzute la art. 6.2 de mai jos, în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data survenirii cazului de forță majoră, trimițând totodată un document confirmativ emis de o autoritate competentă. Ambele părți vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea consecințelor cazului de forță majoră

6.2. Orice notificări între părți vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și conținut declarat, ori telex/telexfax la adresele proprietarilor și superficiarei. Schimbarea adresei uneia din parti trebuie adusa la cunostinta celeilalte. In cazul in care adresa a fost schimbata fara indicarea unei noi adrese, notificarile se vor considera ca fiind valabile facute daca sunt expediate la adresa initiala

6.3. Prezentul Contract este guvernat de legea română. În cazul în care, pe parcursul desfășurării prezentului contract, moneda euro va fi desființată, prețul va fi reevaluat ulterior printr-un act adițional la prezentul contract într-o monedă de comun acord agreeată

6.4 Proprietara declară în mod expres că Superficiară va putea cesiona prezentul contract oricărui terț va considera de cuviință, cu respectarea destinației Terenului stabilită prin prezentul contract, cesiunea urmând a produce efecte față de Proprietară de la data la care substituirea îi va fi notificată, potrivit prevederilor art.1317 Cod civil, Proprietara urmând a-și respecta obligațiile asumate prin prezentul contract și față de terțul cesionar. Cesionarul va respecta toate prevederile prezentului contract

6.5. Orice neînțelegeri cu privire la interpretarea, executarea sau încetarea prezentului contract vor fi rezolvate de către părți pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu ajung la o înțelegere amiabilă în termen de 30 (treizeci) de zile de la apariția disputei, aceasta va fi încredințată spre soluționarea instanței judecătorești competente

6.6. În cazul în care orice dispoziție a acestui contract este declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță sau de orice altă autoritate competentă, celelalte dispoziții contractuale, respectiv drepturile și obligațiile părților prevăzute de acestea, rămân în vigoare. Dispoziția nulă sau inaplicabilă va fi eliminată din Contract, iar părțile vor depune toate diligentele astfel încât dispoziția nulă sau inaplicabilă să fie înlocuită cu o dispoziție validă și aplicabilă, care să aibă, pe cât posibil, efectele economice ale dispoziției nule sau inaplicabile

6.7. Acest contract constituie înțelegerea dintre părți în integralitatea ei și înlocuiește orice acord sau înțelegere anterioară referitoare la obiectul acestuia. Acest contract nu va putea fi modificat decât printr-un act adițional autentificat de notarul public, semnat de părți

6.8. Părțile convin ca prezentul contract sa fie transcris la Biroul de Carte Funciară Făgăraș din cadrul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliară Brasov

Subsemnatele părți contractante, prin reprezentanți legali, se obligă sa depună toate diligentele legale pentru executarea cu bună credință si întocmai a prezentului act

Subsemnatele părți contractante, prin reprezentanți legali, cunoaștem faptul că prezentul contract constituie titlu executoriu fără alte formalități, potrivit legii. Astfel, avem cunoștință, prin reprezentanți legali, de prevederile art.2165 coroborat cu art.2157 din Codul Civil, privind titlul executoriu, dar și de prevederile art.100 din Legea nr. 36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare, care are următorul conținut: "Inscrisul autentificat de notarul public care constată o creanță certă și lichidă are putere de titlu executoriu la data exigibilității acesteia. În lipsa înscrisului original poate constitui titlu executoriu duplicatul sau copia legalizată de pe exemplarul din arhiva notarului public"

Subsemnatul am cunoștință despre politica privind protecția datelor cu caracter personal (GDPR) prevăzută în prevederile legii nr.677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date, fiind abrogată și consimt ca operatorul biroului individual notarial Filip Valentina să prelucreze datele mele cu caracter personal, datele "ASOCIATIEI CRESTINE



LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR", precum și datele "FUNDAȚIEI PARTASIA BAPTISTA BIBLICA INTERNATIONALA" în vederea perfectării prezentului act. De asemenea, prezintăm și mi s-au adus la cunoștință prevederile Regulamentului UE 579/2016 privind protecția persoanelor fizice ceea ce presupune prelucrarea datelor cu caracter personal privind libera circulație a acestor date și de stogare și Directivei 95/46/CE, precum și prevederile Directivei UE 680/2016, prevederi cu care subsemnatul declar în totalitate de acord.

Noi părțile contractante declarăm, prin reprezentanți legali, că notarul public ne-a oferit consilierea ridică necesară, ne asumăm, prin reprezentanți legali, responsabilitatea autenticității actelor prezentate care a fost stat la baza perfectării prezentului contract de constituire a unui drept de suprafață, prezentul act fiind autenticat la solicitarea noastră, clauzele prezentului contract de constituire a unui drept de suprafață au fost stabilite de noi, prin reprezentanți legali, în prealabil, fiind rezultatul negocierii noastre, am citit, prin reprezentanți legali, în întregime actul și suntem de acord cu conținutul său pe care l-am înțeles, conținut ce prezintă voința noastră liberă și nevicată, dată nu în stare de necesitate, am fost de față, prin reprezentanți legali, la identificarea părților, la darea în mod valabil a consimțământului, de fiecare dintre noi, neavând niciun dubiu în acest sens, și declarăm, prin reprezentanți legali, că în caz de neînțelegeri ce decurg din reamintirile noastre credință sau din declarații false privind prezentul contract de constituire a unui drept de suprafață, nu vom formula, prin reprezentanți legali, pretenții de nici o natură asupra notarului public și/sau biroului notarial. Totodată, menționăm, prin reprezentanți legali, că avem cunoștință despre semnificația tuturor termenilor juridici înscrși în conținutul prezentului act.

Totodată, am verificat, prin reprezentanți legali, toate înscrisurile depuse la dosarul cauzei în vederea stabilirii conținutului actului, acestea fiind conforme cu dorințele și voința noastră și am consimțit, prin reprezentanți legali, la autentificarea acestuia semnând, prin reprezentanți legali, unicul exemplar original, precum și înscrisurile care au stat la baza încheierii lui.

