

**PUZ ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII**  
Comuna Bogda, loc. Charlontteburg, jud. Timiș, parcela cu nr.cad. 403296  
Beneficiari: **BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor**

Catre,  
**PRIMARIA COMUNEI BOGDA**

In atentie Arhitectului Șef

**BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor**, proprietari al terenului inscrise in CF nr. 403296 Bogda, va rugam sa analizati studiul de oportunitate in vederea emiterii

#### **AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

pentru elaborarea documentatiei de PUZ – **ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII**, intravilan comuna Bogda, localitatea Charlottenburg, Județul Timiș, in conformitate cu solicitarile din Certificatul de Urbanism nr. 20/31.08.2021, eliberat de Primaria comunei Bogda.

Ianuarie, 2022

**PUZ ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII**  
Comuna Bogda, loc. Charlontteburg, jud. Timiș, parcela cu nr.cad. 403296  
Beneficiari: **BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor**

## FOAIE DE CAPĂT

**Denumire Proiect:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI**  
**SERVICII**  
Comuna Bogda, localitatea Charlottenburg, jud. Timiș

**Beneficiari:**  
**BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor**

**Amplasament:** **Adresa:** **Comuna Bogda, localitatea Charlottenburg**  
**Județul Timiș**

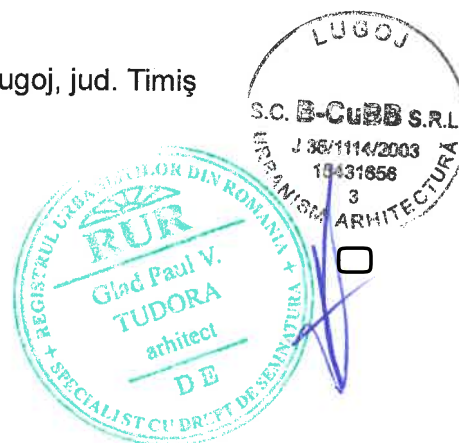
**C.F. Bogda** 403296

**nr. top.:** 43-44/1,43-44/2, 326/1;326/2

**Proiectant de specialitate** **S.C. B - CuBB S.R.L.**  
**arhitectură / urbanism:** **Str. Făgetului nr. 5, Municipiul Lugoj, jud. Timiș**  
**Arh. Glad Paul TUDORA**

**Proiect nr. :** 02 / 2021 / 97

**Faza de proiectare:** P.U.Z.



## Memoriu general

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
	<b>ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII</b>
BENEFICIARI :	<b>BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor</b>
AMPLASAMENT :	<b>Comuna Bogda, loc. Charlottenburg, Județul Timiș, parcela nr.cad. 403296</b>
PROIECTANT:	<b>S.C. B - CUBB S.R.L.</b>
NUMĂR PROIECT :	<b>02 / 2021 / 97</b>
FAZA DE PROIECTARE :	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
DATA ELABORĂRII :	<b>Decembrie 2021</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie realizarea planului urbanistic zonal pentru terenul aflat în proprietatea lui **BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor**, în suprafață totală de 3700 mp, parcela cu nr. cad 403296, situată în Comuna Bogda, loc. Charlottenburg, în intravilan, în vederea lotizării parcelei.

Pentru întocmirea prezentei documentații a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 20/31.08.2021.

#### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în localitate, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- PUG Comuna Bogda, Pr. 603/1997, întocmit de BAU-PROIECT SRL, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Bogda nr. 12/24.05.2010
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată.

- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

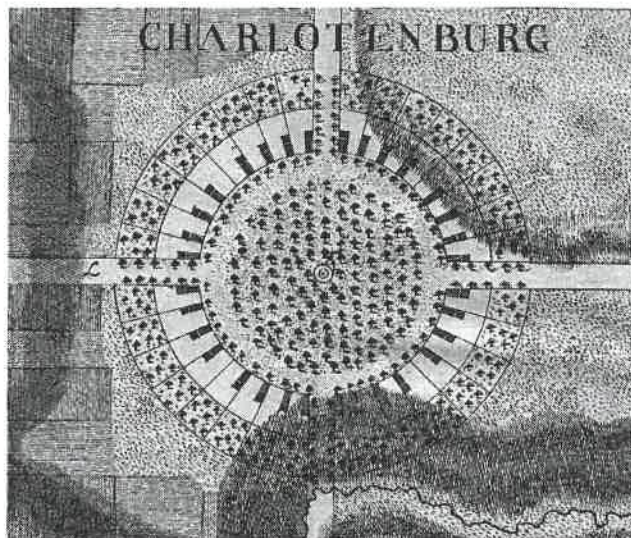
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată prin această documentație, delimitată conform planului de situație anexat, este situată în intravilanul comunei Bogda, localitatea Charlottenburg.

