

**SC ARHIPROIECT SRL BACAU**

Nr.inreg. R.C. J04/366/2002

---

**PROIECT NR. 109/2018**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**“ CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICI “**

**Com. Magura, judetul Bacau**

**BENEFICIAR:  
SIBERIA ESTATE SRL**

Data elaborarii : 2018

ROMANIA  
JUDETUL BACAU  
PRIMARIA COMUNEI MAGURA  
Nr. 5528 din 30.07.2018

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 107 DIN 30.07.2018**

*In scopul:* **INTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICI**

Ca urmare a cererii adresate de\*1) domnul **VISAN IOAN**, CNP: 1731130070038, domiciliat în municipiul Bacau, str. Ana Ipatescu, nr.7, sc.B, et.1, ap.4, cood postal 600002, judetul Bacau in calitate de reprezentant al **SIBERIA ESTATE SRL**, CUI : 33980210, Registrul Comertului J4/52/16.01.2015, Sediul Social: Bacau, strada Ana Ipatescu, nr.7, sc.B, ap.4,, judetul Bacau, e-mail;\_\_\_\_.com, inregistrata la nr. 5528 din 8.06.2018,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **BACAU**, comuna **MAGURA**, satul **MAGURA EXTRAVILAN**, sectorul, cod poștal 607305, str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin\*3)

**-EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN AN ZBOR 2010, SCARA 1:2.000 NR. CADASTRALE 64764, 64477, 64246, 64188.**

**- ACT DE ALIPIRE**

**-CONTRACT DE CONSTITUIRE SERVITUTE**

**-EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE**

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ..../....., faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean Bacau, nr. **190** din **02-12-2009** și H.C.Local **Magura**, nr. **55** din **17-12-2009**.

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. -REGIMUL JURIDIC:** - TERENUL IN SUPRAFATA DE 2867 MP, ESTE PROPRIETATEA SOCIETATII **SIBERIA ESTATE SRL**, CU SEDIUL IN BACAU, STR.ANA IPATESCU, NR.7, SC.B, AP.4, JUDETUL BACAU, INREGISTRATA IN REGISTRUL COMERTULUI SUB NR. J4/52/2015, CUI: 33980210, CONFORM **ACT DE ALIPIRE** AUTENTIFICAT SUB NR.1310 DIN 22.05.2018 AVAND VR CADASTRAL 64764, INTABULAT IN CARTEA FUNCIATA NR. 64764, SITUAT IN EXTRAVILAN SOLA 34, PARCELA 1258/9.

**2. -REGIMUL ECONOMIC:**

**DESTINATIA ACTUALA:** TEREN ARABIL

**DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.G:** ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN, SUPRAFATA ESTE DE 2867 MP

**3. -REGIMUL TEHNIC:**

**FUNCTIUNE DOMINANTA:** -accesul se face din drum de servitute balastat, zona teren agricol situat in intravilan.

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:** anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole.

**FUNCTIUNI ADMISE:** constructii care servesc activitatile agricole, constructii cu destinatie militara , cai de comunicatie, retele magistrale retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, imbunatatiri funciare, forarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren), lucrari aferente exploatarii titeiului si gazului, lucrari de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.

**UTILITATI EXISTENTE:** In zona exista posibilitatea racordarii la reseaua de energie electrica, apa potabila, telecomunicatii, iar accesul se face din drumul de servitute balastat.

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:** Terenul situat in extravilanul comunei nu este inclui intr-o documentatie de urbanism de avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de a unei astfel de investitii. Functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul localitatilor conform prevederilor art. 60, alin. 40 din ordinul M.D.R.L. Nr. 839/2009. Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului necesar a se intocmi un plan urbanistic zonal care sa permita extinderea extravilanului comunei Magura cu suprafata de **2867 mp**, in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz conform competentei, potrivit art. 32, alin.2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul . dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) beneficiarul se va adresa Primariei comunei Magura in vederea obtinerii Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICI** pentru terenul cu suprafata totala de **2867 mp**, situat in extravilanul comunei Magura, judetul Bacau, in vederea realizarii lucrarilor de construire locuinte.

4) -Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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:

**AGENTIA LOCALA DE PROTECTIE A MEDIULUI**  
**Strada Oituz, nr. 23, Bacau, tel. 0234.524691; fax 0234/517547**

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 emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria 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 emiterie 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 emiteria 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.

5. -CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- 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 altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

.....

.....

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora;

1. -Avize de oportunitate pentru faza PUZ aprobat de Presedintele, Consiliului Judetean Bacau, conform Legii 350/2001 modificat si republicat, art.32, alin.2;  2 -Agentia pentru Protectia Mediumui Bacau;  3. -Administratia Bazinala de Apa „SIRET BACAU SA”;  4. -Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau;  5. - Aviz de oportunitate ;  6. -Raport privind informarea si consultarea populatiei;  7. -H.C.L. Magura privind avizarea documentatiei P.U.Z.;  8. -Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale;  9. -Aviz al ministerului Culturii si identitatii nationale;  10. -Dovada dreptului de executie a lucrarilor conform Legii 50/1991 republicata si actualizata.  11. -Aviz privind clasa de calitate emis de M.A.D.R.;  12.-Actul de Alipire, Contractul privind constituire drept de acces la parcela – LEGALIZAT

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

Studiu Geotehnic

.....

.....

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității  
**PRIMAR,**  
IORDACHE COSTRAS

SECRETAR,  
ELENA IRINA APETROAEI

CONSILIER URBANISM,  
ING. IULIAN MUȘTEA

Achitat taxa de: 17,00 lei, conform chitanței nr. 2244 din 8.06.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_ iulie 2018.



ROMÂNIA  
Județul Bacău  
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,  
Președintele Consiliului județean,  
Sorin PASOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de domnul Visan Ioan, reprezentant al S.C. Siberia Estate S.R.L., cu sediul în județul Bacău, municipiul Bacău, str. Ana Ipătescu, nr. 7, bl. 7, sc. B, ap. 4, telefon 0755611698 înregistrată la nr. 15999 din 5.09.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 25 din 19.08.2018.....

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire locuință de serviciu**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Măgura, extravilan, identificat prin numărul cadastral 64764, și de calea de acces constituită din loturile cu numerele cadastrale 64477, 64246 și 64188, conform Certificatului de urbanism nr. 107 din 30.07.2018 eliberat de Primăria Comunei Măgura, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Terenul ce va fi reglementat are suprafața de suprafața de 2.867 m<sup>2</sup>, reprezentând lotul cu numărul cadastral 64764, situat în extravilanul comunei Măgura, în zona terenurilor agricole, având categoria de folosință arabil.

În cadrul planului urbanistic zonal se va studia inclusiv calea de acces la terenul ce va fi reglementat, reprezentând loturile cu numerele cadastrale 64477, 64246 și 64188, conform înscrierilor din extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Bacău pentru cartea funciară nr. 64764 în data 27.06.2018 privind dreptul de servitute.

Terenul ce va fi reglementat și calea de acces sunt libere de construcții, conform studiului de oportunitate depus de solicitant.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Bacău pentru cartea funciară nr. 64764 în data 27.06.2018, terenul cu numărul cadastral 64764 este proprietate a persoanei juridice Siberia Estate S.R.L.

Conform anexei la prezentul aviz teritoriul este delimitat la nord de teren arabil, liber de construcții, având numărul cadastral 61026, la est de terenuri cu numerele cadastrale 62680 și 64712, la sud de terenuri cu numerele cadastrale 64180, 64527, 64526, 64178, 64177, 64176, 64657 și 64658 (intravilan, zona pentru locuințe), la vest de drum de servitute având numărul cadastral 64477.

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii unei locuințe pe terenul cu numărul cadastral 64764 este necesară schimbarea funcțiunii terenului din zona terenuri agricole în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 6, pct. 6.8, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

## 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- Regim de înălțime maxim admis P+1+M, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- P.O.T. maxim admis 30%, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- C.U.T. maxim admis 0,6, conform propunerii din studiul de oportunitate.

## 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

În cadrul planului urbanistic zonal se vor evidenția posibilitățile de acces la dotările de interes public necesare locuinței propuse.

Accesul la locuința propusă se face din drumul județean DJ119B, prin drumul de servitute propus pentru modernizare. Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Locurile de parcare necesare locuinței propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, în interiorul lotului reglementat.