Subsemnatele părți contractante, prin reprezentanți legali, avem cunoștință despre prevederile art. 567-597 din Noul Cod civil, precum și despre prevederile art. 693-702 din Noul Cod civil și ne declarăm, prin reprezentanți legali, în totalitate de acord cu acestea.

Prezentul contract a fost întocmit în baza: extrasului de carte funciară eliberat de Biroul de Carte Funciara Zărnești din cadrul OCPI Brașov, Certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele, taxele locale și alte venituri datorate bugetului local eliberat de Primăria comunei Șinca Nouă, județul Brașov, a actului de dobândire, a actelor asociației, a actelor fundației, a altor acte și a actelor de entitate ale părților contractante.

Actul s-a redactat la insistența părților și conform cererii și dorinței exprese a acestora, dactilografiat și autenticat într-un singur exemplar original la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL – FILIP VALENTIN**, cu sediul în localitatea Șinca Veche nr.111, județul Brașov, azi data autentificării, care a rămas în arhiva biroului notarial și în 4 (patru) duplicate dintre care 2 (două) exemplare s-au eliberat părților, (un) exemplar s-a comunicat la BCF Zărnești, OCPI Brașov pentru intabulare și 1 (un) exemplar a rămas în arhiva biroului. Unicul exemplar original al contractului a fost semnat de părți, prin reprezentanți legali, după cum urmează:

**PROPRIETARĂ**

**ASOCIAȚIA CRESTINĂ LUCRAREA ROMANEASCA A BUNULUI PASTOR**

*prin reprezentant legal*  
**MORRIS CLAYTON VAUGHN**

**SUPERFICIARĂ**

**FUNDAȚIA PARTASIA BAPTISTA BIBLICA INTERNATIONALA**

*prin reprezentant legal*  
**MORRIS CLAYTON VAUGHN**

*încheierea de autentificare pe verso*





MFP

**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**  
**CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ**

MFP

FUNDATIA " PARTASIA BAPTISTA BIBLICA INTERNATIONALA "

Mun Codlea cod postal: 2252  
Str Cîmpul Alb nr.44  
Autorizatie:69/11.06.1999; 40-7/2513

Emitent  
Director (general)



Semnătura

Cod 14.13.20.99

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 11883845

Data atribuirii (C.I.F.): 25-06-1999

Plătitor de TVA din data de:

Data emiterii: 13-05-2003

Tipărit la C.N. "Impozitul Național" S.A.



## MEMORIU GENERAL

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	<b>P.U.D.- CONSTRUIRE CENTRU CREȘTIN BAPTIST MULTIFUNCȚIONAL</b>
Amplasament:	jud. Brașov, com. Șinca Nouă, nr. cad. 103884
Beneficiar/ Finantator:	<b>• FUNDAȚIA " PĂRTĂȘIA BAPTISTĂ BIBLICĂ INTERNAȚIONALĂ "</b>
Proiectant:	<b>S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.</b> Municipiul Ploiesti, Str. Trei Ierarhi, nr. 2., et.2
Faza:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>

### 1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Imobilul studiat este proprietatea ASOCIAȚIEI CREȘTINE "LUCRAREA ROMÂNEASCĂ A BUNULUI PASTOR"-, conform contract de vanzare- cumparare sub nr. 459/ 01.08.2023. Suprafata terenului este de 588mp.

Asociația Creștină "LUCRAREA ROMÂNEASCĂ A BUNULUI PASTOR" are contract de constituire a dreptului de suprafață în favoarea Fundației " PĂRTĂȘIA BAPTISTĂ BIBLICĂ INTERNAȚIONALĂ " pe o perioadă de 49 ani, contract nr. 120 din 15.03.2024.

Prezenta documentație (solicitată prin CU nr. 117 din 15.04.2024) a fost întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarilor privind folosirea eficientă a terenului proprietatea sa.

Documentația prezintă și propune :

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiari;
- Sublinierea compatibilității funcției propuse în cadrul zonei funcționale reglementată prin PUG Șinca Nouă, a condițiilor generale de realizare pe teren a unui imobil – centru creștin baptist multifuncțional, în scopul eliberării autorizației de construire;
- Identificarea posibilităților de edificare și de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate.

#### **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitare adecvate funcției propuse
- accesul dimensionat corespunzător
- aspectul arhitectural, volumetriei, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică
- amplasare
- spații verzi
- alei carosabile, parcaje, etc.

### 1.3. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Datorită bunei accesibilități și poziționării în intravilanul comunei Șinca Nouă, se manifestă în zona tendința dezvoltării unor investiții pentru instituții și servicii.



## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

#### Surse documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Planul Urbanistic General si R.L.U. al comunei Șinca Nouă;
- Ridicare topografică sc. 1:500;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat;

### 2.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul care a generat prezentul studiu este localizat in intravilanul comunei Șinca Nouă, pe strada Principală și are categoria de folosință arabil.

sud-est	Proprietate privata nr.cad. 103885 Teren liber de construcții
nord-est	DN 73A – domeniu public
nord-vest	Proprietate privata nr. topo 944/2 Locuinta P +1E+M
sud-vest	Proprietate privata nr. topo 934 Teren liber de construcții

Coordonatele Stereo 70 ale punctelor de contur ale terenului care a generat studiul:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	464478.311	519612.754	13.922
3	464467.290	519621.261	45.874
77	464435.598	519588.094	11.104
108	464442.536	519579.424	48.895
S(1)=588.28mp P=119.796m			

### 2.3. Reglementari ale documentatiilor de urbanism aprobate / avizate

**Conform P.U.G. Șinca Nouă**, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este situat in intravilanul comunei; se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție de construire până la întocmirea unui PUZ sau PUD.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

**P.O.T.max. admis = 30%, C.U.T. max. admis = 0,6; Regim de inaltime maxim = P+1E+M**

## 3. SITUATIA EXISTENTA



### 3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

---

Terenul are posibilitate de acces pietonal si carosabil din DN 73A; in prezent, acesta este asfaltat, are cate o banda carosabila pe sens si nu sunt amenajate trotuare in dreptul amplasamentului.