Localitatea Charlottenburg este inclusă în lista monumentelor istorice LMI 2015 – Lista Monumentelor Istorice Timiș, Cod LMI, poziția 182, TM-II-s-A-06198, Situl rural Satul Charlottenburg, întreaga localitate, sat de plan circular, datare 1772.



Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiuni de locuire individuală și punctual servicii.

### 2.2. Încadrarea în teritoriu

Zona studiată prin această documentație, delimitată conform planului de situație anexat, este situată în intravilanul comunei Bogda, loc. Charlottenburg, adiacentă DC 71 – spre Buzad.

Terenul studiat are suprafață totală de 3700 mp., proprietatea lui BONDA Nicoleta și ȚÎȚU Nicușor, cu nr.cad. 403296, nr.top. 43-44/1,43-44/2, 326/1;326/2, înscris în C.F. nr. 403296 Bogda.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: teren proprietate privată, parcela cu nr. cad. 43-44/3
- la est: teren proprietate privată, parcela cu nr. top. 326/3
- la sud: teren proprietate privată, parcela cu nr. cad. 401502
- la vest: DC 71 (spre Buzad).

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul studiat nu sunt plantații înalte, fiind utilizat în trecut pentru agricultură. Terenul pe amplasament se prezintă aproximativ plan, cu o scădere de nivel către partea de sud, dar având stabilitatea generală asigurată.

### 2.4. Circulația

Localitatea Charlottenburg este situată de-a lungul DJ 691A. Terenul studiat este situat la ieșirea din localitate spre Buzad, adiacent DC 72.

Terenul are acces din strada existentă - DC 72.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent pe teren nu se află nicio construcție. Terenul nu prezintă zone de risc natural sau zone degradate.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, și alimentare cu energie electrică.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

## **3.1. Prevederi ale PUG Bogda**

Terenul studiat este situat în intravilanul existent al localității Charlottenburg și conform PUG Bogda, funcțiunea zonei este locuire și funcțiuni complementare.



## **3.2. Modernizarea circulației**

Localitatea Charlottenburg este situată de-a lungul DJ 691A, care se intersectează cu DC 72, drum care face legătura cu localitatea Buzad, drum asfaltat.

Terenul propus pentru reglementare se află situat adiacent DC72, spre ieșirea din localitate, în intravilan.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru autospecialele de intervenție pentru stingerea incendiilor prevăzute în **NORMATIVUL P 118/2013**.

## **3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele dezvoltarea unei zone cu **funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare** – cu posibilitatea amplasării unor funcțiuni de cazare (pensiune agoturistică).

## INDICI URBANISTICI PROPUȘI

### ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

POT = 35%

CUT = 1,05

H max = 10,00 m.

Regim de înălțime: P+1E+M

Zone verzi = min 7% din suprafața terenului

### Propunere de mobilare

Funcțiunea clădirilor propuse este de locuire, cu posibilitatea amplasării și a unei clădiri pentru servicii / servicii de cazare (pensiune). Parcările necesare fiecărei clădiri propuse se amplasează pe parcela proprie.

### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile și retragerile stabilite, în limita zonei construibile propuse.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118.

## 4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

### 4.1. Categoriile de costuri suportate de investitorul privat

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat. Acesta va suporta costurile pentru realizarea rețelelor:

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică

### 4.2. Categoriile de costuri în sarcina autorității publice locale

Execuția investiției nu necesită costuri din partea autorității publice locale.

### 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul localității

Prin urbanizarea terenului studiat se dezvoltă cvartalul, se extind căile de circulație și rețelele, zona căpătând un caracter urban. Investiția propusă de beneficiari se integrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

S-a urmărit corelarea cu dezvoltările urbane implementate în zonă și cu prevederile PUG Bogda.