Conform studiului de oportunitate accesul la utilități va fi asigurat după cum urmează:

- alimentarea cu apă a locuinței se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă în zonă,
- alimentarea cu energie electrică a locuinței se va face prin extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică existentă în zonă,
- apele uzate menajere vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil propus,
- alimentarea cu energie termică va fi asigurată cu elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe bază de combustibil solid, gazos sau cu energie electrică.

## 5. Capacitățile de transport admise

La elaborarea planului urbanistic zonal se va propune modernizarea drumului de servitute astfel încât acesta să aibă un profil de 9,00 m, conform prevederilor legale privind străzile secundare din localitățile rurale. Calea de acces va fi configurată astfel încât să permită accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

## 6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

- Agenția de Protecție a Mediului Bacău,
- Administrația Națională „Apele Române”,
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Ministerul Culturii și Identității Naționale,
- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale,
- Direcția de Sănătate Publică Bacău,
- Raportul informării și consultării publicului,
- H.C.L. Măgura privind avizarea P.U.Z.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform „Regulamentului local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în Comuna Măgura, județul Bacău” art. 2 informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

După cum se precizează la art. 4 alin. 1 și 2, pentru toate documentațiile de urbanism, procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau cu respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Conform art. 7 alin. 2, art. 27 alin. 3, art. 29 din regulamentul menționat anterior stabilește următoarele responsabilități în cazul planurilor urbanistice zonale inițiate de către un investitor privat, persoană fizică sau juridică, respectiv un grup de investitori:

- finanțarea activităților de informare și consultare se asigură prin grija inițiatorului,
- organizarea dezbaterii publice referitoare la intenția de elaborare intră în atribuțiile inițiatorului în colaborare cu Compartimentul de urbanism, sub îndrumarea directă a persoanei desemnată responsabilă cu urmărirea și controlul îndeplinirii procedurilor privind informarea și consultarea publicului,
- în etapa elaborării propunerilor, investitorul privat inițiator al planului urbanistic zonal afișează anunțul stabilit în Regulament, Anexa 1 – Model B, pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării planului urbanistic,
- în etapa de elaborare a reglementărilor urbanistice, notificarea persoanelor implicate în grupul-țintă, asigurarea accesului acestor persoane la informații și consultarea documentației intră în atribuțiile proiectantului și a inițiatorilor,
- atribuțiile privind întocmirea documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului și raportului informării și consultării publicului, care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism revine investitorului prin grija proiectantului urbanist.

Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului și Raportul informării și consultării publicului atestă îndeplinirea procedurii de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea documentațiilor de urbanism și fac parte integrantă din documentația de urbanism supusă aprobării.

În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, nerespectarea prevederilor Regulamentului local menționat anterior atrage după sine restituirea documentației de urbanism cu motivația scrisă a încălcării acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 107 din 30.07.2018 eliberat de Primăria Comunei Măgura.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 1434 din 05.09.2018

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 25.09.2018...

p. Arhitect-șef  
Cristina RACOVIANU

DUPLICAT

## ACT DE ALIPIRE

Subsemnatul **VIȘAN IOAN**, cetățean român, născut la data de 30.11.1973 în Botoșani, CNP 1731130070038, cu domiciliul în Bacău, str. Ana Ipătescu, nr.7, sc.B, ap.4, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 222228/08.11.2016 eliberată de SPCLEP Bacău, **în calitate de administrator al "SIBERIA ESTATE" S.R.L., cu sediul în Bacău, str. Ana Ipătescu, nr.7, sc.B, ap.4, județul Bacău, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr.J4/52/2015, CUI 33980210, dispun alipirea terenului de categorii de folosință "arabil" situat în EXTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU**, dispus după cum urmează:

• **suprafața de 1.154,91 m.p. teren de categorie de folosință "arabil", sola 34, parcela 1258/9**, identificat cu **număr cadastral 62682** (număr cadastral vechi 99/1/6), al cărui drept de proprietate a fost înscris în **Cartea Funciară nr.62682** (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.1012) a localității **Măgura**, conform încheierii nr.86097/27.11.2017 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. **Terenul descris anterior are notat beneficiul dreptului de servitute de trecere asupra fondurilor aservite indentificate cu numerele cadastrale 64477, 64246, 64188, cu încheierea 30173/03.05.2018 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadasatru și Publicitate Imobiliară Bacău.**-----

• **suprafața de 1.154,91 m.p. teren de categorie de folosință "arabil", sola 34, parcela 1258/9**, identificat cu **număr cadastral 62688** (număr cadastral vechi 99/1/5), al cărui drept de proprietate a fost înscris în **Cartea Funciară nr.62688** (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.1013) a localității **Măgura**, conform încheierii nr.88060/05.12.2017 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău;-----

• **suprafața de 216 m.p. teren de categorie de folosință "arabil", sola 34, parcela 1258/9**, identificat cu **număr cadastral 64711**, al cărui drept de proprietate a fost înscris în **Cartea Funciara nr.64711** a localității **Măgura, județul Bacău**, conform încheierii nr.24521/10.04.2018 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.-----

• **suprafață de 341,40 m.p. teren de categorie de folosință "arabil", sola 34, parcela 1258/9**, identificat cu **număr cadastral 63731**, al cărui drept de proprietate a fost înscris în **Cartea Funciară nr.63731** a localității **Măgura**, conform încheierii nr.90727/15.12.2017 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău;-----

Parcelele individualizate mai sus **se alipesc** într-o singură parcelă imobiliară, formată din **suprafața totală de 2.867,22 m.p. teren de categorii de folosință "arabil"** situat în **EXTRAVILANUL COMUNEI MĂGURA, JUDEȚUL BACĂU, sola 34, parcela 1258/9**, identificat cu **număr cadastral 64764**.

**Accesul la terenul rezultat în urma alipirii se va face pe terenul identificat cu numerele cadastrale 64477, 64246, 64188, pentru care există notat drept de servitute de trecere în favoarea terenului identificat cu numărul cadastral 62682, ce se alipește cu celelalte parcele.**-----

Limitele și configurația terenului sunt stabilite prin schița de plan, întocmită de ing. Dragomirescu Lucian și recepționată la O.C.P.I. Bacău de consilier GR.IA, Tomescu Victor, anexă care face parte integrantă din prezentul act.-----

Terenul descris mai sus a fost dobândit de societatea proprietară astfel:

- terenul identificat cu număr cadastral **62682** (număr cadastral vechi 99/1/6) – prin cumpărare de la numitul Pruteanu Alexandru, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3692/24.11.2017 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.
- terenul identificat cu număr cadastral **62688** (număr cadastral vechi 99/1/5) – prin cumpărare de la numiții Moglan Paul-Daniel și Moglan Lăcrămioara, conform

- contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3735/04.12.2017 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.
- terenul identificat cu număr cadastral **64711**– prin cumpărare, în indiviziune cu numitul Napa Ovidiu Florentin, de la numiții Pruteanu Alexandru și respectiv, Moglan Paul-Daniel și Moglan Lăcrămioara, conform contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 3692/24.11.2017 și respectiv sub nr. 3735/04.12.2017 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău,. Ulterior a fost individualizat prin dezlipire conform actului de dezlipire autentificat sub nr. 525/05.03.2018 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău, iar în urma încheierii actului de partaj voluntar autentificat sub nr. 901/05.04.2018 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău, suprafața de teren a fost atribuită în lotul său. -----
  - terenul identificat cu număr cadastral **62682** (număr cadastral vechi 99/1/6) – prin cumpărare de la numitul Pruteanu Alexandru, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3692/24.11.2017 de notarul public Zaharia Elena din mun. Bacău.