Conform P.U.G. Șinca Nouă, **profilul aprobat pentru DN73A** :

- Parte carosabila 2 x 3.50m
- Acostament 2x1m
- Rigolă 2x1,0m
- Spatiu verde 2 x 1.0m
- Trotuar 2 x 1.5m

Ampriza drumului, conform profilului 1-1 este de 16m.

Alinierea constructiilor este la minim 5m de la aliniament propus.

### 3.2. Elemente ale cadrului natural

---

Elementele ce determina aspectul temperat-continental al climei sunt:

- temperatura medie anuala de +9.2°C
- temperatura maxima absoluta de +37.0°C
- temperatura minima absoluta de -30°C

Comuna Șinca Nouă este situată la poalele munților Făgăraș, pe valea Șincii, la o distanță de 30 km de Municipiul Făgăraș și la 40 km de Municipiul Brașov

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este de 0.8-0.9m.

### 3.3. Ocuparea terenurilor

---

Terenul care a generat prezentul studiu este liber de construcții.

### 3.4. Caracterul zonei

---

Terenul studiat se află in partea de sud a satului Șinca Nouă în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona analizata este configurata de locuinte individuale pe lot. Aceasta zona nu prezinta particularitati valoroase, neregasindu-se cladiri sau areale arhitecturale protejate care sa aiba influenta directa asupra terenului studiat.

Procentul de ocupare al zonei este de aproximativ 20%, iar regimul de înălțime dominant este P+1, P+M, constructii cu acoperis tip sarpanta.

O caracteristica foarte importanta a zonei studiate in acest PUD este faptul ca amplasamentul are o buna pozitionare fata de arterele principale de circuatie in zona, accesibilitatea si vizibilitatea sporita fiind benefica investitiei propuse.

Zona are o buna accesibilitate auto.

### 3.5. Echiparea edilitară

---

In zona terenului studiat există rețele de alimentare cu apa și alimentare, gaze și cu energie electrica.

In comună este in curs de executie rețeaua de canalizare.

Apele uzate vor fi deversate intr-un bazin vidanjabil etanș pană la finalizarea rețelei de canalizare.



### 3.6. Factori de mediu

---

Conform studiului geotehnic elaborat, principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume terenul este perfect stabil și lipsit de riscuri naturale și antropice.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul prezentului studiu nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

În zona studiată nu există apă de suprafață, iar apele freatice nu sunt afectate de activități productive poluante.

### 3.7. Disfuncționalități

---

Lipsa trotuarelor și a rețelei de canalizare funcționale.

## 4. REGLEMENTARI - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

---

- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi, în vederea amplasării unei construcții cu funcțiunea de centru creștin multifuncțional, cu regim de înălțime D+P.

### 4.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

---

**Ridicarea topografică** ce cuprinde amplasamentul și vecinătățile prezintă o suprafață de teren plană – cota generală fiind la același nivel cu cota drumurilor adiacente.

**Studiul geotehnic** concluzionează pozitiv teritoriul analizat ca fiind perfect stabil și lipsit de riscuri naturale; conform punctajului realizat în baza NP074 /2014, categoria geotehnică a terenului este 1 – risc geotehnic redus.

Prin studiul de fundamentare a accesului și a circulației în incintă se propune ca accesul pe proprietate să fie făcut din DN 73A prin proprietatea vecină cu CF. 102268, nr. Topo .944/2, care aparține ASOCIAȚIEI CREȘTINE "LUCRAREA ROMÂNEASCĂ A BUNULUI PASTOR".

Pe numărul cadastral 103884 se vor amenaja 2 locuri de parcare (5x2.5m), iar pe cel cu CF 102268 se vor amenaja 3 locuri de parcare (5x2.5m).

Pentru accesul prin proprietatea vecină care are același beneficiar a fost dată o declarație de către ASOCIAȚIA CREȘTINĂ "LUCRAREA ROMÂNEASCĂ A BUNULUI PASTOR"

### 4.3. Indicatori urbanistici și condiții de construibilitate

---

**Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+1E+M.**

- **P.O.T.** – procentul de ocupare a terenului **30%**
- **C.U.T.** – coeficientul de utilizare a terenului **0,6**
- **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ: D+P**
- **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :**
- **Regim de aliniere – 5 m de la aliniament**
- **Suprafața edificabilă maximă - conform Cod Civil**



#### 4.4. Reglementari juridice

---

##### Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

- *Proprietate publică de interes național reprezentată de DN73A;*
- *Proprietate privată a persoanelor juridice - proprietatea investitorilor.*

#### 4.5. Dezvoltarea echipării edilitare - utilitati

---

- **Alimentarea cu apa rece**

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza din rețeaua locală existentă în zona amplasamentului – bransament propus.

Distributia apei reci și calde se face prin conducte din polipropilena montate îngropat la adâncime de minim 0,90m față de cota terenului (sub adâncimea de îngheț).

- **Canalizarea menajera și canalizarea pluvială**

Apele uzate menajere vor fi deversate într-un bazin vidanjabil impermeabil etanș până la finalizarea rețelei de canalizare.

In funcție de natura apelor uzate, se vor prevedea rețele separate pentru :

**Apele uzate menajere** – de la obiectele sanitare cu evacuare gravitațională la rețeaua exterioară proiectată în incintă- bazin vidanjabil impermeabil;

**Apele meteorice nepoluate, de pe învelitoarea construcției propuse se vor descărca la nivelul terenului.**

---

- **Alimentarea cu energie electrică**

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică este rețeaua de distribuție din zonă.

**Construcția propusă** va fi prevăzută cu instalații electrice pentru iluminat normal, conform condițiilor locului de amplasare, și prize pentru consumatori uzuali (aparate electrocasnice și audiovizuale, utilaje de prelucrare etc).

Iluminatul interior va fi realizat cu corpuri de iluminat de tip LED (sau lampi cu tub neon) Toate comenzile sunt manuale – cu posibilitatea acționării individuale a consumatorilor de către utilizator.