Întocmit: Arh. Glad Paul TUDORA



**ROMÂNIA**  
Județul Timiș  
Primăria Bogda

**PRIMAR**

Nr. 1014 din 31.08.2021

## **CERTIFICAT DE URBANISM**

**Nr.20 din 31.08.2021**

**În scopul: „Elaborare plan urbanistic zonal, pentru zona de locuințe cu funcțiuni complementare și servicii”,**

sat Charlottenburg, comuna Bogda

Ca urmare a cererii adresate de **TITU NICUSOR GHEORGHE**, ~~CNP1560905354891~~, cu domiciliul în județul Timiș, Timisoara, ~~str. Lorena nr.116~~, telefon 0744558112, înregistrată la nr.1014 din 30.08.2021;

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Timiș, comuna Bogda, sat Charlottenburg, identificat prin extras CF 403296 Bogda, (CF vechi:259 Sarlota Nr. cadastral vechi:A3/1/1 Nr. topografic: 43-44/1, 43-44/2; 326/1;326/2), în suprafața totală St=3700mp, astfel: S43-44/1=15mp, S43-44/2=954mp, S326/1=535mp, S326/2=2196mp; plan încadrare în zonă, plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 603/1997, faza PUG, aprobată prin HCL Bogda (prelungire valabilitate) nr.12/ 24.05.2010,

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

### **SE CERTIFICĂ:**

#### **1. REGIMUL JURIDIC:**

1. Imobil situat în: intravilan comuna Bogda, sat Charlottenburg.
2. Proprietar: TITU NICUSOR GHEORGHE, bun propriu, intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, în cota actuală 1/2, BONDA NICOLETA IONELA bun propriu, intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, în cota actuală 1/2.
3. Servituți: nu sunt;
4. Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/ sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: LMI 2015-Lista Monumentelor Istorice Timis: Cod LMI, poziția 182, TM-II-s-A-06198, Situl rural, Satul Charlottenburg, întreaga localitate, sat de plan circular, datare 1772;

#### **2. REGIMUL ECONOMIC:**

1. Folosința actuală: teren arabil intravilan împrejmuit, s=3700mp;
2. Destinația conform PUG: zona de locuire și funcțiuni complementare
3. Obligații fiscale: la evaluarea investiției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Bogda, privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2021, în conformitate cu prev. Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
4. Se vor respecta prevederile *H.C.J. Timiș nr. 87/2004* și *H.C.J. Timiș nr. 115/2008* privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG Bogda aprobat, -zona propusa pentru locuire si functiuni complementare.

Conform Legii nr.350/2001 rep.si act., se va intocmi documentatia necesara in vederea obtinerii Avizului de oportunitate in conformitate cu Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, dupa parcurgerea in prealabil a Etapei pregatitoare PUZ si RLU aferent, conf. Ordinului nr.2701/2010. Documentatia va fi insotita de plan topografic/cadastral, actualizat furnizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

Autorizarea constructiilor se va face in baza unui PUZ aprobat prin HCL.Documentatia pentru PUZ va fi intocmita in proiectie nationala sistem de coordonate STEREO 70. Documentatia PUZ se va intocmi conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ , aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 si conf. Avizului de oportunitate. Se vor respecta conditiile impuse prin Avizul de oportunitate, Legea nr. 350/2001 rep. si act., Ordinul 2701/2010, Codul civil, RLU aferent PUG comuna Bogda, HG 525/1996, OMS nr.119/2014, Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea planurilor de urbanism si intreaga legislatie in vigoare.

Avize necesare pentru PUZ: aviz CTATU(Avizul Arhitectului-sef), aviz Unic, aviz Sanitar, aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis, aviz Protectia Civila, aviz Pompieri, aviz ANIF, aviz Apele Romane, aviz Transgaz, aviz Transelectrica, aviz Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, studiu geotehnic, plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara. Drumurile de acces la parcela vor respecta legislatia in vigoare. Vor fi asigurate locuri de parcare in incinta. Se va marca sistematizarea pe verticala a terenului.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru obținerea Avizului de oportunitate, obtinut in prealabil si elaborare PUZ.**

**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/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

***Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Bv. Liviu Rebreanu nr. 18 – 18A***

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 legătură 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 formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**





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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. din

de la data de

până la data de

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT,**

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de:      lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403296 Bogda

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 259 Sarlota  
Nr. cadastral vechi: A3/1/1  
Nr. topografic: 43-44/1; 43-44/2; 326/1;  
326/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Charlottenburg, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403296	3.700	Teren imprejmuit; parțial imprejmuit; identic cu nr. cad. A3/1/1

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>164668 / 07/11/2008</b>		
Act nr. 3679/2008, din 07/11/2008 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>ȚITU NICUȘOR GHEORGHE</b> , bun propriu	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>BONDA NICOLETA IONELA</b> , bun propriu	A1