Subsemnatul **VIȘAN IOAN** *in calitate de administrator al " SIBERIA ESTATE" SRL*, declar cunoscând consecințele penale pentru declarații nesincere conform art. 326 Cod Penal că terenurile nu sunt sechestrate, ipotecate, confiscate sau scoase din circuitul civil, sunt libere de orice alte sarcini și servituți, parcela identificată cu numărul cadastral 62682 are notat beneficiul dreptului de servitute de trecere asupra fondurilor aservite indentificate cu numerele cadastrale 64477, 64246, 64188, cu încheierea 30173/03.05.2018 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău, așa cum rezultă din extrasele de Carte Funciară nr.34639/18.05.2018, nr. 34636/18.05.2018, nr. 34657/18.05.2018 și nr. 34655/18.05.2018 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.-----

*Pentru alipire s-a depus certificatul de urbanism nr.66/09.05.2018 eliberat de Primăria comunei Măgura, județul Bacău.*-----

Lucrările de înscriere în cartea funciară se vor efectua de notarul public care a autentificat actul, conform art.35 din Legea 7/1996 republicată și art.888 din Codul Civil.-----

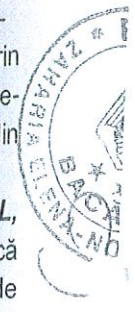
Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original care a rămas în arhiva Biroului Individual Notarial **ZAHARIA ELENA** din Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr.5.-----

**SOCIETATE PROPRIETARĂ,**  
**"SIBERIA ESTATE" SRL,**  
*prin administrator*  
**VIȘAN IOAN**  
**S.S.**

**ROMÂNIA**  
**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ZAHARIA ELENA**  
**SEDIUL: Bacău, str. Nicolae Bălcescu, nr. 5**  
*Licența de funcționare : 3676/3221/31.12.2013*

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1310**  
**Data: 22 mai 2018**

În fața mea, **ZAHARIA ELENA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:  
**VIȘAN IOAN**, cetățean român, născut la data de 30.11.1973 în Botoșani, CNP 1731130070038, cu domiciliul în Bacău, str. Ana Ipătescu, nr.7, sc.B, ap.4, județul Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 222228/08.11.2016 eliberată de SPCLEP Bacău, *în calitate de administrator al "SIBERIA ESTATE" S.R.L., cu sediul în Bacău, str. Ana*



Ipătescu, nr.7, sc.B, ap.4, județul Bacău, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr.J4/52/2015, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și anexele acestuia.

În temeiul art.12 litera b) din Legea nr.36/1995, modificată și completată,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

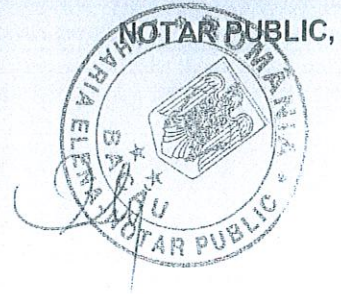
S-a calculat taxă de întabulare în sumă de 60 lei, care s-a achitat cf.chitanței nr.202186 /22.05.2018 eliberată de acest birou notarial.

S-a perceput onorariul în sumă de 400 lei la care se adaugă TVA în sumă de 76 lei, cf. bonului fiscal din data de 22.05.2018 eliberat de acest birou notarial.

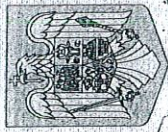
VCM

**NOTAR PUBLIC,  
ZAHARIA ELENA  
S.S.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare (din care un exemplar a rămas în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău și două exemplare s-au eliberat părții), de Zaharia Elena notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.



**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL JUSTIȚIEI**



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Bacău.....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: SIBERIA ESTATE SRL

Sediu social: Municipiul Bacău, Strada ANA IPĂTESCU, Nr. 7, Scara B, Ap. 4, Judet Bacău

Activitatea principală: 6831 - Agenții imobiliare

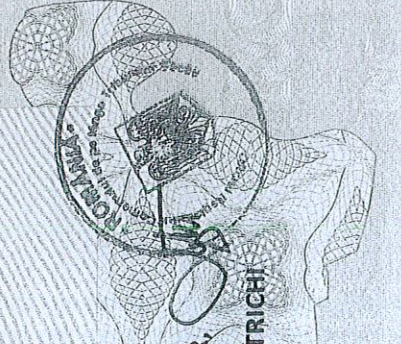
Cod Unic de înregistrare: 33980210

din data de: 16.01.2015

Nr. de ordine în registrul comerțului: J4/52/16.01.2015

Data eliberării: 24-02-2016

DIRECTOR,  
Gheorghita PATRICHI



Seria B Nr. 3259399

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL “ CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICI “**  
Amplasament: **extravilan com. MAGURA, jud. Bacau**  
Beneficiar: **SIBERIA ESTATE SRL**  
Proiectant: **SC ARHIPROIECT SRL**  
Data elaborarii: **2018**

### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii adresate de **SIBERIA ESTATE SRL** , in scopul de a studia posibilitatea realizarii in extravilanul comunei Magura, jud. Bacau a urmatorului obiectiv: “ **CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICI “**

Terenul situat in extravilanul comunei Magura, nu este inclus intr-o documentatie de urbanism avizata si aprobata legal care sa reglementeze conditiile de autorizare, respectiv executie a lucrarilor de construire a unei astfel de investitii. Totodata, functiunea propusa nu este compatibila cu lucrarile admise a se realiza pe extravilanul comunei.

Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului propus, s-a intocmit planul urbanistic zonal, prin care sa se permita extinderea intravilanului localitatii Magura, com. Magura **cu suprafata de 2867.00 mp.**

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialului de dezvoltare urbanistic a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, urmarindu-se totodata introducerea suprafetei de 2867.00 mp in intravilan prin extindere de trup si reglementarea unei zone de locuit.

Ca faza premergatoare proiectului de investitie, PUZ-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

### 1.2.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul studiat se afla in extravilanul comunei Magura, folosinta actuala a terenului fiind :

- Teren cu suprafata de 2867.00 mp, avand categoria de folosinta „arabil”;

#### Functiune dominanta:

- Zona teren agricol situat in extravilan

#### Functiunile complementare admise:

- Anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole.

#### Functiunile permise:

- Constructii care servesc activitatile agricole,
- Constructii cu destinatie militara,
- Cai de comunicatie,
- Retele magistrale,
- Retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura,
- Imbunatatiri funciare,
- Forarea si echiparea sondelor,
- Constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren),
- Lucrari aferente exploatarei titeiului si gazului,
- Lucrari de gospodarire a apelor,
- Realizarea de surse de apa.

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- *Extinderea intravilanului localitatii Magura, cu suprafata **2867.00 mp** din terenul beneficiarului aflat in extravilan, conform Plansei „Reglementari urbanistice”, in vederea dezvoltarii unei zone de locuit.*
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- Completarea infrastucturii tehnico-edilitare.

Ca urmare, in aceasta zona a localitatii este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care sa stabileasca obiectivele, actiunile si prioritatile, compatibilitatea cu vecinatatile, reglementarile urbanistice necesare pentru utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor.

### **1.3. Surse documentare**

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al comunei si Regulamentul local de urbanism;
- Documentatia topografica care astat la baza elaborarii PUZ-ului;
- Documentatia cadastrala privind amplasarea si delimitarea Corpului de proprietate;
- Actul de proprietate asupra terenului .

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata este amplasata in partea centrala a comunei Magura , terenul fiind adiacent limitei de intravilan a localitatii Magura, intr-o zona cu functiunea de locuinte si functiuni complementare.

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare a localitatii spre zona studiata datorita cerintei mari de amplasamente pentru locuinte si functiuni complementare.

### **2.2. Potential de dezvoltare**

Intentia administratiei locale de a eficientiza terenurile de pe teritoriul comunei a devenit o binecunoscuta idee acceptata de locuitorii din com. Magura. Este evident ca tendinta de dezvoltare a zonei de locuit depaseste cu mult potentialul existent, astfel incat este necesara extinderea acesteia.

De mentionat este faptul ca zona este nepoluata chimic si/sau fonic, relativ plana, buna pentru constructii, asa cum reiese din studiul geotehnic anexat, conditii necesare si suficiente pentru infiintarea unei zone de servicii nepoluante fonic si chimic.

### **2.3. Incadrarea in localitate**

Terenul beneficiarului se afla in partea de nord a localitatii Magura , adiacent pe latura vestica cu un drum de servitute, ce face legatura cu drumul judetean DJ119B.

Vecinatatile terenului beneficiarului sunt:

La N – arabil – liber de constructii, Nr. cad. 61026, Imobil cu nr. cadastral 62680;

La V – Imobil cu nr. cadastral 64477;

La S – Imobil cu nr. cadastral 64180, Imobil cu nr. cadastral 64527, Imobil cu nr. cadastral 64526, Imobil cu nr. cadastral 64178, Imobil cu nr. cadastral 64177, Imobil cu nr. cadastral 64176, Imobil cu nr. cadastral 64657, Imobil cu nr. cadastral 64658;

La E – Imobil cu nr. cadastral 62680.

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.4.1. Relieful**

Teritoriul comunei Măgura se încadrează geografic in partea nord-estica a Culmii Pietricica, intre terasa superioara a Bistriței in partea estica, la limita cu municipiul Bacău si dealurile împădurite din partea vestica; relieful in general deluros, este străbătut de la vest spre est de pârâul Negel, care

colectează apele tuturor văilor din zona deluroasa din vestul teritoriului comunei, înălțimea maxima a dealurilor din teritoriu este de 400 m. In imediata vecinătate sud-vestica - pe teritoriul com. Luizi Calugara aflându-se Vf. Pietricica (585,7 m).