**Instalația de forță** va alimenta receptoarele de energie electrică ale instalațiilor de climatizare, ale instalației de încălzire, ale utilajelor locale de lucru și tablourile secundare din imobil.

**Se vor realiza instalații electrice exterioare**, conform Normativului I7/2011- iluminat normal pentru funcționarea pe timpul nopții cu scopul de a ridica gradul de civilizație, a confortului și a calității vieții, de creștere a gradului de securitate individuală și colectivă în cadrul comunităților locale, precum și a gradului de siguranță a circulației rutiere și pietonale.

- **Energia termică**

Pentru asigurarea confortului termic se va monta o centrală termică murală; centrală termică va fi cu funcționare pe gaz, evacuare gaze arse prin tiraj forțat cu cos coaxial.

Beneficiarul și constructorul vor aproviziona și monta utilaje, armături și materiale omologate și agrementate din punct de vedere tehnic pentru România, avizate ISCIR. Utilajele vor fi însoțite de cartea tehnică, în care sunt menționate instrucțiunile tehnice de montaj și exploatare în limba română, precum și parametrii tehnici asigurați.

#### 4.6. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea clădirilor

---

In baza considerentelor prezentate mai sus, se propune amenajarea incintei pentru amplasarea unei construcții – sediu de birouri.

---



*In aceasta faza de proiectare, constructia propusa va fi amplasata la:*

- 1.20 m fata de limita de nord-vest;
- 19.0m fata de limita de sud-vest;
- 0.60m fata de limita de sud-est.
- 6.80m fata de limita de nord-est- DN73A

*Suprafatetele estimate sunt:*

*S construita parter = 165.00mp*

*S construita demisol = 80.00mp*

*S construita desfasurata = 245.00mp*

*POT propus: 28.06% (maxim admis 30%)*

*CUT propus: 0.41 (maxim admis 0,6)*

#### **4.7. Principii de compozitie, pentru realizarea obiectivelor noi**

---

Prin demersurile initiatorului, se va realiza o interventie care să mențină structura tradițională rurală a zonei:

- **CENTRU CREȘTIN BAPTIST MULTIFUNCȚIONAL**

Constructia va avea regim de inaltime Demisol+Parter si va cuprinde incaperi pentru intalniri, birouri,grupuri sanitare si spatii tehnice.

**Sistem constructiv:**

- fundatii izolate din beton ;
- placa parter din beton armat ;
- stalpi si grinzi beton armat;
- pereti exteriori zidarie de cărămidă
- Acoperis tip sarpanta, invelitoare tabla tip tigla

**Finisaje exterioare:**

- Tencuiala decorativa
- tamplarie PVC gri cu geam termoizolant ;
- invelitoare tabla tip tigla

***Constructia propusa se incadreaza in CATEGORIA DE IMPORTANTA "D" - constructii de importanta redusa, conform HG. 766/1997, CLASA DE IMPORTANTA "IV", conform P 100/2013.***

#### **4.8. Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

---

Amplasarea obiectivului in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul elementele de fond construit existent in vecinatate si de pozitia fata de arterele de circulatie din zona.

#### **4.9. Integrarea, amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

---

Integrarea si amenajarea propusa armonizeaza cu functiunea propusa și cu destinatia preponderenta a constructiilor din zona.

#### **4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

---

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, se vor respecta conditiile normelor igienico – sanitare in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea deseurilor. Pentru depozitarea acestora se vor asigura loc special de colectare cu pubele.



Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si normele de protectia muncii in vigoare.

#### **4.11. Reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi si amenajari exterioare**

Terenul liber din zona constructiei proiectate, care nu va fi amenajat cu platforme betonate, drumuri, parcaje se va amenaja ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Spatiile verzi amenajate vor reprezenta un procent de minim 20% .

Se propune **imprejmuirea proprietatii** din panouri plasa bordurata fixate pe structura metalica – stalpi teava rectangulara, cu inaltime maxima de 1.8m.

#### **4.12. Organizarea circulatiei**

Accesul si platformele carosabile proiectate asigura accesul rutier la acestea si parcarea autoturismelor in incinta.

Accesul auto se va realiza din DN73A, prin racord cu raze de 6.0m prin proprietatea vecina cu CF. 102268 .

Aleile carosabile interioare vor avea latime minima de 3.00m.

In incinta se va realiza o zona de parcare, amenajate conform Normativului P-132/1993, în conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5 astfel:

- pe CF 102268 se vor amenaja 3 locuri de parcare(5x2.5m)
- pe nr. CAD. 103884 se vor amenaja 2 locuri de parcare(5x2.5m)

Cladirea multifuncțională propusa se incadreaza la pct. 1.1.13 si se estimeaza un numar maxim de 35 de utilizatori. Astfel se propun 5 locuri de parcare.

Aleile carosabile si Accesul in incintă și platforma de parcare vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din asfalt.

### **5. BILANT TERITORIAL**

#### **SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT PUD = 588mp (din masuratori)**

*POT maxim admis conform PUG: 30%*

*CUT maxim admis conform PUG: 0.6*

*Regim de inaltime maxim admis: P+1E+M*

*In aceasta faza de proiectare, constructia propusa va fi amplasata la:*

- 1.20 m fata de limita de nord-vest;*
- 19.0m fata de limita de sud-vest;*
- 0.60m fata de limita de sud-est.*
- 6.80m fata de limita de nord-est- DN73A*

*Suprafatetele estimate sunt:*

*S construita parter = 165.00mp*

*S construita demisol = 80.00mp*

*S construita desfasurata = 245.00mp*

*POT propus: 28.06% (maxim admis 30%)*

*CUT propus: 0.41 (maxim admis 0,6)*

### **6. CONCLUZII**



### **6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 117 din 15.04.2024 cât și în prevederile P.U.G. Șinca Nouă pentru zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local Șinca Nouă.