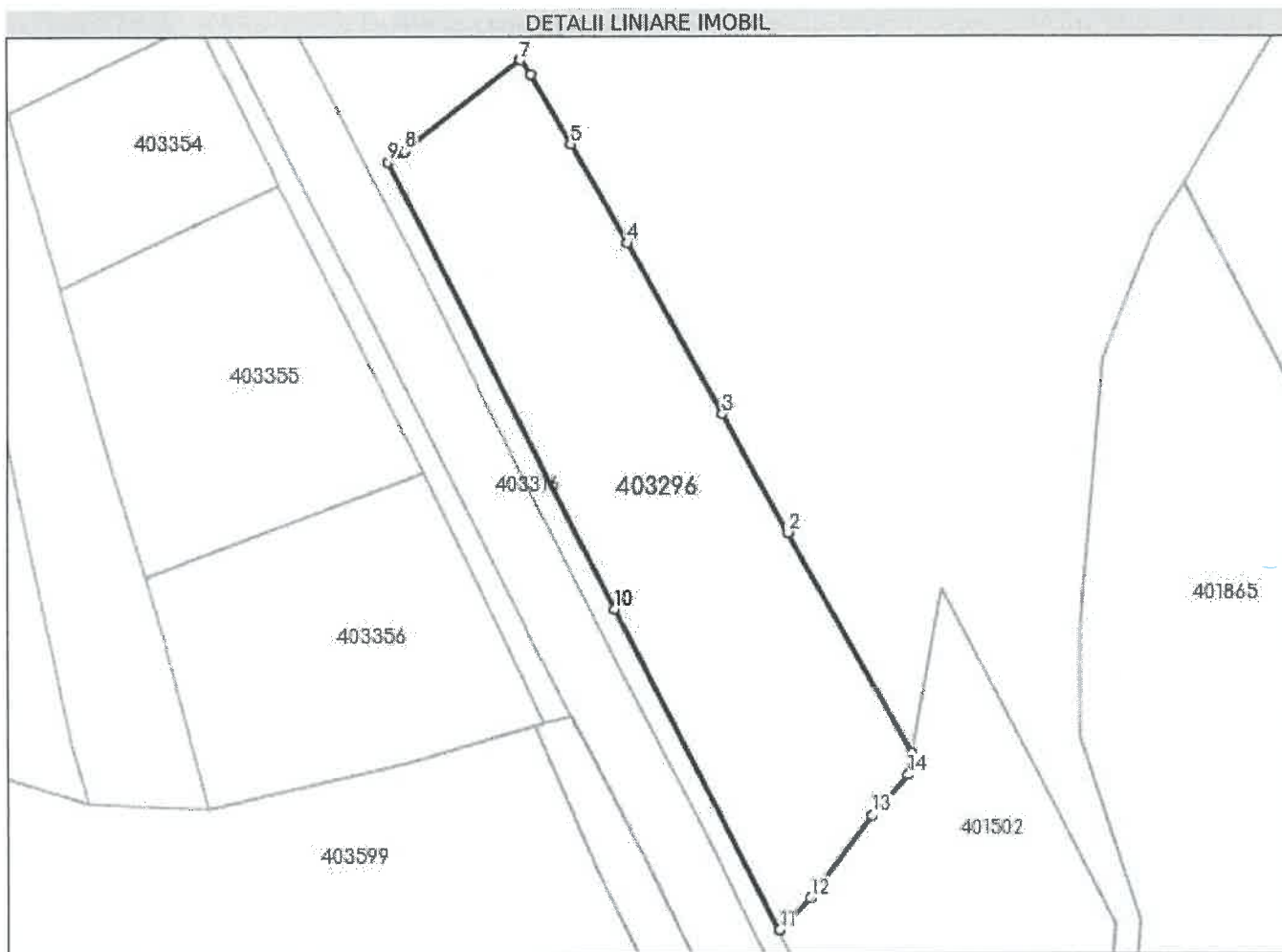
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403296	3.700	partial imprejmuit; identic cu nr. cad. A3/1/1

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	15	-	-	43-44/1	
2	arabil	DA	954	-	-	43-44/2	
3	arabil	DA	535	-	-	326/1	
4	arabil	DA	2.196	-	-	326/2	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.431
2	3	21.169
3	4	30.206

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	17.863
5	6	12.584
6	7	2.718
7	8	22.88
8	9	3.129
9	10	78.181
10	11	55.82
11	12	6.727
12	13	15.826
13	14	8.311
14	1	3.366

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

07/01/2022, 13:18