Intravilanul satului Măgura urmărește in special albia paraului Negel, pe distanta de cea. 5,7 km, iar satele Crihan, Sohodol si Dealul Mare s-au dezvoltat pe vai cu întindere redusa de pe dealurile alăturate acestora.

In cadrul raionării geomorfologice pe care am întocmit-o pentru zona periurbana a municipiului Bacău, comuna Măgura se găsește in cea mai mare parte in „grupa terenurilor colinare si a dealurilor subcarpatice”, cu suprafața in mare parte împădurită, care va constitui in viitorul apropiat, zona de interes turistic si de agrement a municipiului Bacău.

Deși zona este ușor accesibila, in cuprinsul satelor si in extravilan exista inca multe ulițe si drumuri de pamant, neîntreținute si greu de străbătut in perioadele umede, acestea in special in satele Sohodol si Crihan.

#### **2.4.2. Reteaua hidrografica**

Teritoriul comunei este străbătut, de la vest spre est, de pâraul Negel (Măgura), care colectează apele unor vai de mai mica amploare de pe versanții estic si nordic al terminației Culmei Pietricica.

Debitul paraurilor este in general redus, pe alocuri nepermanent, ca urmare a unui bazin hidrografic redus, precum si sărăciei in ape subterane a dealurilor colinare, care dau naștere unui număr mic de izvoare de panta.

Apa subterana, atât in zona de lunca a paraului Negel, cat si in zona deluroasa, apare la adâncimi variabile, intre 4 - 20 m si are debit redus.

#### **Clima**

Comuna Măgura se găsește in zona climatului continental, cu influente ale maselor de aer arctic (anticicloul siberian) in perioada de iarna si de aer cald de tip mediteranean in perioada verii.

Temperatura medie anuala este de 8,8 - 9,0 °C.

Zona este străbătută de curenți reci, in special in partea estica, unde acționează vânturile de nord sau de sud din lungul văilor Șiretului si Bistriței.

Climatul zonei se caracterizează prin alternante de ierni viscolite si apoi moderate; verile sunt de obicei călduroase, uneori secetoase, iar precipitațiile medii anuale sunt relativ reduse (cea. 700 mm).

#### **2.4.3. Riscuri naturale**

Comuna Măgura se afla in zona unui risc asumat seismic, pentru care calculul structurilor de rezistenta a construcțiilor se face pentru gradul 8 (opt) de seismicitate -conf. SR 11100/1/93 si „Zona C” cu parametri seismici  $K_s=0,20$  si  $T_c=1,0$  sec conf. Normativ P100-92 si normelor Indicativ NP-055-01 ale MLPTL.

Zonele cu potențiale riscuri naturale, reflectate în alunecări de teren și inundații în zona pâraurilor, care ar putea afecta intravilanul sau extravilanul, sunt prezentate în capitolul 2.8.

#### **2.4.4. Conditii geotehnice**

În cadrul zonării geotehnice pe care am întocmit-o pentru zona periurbana a municipiului Bacău, în teritoriul comunei Măgura, am separat două unități stratigrafice, de la est spre vest, care cuprind atât intravilanul cât și extravilanul și anume:

- complexul pământurilor loessoide, asimilat terasei superioare a Bistriței; acest complex are o răspândire redusă, alcătuind partea înaltă, plană, din partea estică a teritoriului, pe ambele maluri ale paraului Negel.
- complexul argilos deluvial, care alcătuiește stratigrafia rocilor de bază și a cuaternarului superficial al zonei deluroase, dar și a micilor lunci ale paraurilor. Acest complex ocupă cea mai mare parte a teritoriului comunei, în cadrul jumătății vestice fiind unitar.

La realizarea construcțiilor pe terasa superioară, reprezentând primul complex menționat, se vor respecta prevederile Normativ P7/2000 și se va avea în vedere evitarea umezirii stratului de fundare, acesta fiind pământ sensibil la umezire - grupa A; pentru construcțiile obișnuite cu 1-2 nivele, dimensionarea fundațiilor se va face la presiunea convențională  $P_{conv} = 150$  KPa iar în cazul unor construcții mai deosebite se va efectua o cercetare mai atentă a pământului loessoid, insuficient studiat în această zonă.

Pentru construcțiile care se vor proiecta și realiza în zona complexului argilos deluvial, va fi analizată cu atenție panta reliefului în zona construcției, influența săpăturilor necesare asupra echilibrului natural, precum și stabilitatea generală a reliefului; în această zonă, în funcție de umiditatea și consistența stratului de fundare, se vor adopta presiuni convenționale de calcul de 160 - 300 KPa.

Datele preliminare de dimensionare a fundațiilor, menționate pentru construcțiile ce se vor realiza în cele două zone stratigrafice ale teritoriului comunei Măgura, sunt pentru adâncimea de fundare de 0,90 m, care reprezintă și adâncimea mâncimă de îngheț, conf. STAS 6054/77.

Pentru orice construcție care se va amplasa în extravilan, se va executa studiu geotehnic pe amplasament.

De asemenea, pentru construcțiile mai deosebite (cu peste 2 nivele sau cu deschideri de peste 5-6 m) și pentru cele amplasate pe terenuri în pantă sau în apropierea paraurilor, este necesară o atentă studiere tehnico-geologică.

#### **2.5. Circulația**

Teritoriul comunei MAGURA ocupă poziția central-vestică în cadrul teritoriului județului Bacău, la o distanță de 8 km față de Bacău. Teritoriul comunei Magura este străbătut de drumul național DN11 (E574) Bacău – Onesti, de drumul județean DJ119B care face legătura între Magura și Margineni prin

intermediul localitatii Crihan si drumul comunal DC119 (199) care face legatura intre Magura si cartierul C.F.R.

Terenul beneficiarului se afla in partea de nord a localitatii Magura , adiacent pe latura vestica cu un drum de servitute, ce face legatura cu drumul judetean DJ119B.

### 2.6. Ocuparea terenurilor

In prezent, terenul beneficiarului ce face obiectul PUZ, are destinatia stabilita in PUG „zona teren agricol” cu urmatoarele categorii de folosinta:

- Teren cu suprafata de 2867.00 mp, avand categoria de folosinta „arabil”;

Disfunctionalitatile identificate in zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Lipsa reglementari urbanistice, terenul beneficiarului fiind in extravilanul localitatii	- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea lotului vizat;
2.	Cai de comunicatie	- Lipsa profil corespunzator drum de acces.	- Modernizarea si largirea platformei drumului de acces; - Amenajarea caii de acces pe terenul beneficiarului;
3.	Rețele utilitati	-Lipsa retea alimentare cu gaz si retea de canalizare	- Extinderea retelei de apa si energie electrica pe terenul beneficiarului; - Realizare retelei de gaz si canalizare pe terenul beneficiarulu.

### 2.7. Echipare edilitara

In zona studiata **exista retea de alimentare cu energie electrica si apa potabila**. Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, retelele existente se extind pentru zona studiata.

### 2.8. Probleme de mediu

Funcțiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului.

Protectia aerului: noxele rezultate din centrala termica vor fi evacuate in atmosfera printr-un cos de dispersie peste coama cladirilor.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor: nivelul de zgomot se situeaza sub limita maxima admisa.

Protectia solului si subsolului;gospodarirea deseurilor: Deseurile menajere se vor colecta intr-o europubela amplasata pe o platforma special amenajata si vor fi ridicate periodic de catre o firma specializata.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase: nu este cazul

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Urmare a consultarii actorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza concluziile:

- Comuna Magura se afla in faza de dezvoltare socio-economica, fiind o comuna din zona municipiului Bacau.
- Una din directiile posibile a evolutiei acesteia este cea de conturare de microcartiere rezidentiale, separate de zona centrala a localitatii.
- Proprietarii terenurilor care se invecineaza cu proprietatea studiată opteaza pentru functiunea de locuinte, urmand ca, in cazul in care vor dori sa desfasoare o activitate economica compatibila cu functiunea de locuire, sa realizeze demersurile necesare.

Din punct de vedere urbanistic, s-au stabilit ca prioritati:

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare zonei de locuit existente in zona;
- Completarea retelei edilitare;
- Extinderea intravilanului localitatii Magura, com. Magura.