Pentru administrația publică locală și locuitorii zonei, amplasarea și dezvoltarea zonei de instituții și servicii, cu impact minim asupra mediului, este mai mult decât benefică atât pentru bugetele locale cât și pentru impactul social, iar aceasta funcțiune încurajează socializarea.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezulta următoarele concluzii:

- funcțiunea propusă se înscrie în cadrul construit actual și în funcțiunile admise ale zonei;
- nu afectează caracterul general al zonei;
- din punct de vedere al reglementărilor, se păstrează caracterul general zonal dat de regimul de înălțime și de retragerile propuse, respectiv POT și CUT;
- condițiile de amplasare a viitoarei investiții se face ținând cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat având ca scop, dincolo de o bună funcționalitate a clădirii propuse, principiul afectării minime a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public .

### **6.2. MASURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

Pentru punerea în aplicare a prevederilor prezentei documentații, se impun a fi luate următoarele măsuri :

- Adoptarea prin hotărâre de aprobare a prezentei documentații urbanistice
- Demararea proiectării în vederea obținerii autorizației de construcție.
- Realizarea investiției .

### **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

- costurile aferente construcției propuse
- costurile amenajării acceselor în incintă .
- costurile aferente rețelelor interioare către construcția propusă.

### **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

Intocmit,  
Arh. Crăciun Mirela Elena

CRACIUN  
MIRELA-ELENA

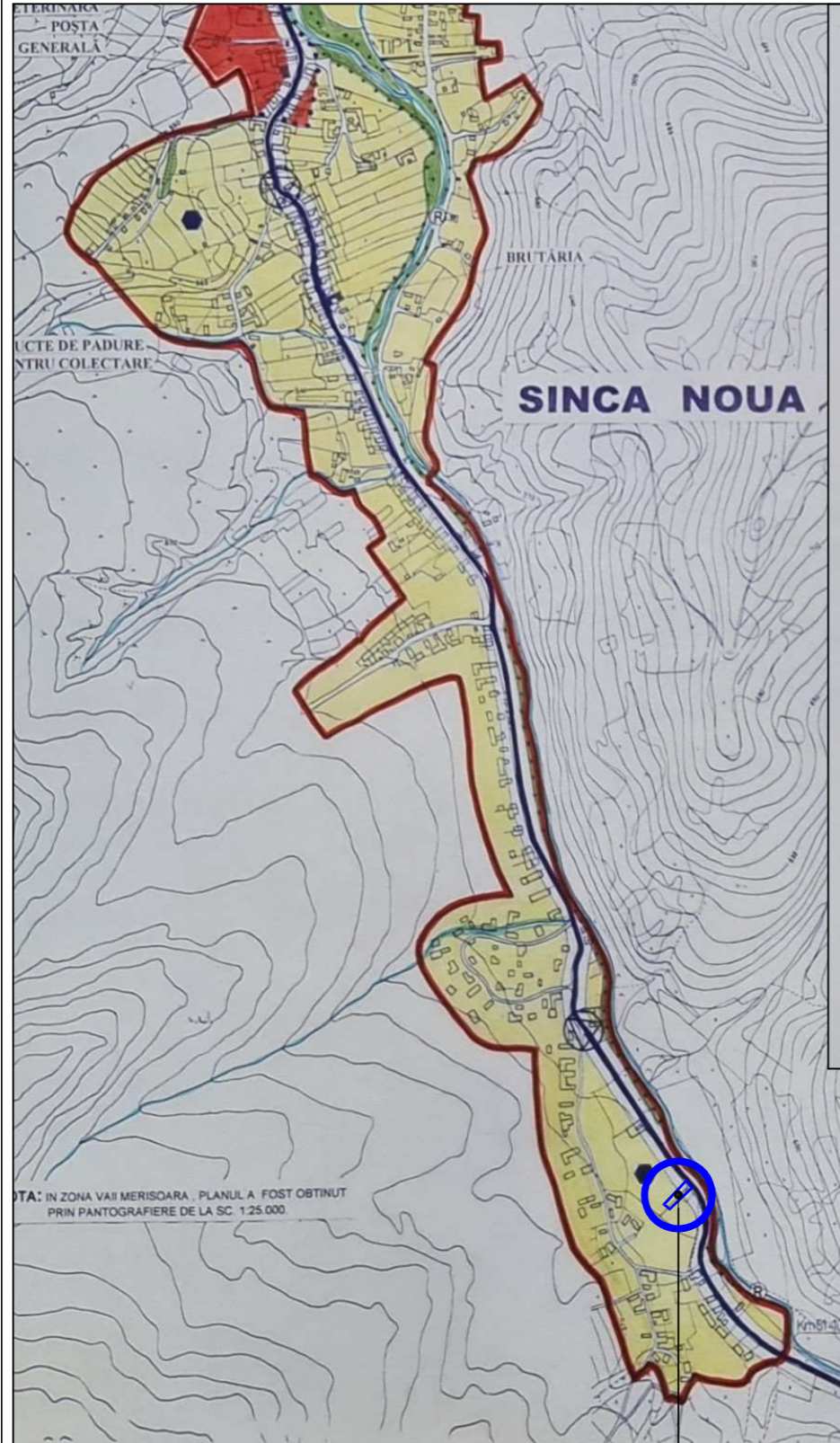
Digitally signed by  
CRACIUN MIRELA-ELENA  
Date: 2025.07.23  
18:12:16 +03'00'

# P.U.D.

# CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN BAPTIST MULTIFUNCTIONAL

## INCADRARE IN TERITORIU

## INCADRARE IN P.U.G.



### LIMITE

— LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA CENTRALA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ZONE VERZI / SPORT

ZONA GOSPODARIE COMUNALA- CIMITIRE

ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE (statii turbocompresoare, statii pompe)

DRUM NATIONAL

ULITE-DRUMURI DE EXPLOATARE

CURSURI DE APA

### REGLEMENTARI

ZONA CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA

ZONA DE PROTECTIE SANITARA-CONF. ORDIN 536/97

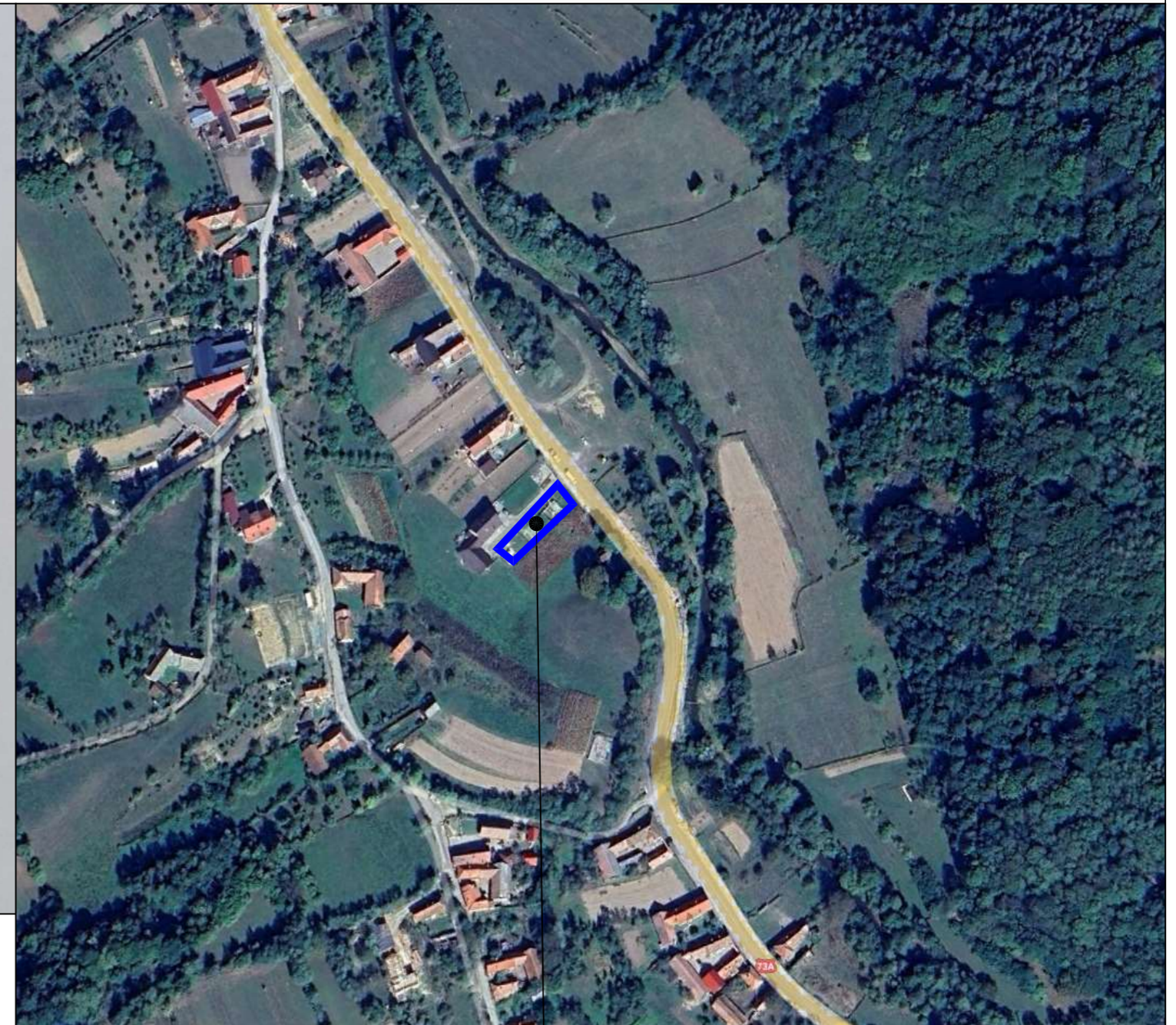
INTERSECTII PROPUȘE PENTRU AMENAJARE

CURS DE APA PROPUȘ A FI REGULARIZAT

INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.

INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE  
• PENTRU ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE A DRUMURILOR

• PENTRU ZONA DE SIGURANTA A CONDUCTELOR DE GAZE NATURALE DE PRESIUNE INALTA - CATE 45m (solușia-terestra) DIN AXUL FIECAREI CONDUCTE (cont. planșă: 1-03)



AMPLASAMENT

Limita teren care a generat PUD:  
nr. cad. 103884  
S teren = 588mp

"L" - zona locuinte individuale si functiuni complementare.  
P.O.T. maxim = 30%  
C.U.T. maxim = 0.6  
Rh maxim P+1E+M

AMPLASAMENT:  
**L**  
**POT 30%**  
**CUT 0.6**

Digitally signed by CRACIUN MIRELA-ELENA  
Date: 2025.07.23 18:13:16 +03'00



SEF PROIECT		Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA:	PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN BAPTIST MULTIFUNCTIONAL	PR. NR. 23 / 2025
PROIECTAT		Arh. Mirela Elena Craciun			FAZA: P.U.D.
DESEMAT		Arh. Cosmin Duna	DATA: 05- 2025	Jud. Brasov, Com. Sinca Noua, nr.cad. 103884 INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN P.U.G.	PL.NR. U.01