Prin Regulamentul local de urbanism s-au prevazut si reguli de amplasare in teren si retrageri minime regulamentare, care vor fi particularizate prin prezenta lucrare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- ridicarea topografică a zonei Sc. 1:500;
- studiu geotehnic
- raport de mediu
- studio pedologic

**Ridicarea topografica** realizata confirma conditiile beneficiarului:

- terenul este liber de constructii si fara sarcini,
- solutia nu afecteaza in nici un fel limitele terenului studiat si vecinatatile.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Comunei Magura aprobat, nu prevede includerea amplasamentului studiat in intravilan. Terenul investitorului este amplasat fata de drumul de servitute

in adancime de 158.98 ml. Investitorul solicita prin prezentul PUZ introducerea in intravilan, suprafata de 2867.00 mp din terenul ce se afla adiacent unitatii urbanistice teritoriale a zonei de nord a localitatii Magura, ce se va dezvolta pe functiunea urbanistica dominanta de locuire cu functiuni complementare.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Schimbarea destinatiei terenului existent, privind realizarea locuintei propuse, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului, ci va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- Creerea unui microclimat pentru locuinte;
- Amplasarea de constructii de locuinte orientate favorabil fata de punctele cardinale;
- Respectarea zonelor de protectie;
- Amenajarea de spatii plantate.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Zona studiata este amplasata in satul Magura si extravilanul comunei Magura, jud. Bacau si este strabatuta pe latura de vest de un drum de servitute ce face legatura cu drumul judetean DJ119B.

Drumul de servitute este din balast si are latimea partii carosabile variabila, latimea medie fiind de 8.00m. Strada are o importanta nesemnificativa din punct de vedere al traficului din zona.

Conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificarile si completarile ulterioare, regimul drumurilor reglementeaza in mod unitar administrarea drumurilor publice si private, dobandirea si folosirea terenurilor, conducerea, coordonarea si controlul activitatilor in legatura cu drumurile publice. Administrarea drumurilor publice si private are ca obiect proiectarea, construirea, modernizarea, reabilitarea, repararea, intretinerea si exploatarea drumurilor.

#### **Referitor la fluidizarea circulatiei propunem:**

*Drumul de servitute va avea latimea de 8.00 m, cu trotuar pe ambele parti in unele zone si trotuar doar pe o singura parte in alte zone.*

*Se va propune asfaltarea strazii.*

Trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul localitatii cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor,
- legaturi interne facile intre diferitele puncte importante ale zonei,
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe,
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.
  - o In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim propus in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de semaforizari.

Accesul in interiorul proprietatii se va racorda la drumul existent si prin intermediul acestuia se va accesa incinta propriu-zisa a amplasamentului. Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunile propuse.

Din punct de vedere al elementelor geometrice in plan, drumul de acces si platforma care asigura circulatia in incinta s-au proiectat ca platforme carosabile, asa cum se poate vedea in plansa 3 – “Reglementari urbanistice”.

### **3.5. Zonificare functionala – Bilant teritorial, indici urbanistici**

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia diverselor zone in cadrul bilantului teritorial s-a modificat prin propunerile facute in plansa „Reglementari urbanistice”, obtinandu-se in acest mod indicii urbanistici : **POT** si **CUT**.

Conform PUZ zona va cuprinde următoarele zone funcționale:

L – Subzona locuințelor și a funcțiilor complementare

Cr – Subzona circulații

Re – Subzona rețele tehnico -edilitare

SP pp – spații plantate, perdele de protecție

A – Subzona terenurilor agricole in extravilan

#### **3.5.1 Bilanț teritorial**

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
1. Zona locuinte si functiuni complementare	7822,56	36,96	10689,56	50,51
2. Zona teren agricol in extravilan	10805,13	51,05	7399,62	34,96
3. Zona spatii verzi	711,98	3,36	473,97	2,24
4. Cai de circulatie	1824,54	8,62	2601,06	12,29
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>21164,21</b>	<b>100,00</b>	<b>21164,21</b>	<b>100,00</b>
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>	<b>S (mp)</b>	<b>% din total</b>
<b>TEREN BENEFICIAR</b>				
1. Locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	<b>2867,00</b>	100,00
2. Teren agricol in extravilan	<b>2867,00</b>	100,00	0,00	0,00
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>2867,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2867,00</b>	<b>100,00</b>
	POT=0	CUT=0	POT=30%	CUT=0,6

Indici urbanistici admiși (limite valori maxime):

Regim maxim: P - P+1E

P.O.T. maxim admis 30%

C.U.T. maxim admis 0.6

### 3.5.2 Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim de construire la nivel de P+1E.

### 3.5.3 Regimul de aliniere a construcțiilor

Terenul studiat are acces direct din strada, motiv pentru care se vor respecta:

- o distantele obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Regulamentului local de urbanism al comunei Magura, cu privire la zona pentru locuinte.

## **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Urmare a dezvoltarii zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se va dezvolta si echiparea tehnico-edilitara intr-o etapa viitoare.

**3.6.1.** Pentru **alimentarea cu energie electrica** se propune **extinderea retelei de energie electrica** existenta paralela cu drumul judetean DJ119B.

### **3.6.2. Necesarul de apa potabila**

In cadrul obiectivului, apa rece va fi utilizata in scop menajer, igienizare, cat si pentru prepararea apei calde de consum. In vederea asigurarii conditiilor corespunzatoare, conform normativelor in vigoare, obiectivul necesita alimentarea cu apa rece pentru asigurarea la punctele de consum a debitelor necesare, la presiunile corespunzatoare.

Pentru **alimentarea cu apa potabila** se propune **extinderea retelei de apa potabila** existenta, paralela cu drumul DJ119B. De aici, printr-un racord din teava PEHD, se va realiza alimentarea locuintei beneficiarului.

Conucta de apa se va monta ingropat sub adancimea de inghet, pe un pat de nisip de 10 cm , acoperirea facandu-se tot cu nisip pe o inaltime de 10 cm.

Pentru contorizarea consumului de apa la limita proprietatii, pe trotuar, se va amplasa un camin apometru echipat cu robineti de concesie, robinet cu clapet si un apometru Dn 15 mm.

### **3.6.3. Canalizarea**

In vederea evacuarii apelor uzate menajere ce se produc in cadrul locuintei este necesara realizarea unei retele de canalizare exterioare , ce se va realiza din conducta PVC - KG, multistrat, care va deversa in **bazinul vidanjabil** propus cu capacitatea  $V = 15\text{mc}$ .

Conductele de canalizare exterioara PVC - KG se vor monta pe un pat de nisip de 20 cm inaltime, avand pantele cuprinse intre 5-6 ‰.

Apele uzate menajere produse in cadrul obiectivului provin de la obiectele sanitare de la baile propuse, grupurile sanitare cat si din centrala termica propusa.

Preluarea **apelor pluviale** de pe invelitoarea locuintelor se va face printr-un sistem de jgheaburi si burlane, cu aruncarea apei in zona verde a proprietatii, de unde se va infiltra in pamânt.

Pe rețeaua de canalizare proiectată se prevăd cămine de vizitare conform STAS 2448/82, circulare din beton armat, echipate cu rame și capace din fontă necarosabile.

**Alimentarea cu căldură** a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid sau energie electrică.

**Racordarea la utilități se va face pe cheltuiela beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.**

Urmare a dezvoltării zonei studiate care include amplasamentul în cauză, se va dezvolta echiparea tehnico-edilitară într-o etapă viitoare, astfel canalizarea se vor realiza prin bransarea la rețelele orășenești.

### **3.7. Protecția mediului**

Construcțiile propuse nu afectează calitatea mediului înconjurător.

- **Deseurile vor fi colectate într-un container ecologic individual** și vor fi colectate periodic de către o firmă specializată.

În caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat printr-un acces secundar (de serviciu) direct din drumul județean DJ 119B, fiind calea cea mai scurtă, avându-se în vedere amplasamentul construcției.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt :

- drum propus a fi lărgit și modernizat;
- echipare edilitară pe drumul de servitute.

Zona studiată este o zonă cu precădere rezidențială, deci funcțiunea propusă este cea de locuire. Locuința propusă poate avea funcțiuni complementare, care să nu deranjeze funcțiunea de bază.

Nu au fost propuse în zonă alte obiective de utilitate publică.

Conform Legii 213/1998 pe planșa nr. A.5 au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

- teren proprietate publică de interes local (strada, trotuare, spații verzi)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

### **Circulația terenurilor**

Această zonă cuprinde terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Modernizarea de străzi, drumuri, alei, este posibilă cu condiția trecerii în proprietate publică de interes local a terenului necesar acestor lucrări.

- **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL**

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza lărgirea drumului de servitute. Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite în interdicție temporară de construire.

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea funcțiunii zonei urbanistice și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale de locuit care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creerii unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament.

Prevederile PUZ –ului devin aplicabile și operaționale, după avizarea în Comisia Tehnica de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Bacău și aprobarea sa de către Consiliul Local al Comunei Magura, conform anexa Legea nr.350/2001

Sef proiect,

Arh.Marian CATUNEANU



Intocmit,

Arh.Marian CATUNEANU



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificata si completata) privind autorizarea executarii constructiilor, Ordinul Ministerului Transportului, Constructiilor si Turismului, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare documentului.

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei localitati.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, reglementari referitoare la utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor pe teritoriul localitatii, explicand prevederile documentatiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor:

- ⚡ Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- ⚡ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ⚡ Infiintarea de noi cai de comunicatii;
- ⚡ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform PUZ si RLU.

Baza legala a elaborari:

- ⚡ Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor nr. 50/1991, republicata si modificata;
- ⚡ Ordonanta nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor aprobata prin L82/1998;
- ⚡ Legea nr. 18/1991, republicata privind fondul funciar;
- ⚡ Legea nr. 10/1995-privind calitatea in constructii;
- ⚡ Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

### **Domeniul de aplicare al regulamentului de urbanism**

Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescriptiile Regulamentului aferent au fost preluate si detaliate in cadrul prezentei documentatii in functie de situatie si complexitate.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare, etc.).
- Din fișa UTR, din Regulament în care se încadrează obiectul cererii, se extrag prescripțiile specifice (permisiuni, condiționari, restricții, indici maxim P.O.T. sau C.U.T., regim de aliniere și înălțime).
- La prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte.

## **APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Magura și constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute în lege. După aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării.

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G. întocmit și aprobat, pentru Comuna Magura, fiind necesară modificarea destinației inițiale – teren agricol, cu zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații pentru locuințe, anexe și împrejurimi se vă urmări :

- schimbarea funcțiunii terenului;
- delimitarea terenului după limita proprietății private;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- rezervarea de teren pentru construcții în etapă;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor optime de mediu;
- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări să se facă conform PUZ aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice.

- Instituirea funcției de zonă cu profil de locuire.
- Respectarea amplasamentului prevăzut în Planul Urbanistic Zonal pentru lotul individual delimitat.
- Amenajarea arhitectural funcțională a spațiilor verzi de aliniament, de circulație și de staționare a autovehiculelor.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale spre caile de acces.
- Mobilarea prin orientarea fatadelor principale optim față de punctele cardinale

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR - PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind Mediul de viata al populatiei, terenurile din zonele de locuit destinate amplasarii si dezvoltarii localitatii trebuie sa dispuna de posibilitati de alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si rezidurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi, de recreere si odihna.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit. Distanta dintre cladiri trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai acut problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer se vor amenaja la distante de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

La parterul cladirilor de locuit se pot amenaja unitati comerciale si de prestari de servicii, precum si camere speciale de depozitare sau alte spatii gospodaresti, cu conditia ca acestea sa nu constituie, prin functionarea lor, riscuri pentru sanatatea populatiei sau sa nu creeze disconfort.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea conditiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100/1991). Cladirile vor fi acoperite cu sarpanta sau terasa.

### **2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.17 Anexa nr.3 RGU). Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice.

Constructiile se vor putea amplasa si in front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea constructiei se elibereaza numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- ⚡ Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;

↓ Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

**-este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (trebuie să permită intervenția pompierilor).**

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură acces pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Legea nr.82/1998.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

- **se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel fără asigurarea acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.**

#### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

**-se interzice autorizarea executării construcțiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.**

- Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art.28-R.G.U.

**-extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.**

- Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art.29-R.G.U. rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

## **2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor**

Pentru a fi construibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

Regimul de inaltime mediu a zonei este de P, P+1E. Regimul maxim de inaltime propus este de parter plus un etaj. Inaltimea maxima admisa va fi de 9.00 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o POT propus = 30 % ;
- o CUT propus = 0.6

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi**

In vederea respectarii principiului dezvoltarii durabile, in localitate se recomanda optimizarea densitatii de locuinte si a zonelor de servicii, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a plantatiilor de aliniament stradal si de protectie. Prin spatii verzi se intelege totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori si arbusti, pomi, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori.

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. In cazul zonei de locuit, se vor prevedea spatii verzi si plantate de minim 26m/locuitor.

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul RLU se instituie regula amenajarii unui spatiu verde cu arbori, arboret ornamental, intre limita dintre domeniul public (trotuar) si domeniul privat: pe plansa „Reglementari” s-a indicat un plan de amplasare a constructiilor, cu caracter orientativ.

- o Distantele minime obligatorii fata de limitele parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza. Aceste distante reprezinta si regimul de aliniere propus.

Pentru realizarea imprejurimilor se vor respecta de regula prevederile art 35.-RGU. Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejurimi: opace, transparente, decorative sau de gard viu.

### 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent, s-au stabilit limitele terenului, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.

Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal, fiind situata in extravilanul com. Magura si va fi inclusa in UTR - ul de baza, cu functiune de locuire in intravilanul localitatii Magura.

Includerea in intravilan a zonei propuse este posibila cu conditia obtinerii avizului de scoatere din circuitul agricol a terenului aferent.

#### - FUNCTIUNE PREDOMINANTA

- Conform art.37-R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism. Functiunea dominanta stabilita prin PUZ a zonei studiata este cu **caracter de locuire**.

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru o mai buna intelegere a documentatiilor urbanistice si implicit a operativitatii in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in interiorul zonei studiate si acordarii Autorizatiilor de construire, a rezultat zonificarea functionala figurata grafic in partea desenata si prezentata in memoriul general.

Zonificarea functionala a teritoriului este pusa in evidenta atat in analiza stadiului actual a dezvoltarii cat si in partea de reglementari, unde sunt evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

- L -zona de locuire
- CC-zona cailor de comunicatii

Pentru o si mai eficienta stabilire a reglementarilor s-a analizat in detaliu fiecare zona functionala, rezultand subzonele functionale ca subdiviziuni cu functiuni specializate. Se disting astfel:

- L - zona de locuire
- CC - cai de comunicatie

#### - CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Pentru fiecare zona si subzona functionala regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei subcapitole:(1)generalitati;(2)utilizare functionala si (3)conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

- L - ZONA DE LOCUIRE

**A. Generalitati**

-functiune predominanta : locuirea – compusa din

L - locuinte individuale maxim P+1

**B. Utilizare functionala**

• - utilizari permise:

- locuinte individuale maxim P+1

- constructii si alimentari pentru functiuni compatibile

- modernizari, supraetajari, intretinere

• - utilizari interzise:

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate

- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

**C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

• Caracteristicile parcelei:

-pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 2.6 din prezentul Regulament

• Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

• Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele

• Acces – cap 2.4

• Conditii de echipare tehnico-edilitara v. cap.2.5

In situatia in care zona nu dispune de retea publica de distributie a apei sau de canalizare, se admite:

-alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.

-evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate mai sus sunt neconstruibile.

**PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. Se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire, conform prezentului studiu.

B. La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- Dreptul de proprietate asupra terenului;
  - Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
  - Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
  - Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
  - Asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare
- D. Cladirile vor fi acoperite conform proiectului de arhitectura, cu sarpanta sau terasa
- E. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata.