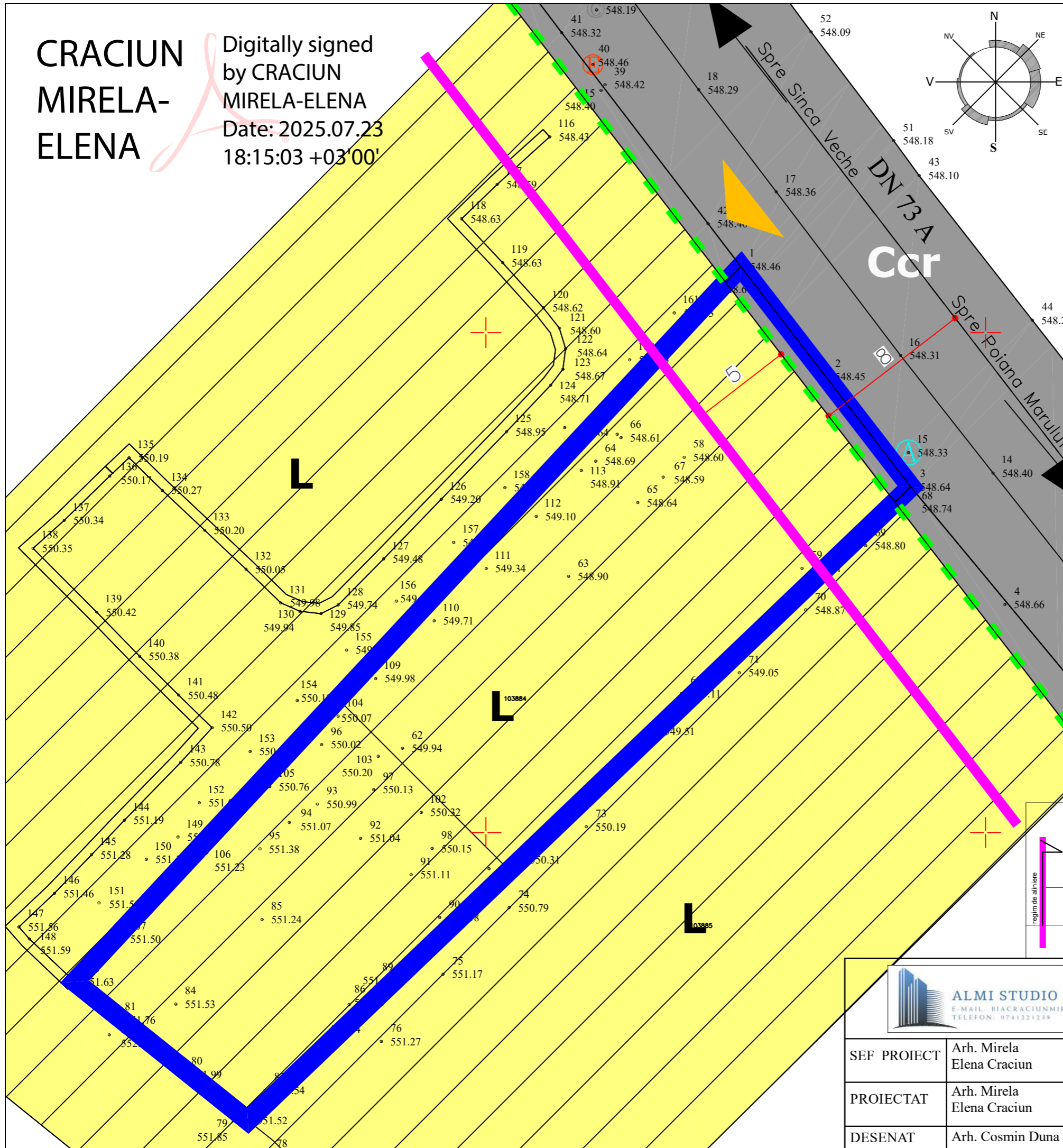
BENEFICIAR:

FUNDATIA " PĂRTĂȘIA BAPTISTĂ  
BIBLICĂ INTERNAȚIONALĂ "

INCADRARE IN TERITORIU  
INCADRARE IN P.U.G.

CRACIUN  
MIRELA-  
ELENA

Digitally signed  
by CRACIUN  
MIRELA-ELENA  
Date: 2025.07.23  
18:15:03 +03'00'



**P.U.D.**

**CONSTRUIRE CENTRU  
CRESTIN BAPTIST  
MULTIFUNCTIONAL**

**SITUATIA EXISTENTA, scara 1:500**

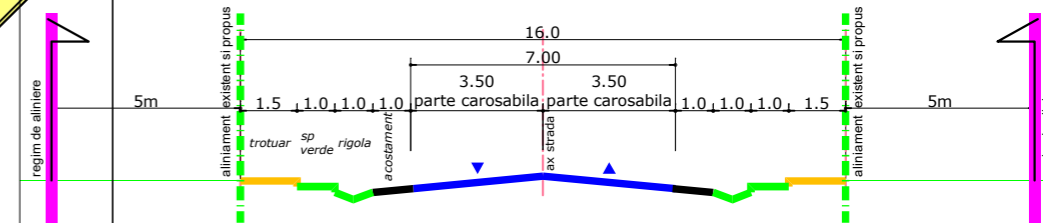
**LEGENDA :**

	Limita teren care a generat PUD: nr.cad. 103884, S teren=588mp	
	Accese carosabile si pietonale existente	
	Regim de aliniere conform PUG: 5.0m de la aliniament	
	Aliniere existenta	
	<b>L</b> zona locuinte individuale si functiuni complementare	<b>P.O.T. 30%</b> <b>C.U.T. 0.6,</b> <b>Rh max P+1E+M</b>
	<b>Ccr</b> cai de comunicatii rutiere circulatii carosabile si pietonale	
	interdictie de construire pana la intocmire PUZ sau PUD	

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	464478.311	519612.754	13.922
3	464467.290	519621.261	45.874
77	464435.598	519588.094	11.104
108	464442.536	519579.424	48.895
S(1)=588.28mp P=119.796m			