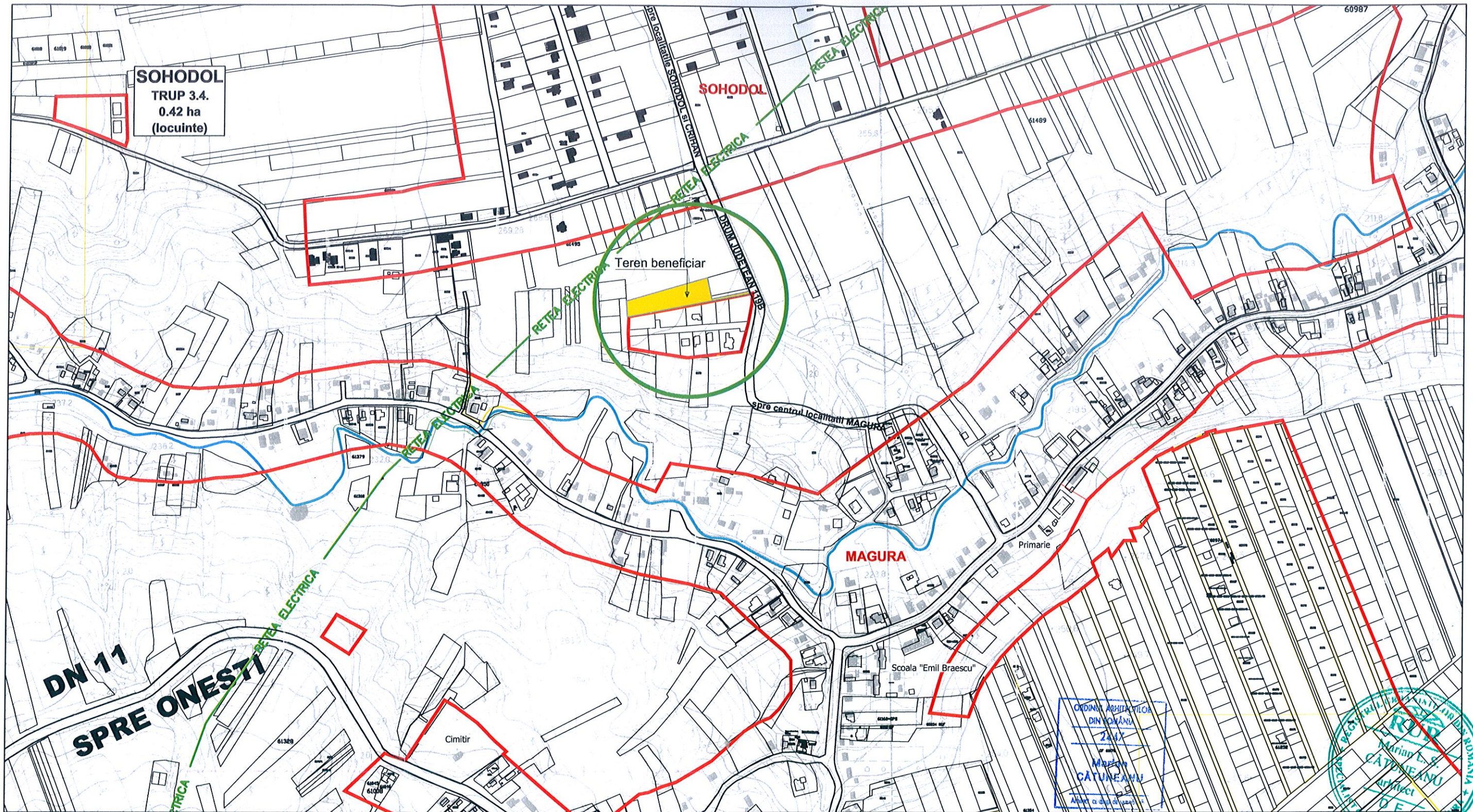
Sef proiect,  
Arh.Marian CATUNEANU

Intocmit,  
Arh.Marian CATUNEANU



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000



- Zona sudziata
- Limita intravilan
- Teren beneficiar
- Drumuri

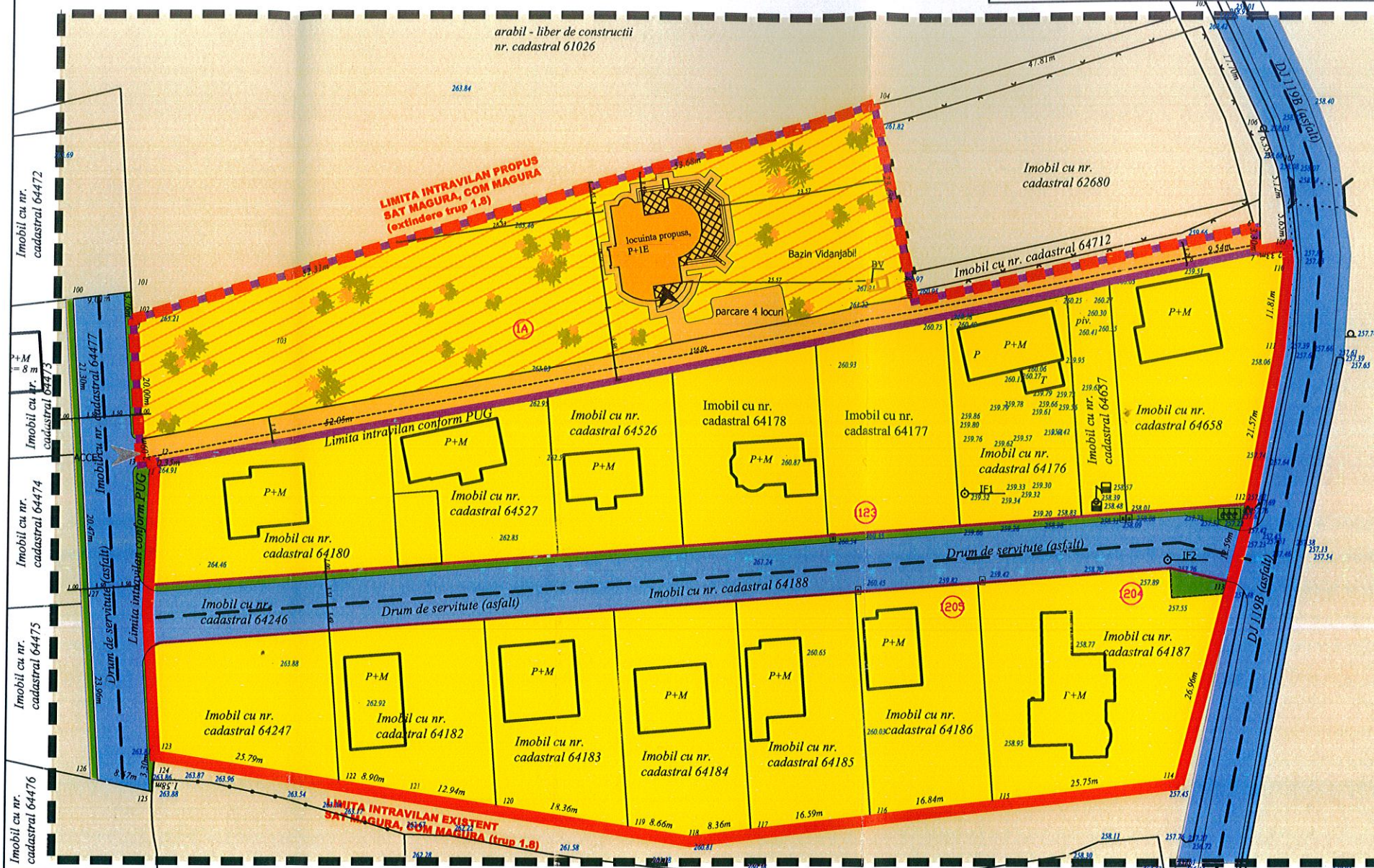
Nomenclatura: L-35-54-B-c-1-II  
 L-35-54-B-c-2-I  
 L-35-54-B-c-2-II  
 L-35-54-B-c-2-III  
 L-35-54-B-c-2-IV  
 L-35-54-B-c-3-I  
 L-35-54-B-d-1-I  
 L-35-54-B-d-1-III

NUME		SEMNTURA	CERINTA	REF./EXP. NR.din DATA
PROIECTANT <b>SC ARHIPROIECT SRL</b>			Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU	Proiect nr. 109/2018
Nr.inreg. R.C. J04/366/2002 Bacau			Amplasament: COM. MAGURA, JUD BACAU	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT		Numele	Beneficiar: SIBERIA ESTATE SRL	PLANSĂ: 1
DESENAT		Semnatura	SCARA: 1:5000	TITLUL PLANSEI: <b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>
ŞEF PROIECT		Arh. Marian CATUNEANU	DATA: 2018	

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

DENUMIRE: CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU  
 BENEFICIAR: SIBERIA ESTATE SRL  
 AMPLABAMENT: COMUNA MAGURA, JUD. BACAU

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 SCARA 1:500



**LEGENDA**

- limita zona studziata
- limita intravilan existent
- limita intravilan propus
- zona "locuinte si functiuni complementare"
- zona edificabila
- zona "spatii verzi"
- zona teren agricol in extravilan
- zona "cai de circulatie rutiera"
- constructii existente
- aliniament

**BENEFICIAR: SIBERIA ESTATE SRL**

limita de proprietate teren beneficiar

Nr. cad. 64764  
**S totala = 2867.00 mp**, din care:  
 S teren = 2867.00 mp - suprafata propusa a se introduce in intravilan

INDICATORI URBANISTIC PROPUSI  
 POT = 30%  
 CUT = 0.6  
 REGIM DE INALTIME P+1E+M

Nr. Pct.	Coordonate pe contur		Lungimi latari
	X [m]	Y [m]	
1	563701.820	641018.210	4.0
2	563716.437	641068.419	23.433
3	563731.437	641119.913	53.682
4	563708.534	641124.919	52.313
5	563704.624	641125.785	20.0
6	563714.640	641172.560	2.087
7	563711.339	641172.713	0.345
8	563709.464	641163.363	52.05
9	563701.829	641126.304	54.603
10	563691.148	641022.756	37.837
11	563681.952	641021.525	9.536
12	563682.297	641021.516	3.305
13	563681.860	641019.475	47.835

S=(64764) 2.867mp P=284.707,4m

- circulatii propuse pe terenul beneficiarului
- constructii propuse pe terenul beneficiarului

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona locuinte si functiuni complementare	7822,56	36,96	10689,56	50,51
2. Zona teren agricol in extravilan	10805,13	51,05	7399,62	34,96
3. Zona spatii verzi	711,08	3,36	473,97	2,24
4. Cai de circulatie	1824,54	8,62	2601,06	12,29
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>21164,21</b>	<b>100,00</b>	<b>21164,21</b>	<b>100,00</b>

ZONE FUNCTIONALE TEREN BENEFICIAR	EXISTENT		PROPOS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Locuinte si functiuni complementare	0,00	0,00	2867,00	100,00
2. Teren agricol in extravilan	2867,00	100,00	0,00	0,00
<b>TOTAL BENEFICIAR</b>	<b>2867,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2867,00</b>	<b>100,00</b>

POT=0 CUT=0 POT=30% CUT=0,6

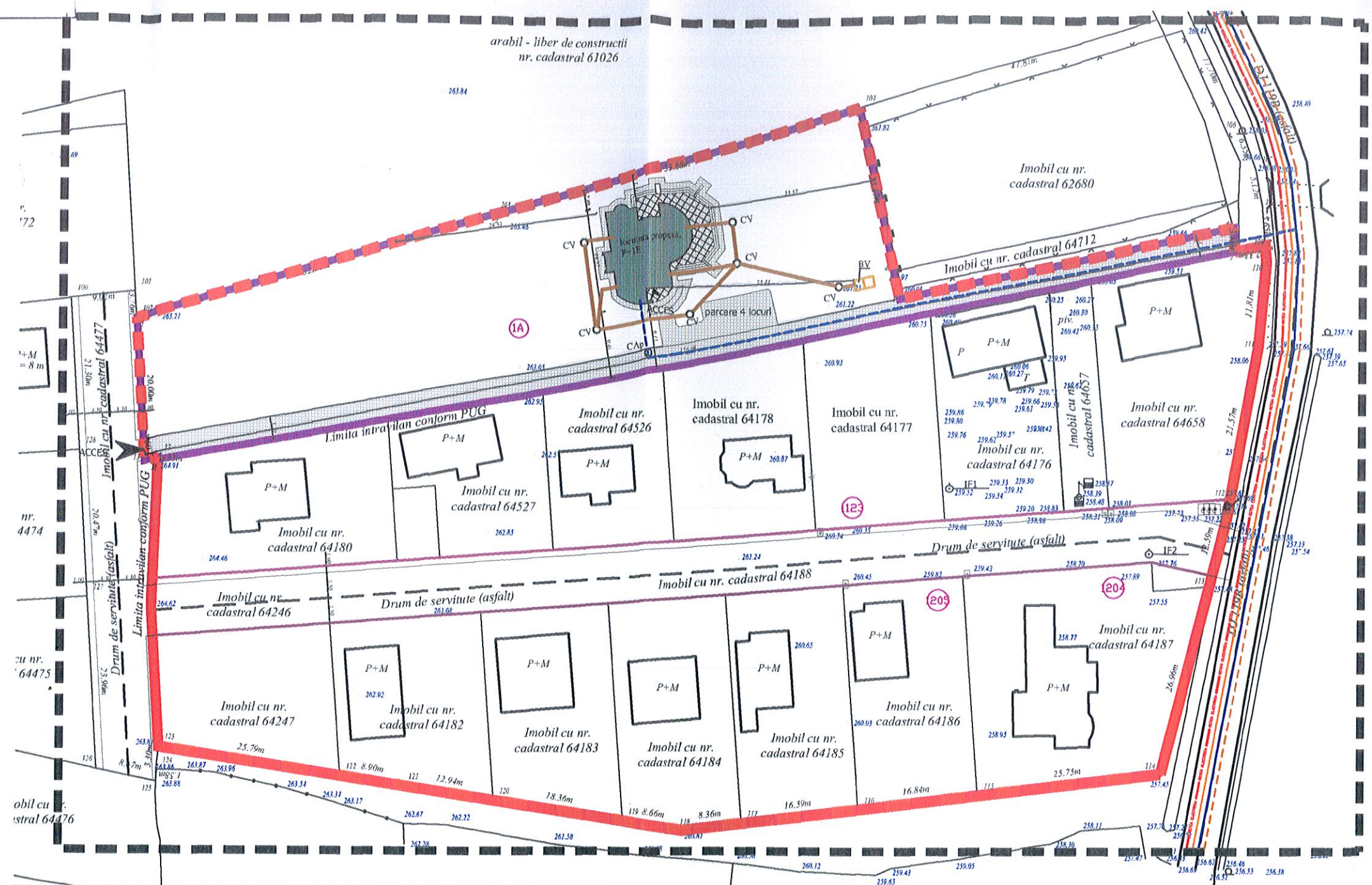
nr. cadastral 62249 arabil liber de constructii

ORDINUL ARHITECTORILOR DIN ROMANIA  
 2447  
 Marian CATUNEANU  
 arhitect  
 Arhitect cu drept de semnatura



PROIECTANT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR. din DATA
<b>SC ARHIPROIECT SRL</b>					
Nr.inreg. R.C. J04/366/2002 Bacau					
PROIECTAT	Arh. Marian CATUNEANU	SCARA	1:500	TITLUL PLANSEI:	
DESENAT	Arh. M. Sebastian PAL	DATA:	2018	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	
SEF PROIECT	Arh. Marian CATUNEANU				<b>3</b>





**LEGENDA**

- — — — — limita zona studiată
  - — — — — limita intravilan existent
  - — — — — limita intravilan propus
  - ▭ constructii existente
  - — — — — aliniament
- Retele tehnico-edilitare
- |                   |                    |                  |
|-------------------|--------------------|------------------|
| Energie electrica | — — — — — existent | — — — — — propus |
| Apa potabila      | — — — — — existent | — — — — — propus |
| Canalizare        | — — — — — existent | — — — — — propus |
| Gaze naturale     | — — — — — existent | — — — — — propus |
- Bazin vidanjabil proiectat - BV  
 Camin apometru proiectat - CAP  
 Camin vizitare proiectat - CV
- BENEFICIAR: SIBERIA ESTATE SRL**
- ▭ limita de proprietate teren beneficiar

Nr. Pct.	Coordonate pe contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	
1	563701.820	641018.210	4.0
2	563716.437	641068.439	23.433
3	563731.437	641119.983	53.682
4	563708.534	641124.939	52.313
5	563704.624	641125.785	20.0
6	563714.640	641172.560	2.087
7	563711.339	641172.713	0.345
8	563709.464	641163.363	52.05
9	563701.829	641126.304	54.603
10	563691.148	641072.756	37.837
11	563681.952	641021.525	9.536
12	563682.297	641021.516	3.305
13	563681.860	641019.475	47.835

S=(64764) 2.867mp P=284.707,4m

- ▭ circulatii propuse pe terenul beneficiarului
- ▭ constructii propuse pe terenul beneficiarului



PROIECTANT <b>SC ARHIBAC SRL</b> Nr. inreg. R.C J04/2194/2004		SEMNATURA	CERINTA	REF./EXP. NR.din DATA
Numele Ing. Albert Ana		SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLUL PLANSEI: <b>REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA</b>
DESENAT Ing. Albert Ana		DATA: 2018	Beneficiar: SIBERIA ESTATE SRL	
ŞEF PROIECT Arh. Marian CATUNEANU		Project nr. 109/2018 Faza: P.U.Z. PLANSĂ: <b>4</b>		