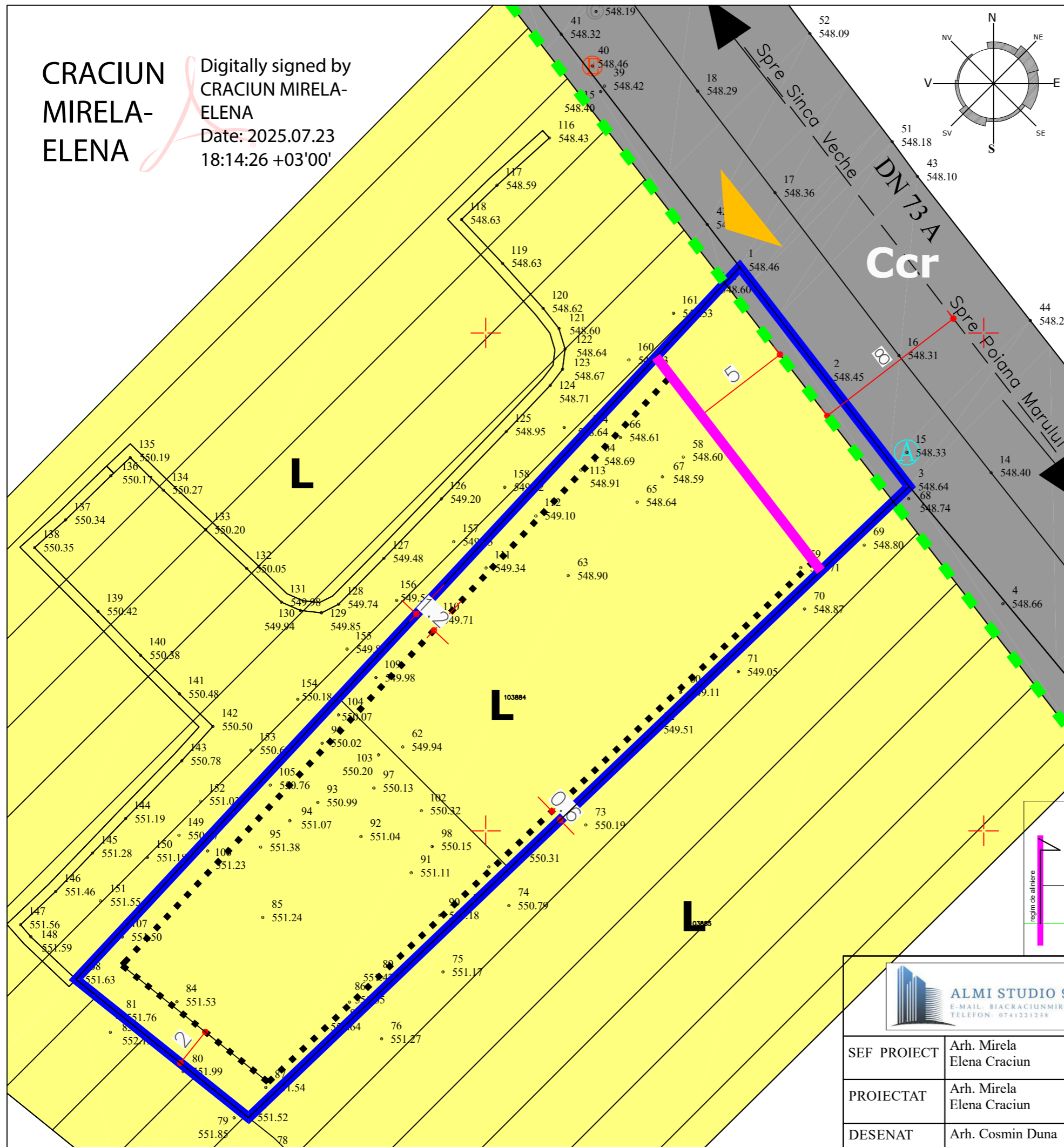
PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC 1-1  
conform PUG  
scara 1:200



BENEFICIAR: FUNDATIA " PĂRTĂȘIA BAPTISTĂ BIBLICĂ INTERNAȚIONALĂ"		PR. NR. 23 / 2025
SEF PROIECT Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1 : 500	FAZA: P.U.D.
PROIECTAT Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 05- 2025	PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN BAPTIST MULTIFUNCTIONAL
DESENAT Arh. Cosmin Duna		Jud. Brasov, Com. Sinea Noua, Str. Principala, nr. 215B, nr.cad. 103884 SITUATIE EXISTENTA
		PL.NR. U.02

CRACIUN  
MIRELA-  
ELENA

Digitally signed by  
CRACIUN MIRELA-  
ELENA  
Date: 2025.07.23  
18:14:26 +03'00'



**P.U.D.** **CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN BAPTIST MULTIFUNCTIONAL**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE,**  
**scara 1:500**

**LEGENDA :**

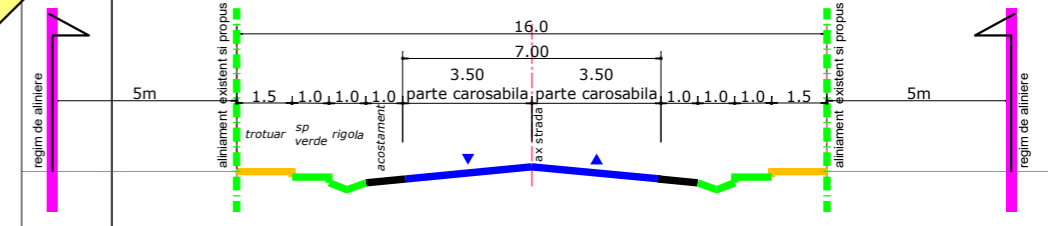
	Limita teren care a generat PUD: nr.cad. 103884, S teren=588mp
	Accese carosabile si pietonale
	Regim de aliniere conform PUG: 5.0m de la aliniament
	Aliniere existenta
	Edificabil maxim
	<b>L</b> zona locuinte individuale si functiuni complementare <b>P.O.T. 30%</b> <b>C.U.T. 0.6,</b> <b>Rh max P+1E+M</b>
	<b>Ccr</b> cai de comunicatii rutiere circulatii carosabile si pietonale
	interdictie de construire pana la intocmire PUZ sau PUD

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	464478.311	519612.754	13.922
3	464467.290	519621.261	45.874
77	464435.598	519588.094	11.104
108	464442.536	519579.424	48.895

S(1)=588.28mp P=119.796m

PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC 1-1 conform PUG scara 1:200



**ALMI STUDIO 99 DESIGN**  
E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM  
TELEFON: 0741221238

BENEFICIAR:  
FUNDATIA " PĂRTĂȘIA BAPTISTĂ BIBLICĂ INTERNAȚIONALĂ"

PR. NR.  
23 / 2025

SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1 :500	PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN BAPTIST MULTIFUNCTIONAL	FAZA: P.U.D.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun			
DESENAT	Arh. Cosmin Duna	DATA: 05- 2025	Jud. Brasov, Com. Sinca Noua, nr.cad. 103884	PL.NR. U.03
			REGEMENTARI URBANISTICE	

