



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
COMUNA MĂGURA  
PRIMARUL



E – mail: [primariamagurabacau@yahoo.com](mailto:primariamagurabacau@yahoo.com)  
Pag. WEB: <http://www.primaria-magura.ro>  
Tel./fax –0234-212406 Fax: 0234-212623

Nr. 6041/ 21.06.2018

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind AVIZARE PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, județul Bacău, beneficiari Pușcașu Paul Codrin, Pușcașu Nicoleta-Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma Elena și Consiserv Construct S.R.L.– suprafața 10.438 m.p.**

Consiliul Local al Măgura, Județul Bacău, întrunit în sesiunea ordinară din data de 21.06.2018.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6040/ 21.06.2018 a d-lui Costrăș Iordache - Primarului Comunei Măgura, județul Bacău;
- raportul Compartimentului amenajarea teritoriului, cadastru - funciar, lucrări publice, disciplina în construcții, înregistrat sub nr. 6042/ 21.06.2018, prin care se propune avizare PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, județul Bacău, beneficiari Pușcașu Paul Codrin, Pușcașu Nicoleta-Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma Elena și Consiserv Construct S.R.L.;
- cererea nr. 10481 din 15.11.2017 a numitorilor Pușcașu Paul Codrin, Pușcașu Nicoleta-Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma Elena și Consiserv Construct S.R.L., prin care solicita avizare PUZ pentru suprafața de 10.438 m.p teren situat în extravilanul comunei Magura, județul Bacău;
- Avizul de inițiere al Consiliului Județean Bacău nr. 16/ 06.06.2018;
- Anunțul de intenție elaborare PUZ înregistrat sub nr. 5510/ 08.06.2018;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 6038 și 6039 / 21.06.2018
- Certificatul de urbanism nr. 44 din 13.04.2018 eliberat de UAT Comuna Magura, județul Bacău.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 36 alin. (2) lit. c) și alin. (5) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare,;

Rapoartele de avizare a comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Măgura, județul Bacău.

În temeiul dispozițiilor art.45 alin. (2) lit. "e", art. 47, art.117, lit."a", coroborate cu art. 48 alin. (2)și art.115 alin. (1) lit."b" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

**Art.1.** (1) Se avizează PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Măgura, județul Bacau, beneficiari Pușcașu Paul Codrin, Pușcașu Nicoleta-Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma Elena și Consiserv Construct S.R.L. – suprafața 10.438 m.p.

(2) Suprafata reglementata prin PUZ – 10.438 m.p. proprietatea privata a beneficiarilor, conf. Actului de alipire nr. 1506/ 12.12.2017.

**Art.2.** Asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si echipamentelor tehnice necesare se vor face pe cheltuiala investitorilor.

**Art. 3.** - Prezenta hotărâre poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ, respectiv Bacău.

**Art. 4.** - Hotărârea se aduce la îndeplinire de către Primarul comunei Măgura prin compartimentele de specialitate.

**Art. 5.** Hotărârea se comunică Primarului Comunei Măgura - dl. Costrăș Iordache, Consiliului Județean Bacau - serviciul urbanism, constructii Instituției Prefectului Județului Bacău, beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediu și pe pagina de web <http://www.primaria-magura.ro>.

Inițiator,  
.....  
PRIMAR – COSTRĂȘ IORDACHE



Avizat de legalitate:  
SECRETARUL C O M U N Ă  
.....  
Jr. ELENA IRINA APETROAEI



Nr.

Din .06.2018

Nr. de consilieri prezenți \_\_\_ din totalul de 15.

Hotărâre adoptată azi .06.2018, cu un numar de voturi „pentru” \_\_, voturi „abțineri” \_\_, voturi „împotrivă” \_\_, din totalul de .... consilieri prezenți.



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 44 DIN 13.04.2018**

*In scopul:* **AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTE SI SEDIUFIRMA, COMUNA MAGURA, JUDETUL BACAU**

Ca urmare a cererii adresate de\*1) numitii **PUSCASU PAUL CODRIN**, CNP: 1781019040088 si **PUSCASU NICOLETA-ELENA**, CNP 2800303046241, domiciliati in com. Magura, sat Magura, judetul Bacau; **PUSCASU GHEORGHE**, CNP 1510310040067 si **PUSCASU TUDORA**, CNP 2520419040030, domiciliati in municipiu Bacau str. Bucegi nr. 113, sc.C, ap. 12, judetul Bacau; **CIUBOTARU-FRIGILINTE ALEXANDRU**, CNP 1830824046199 , si **CIUBOTARU-FRIGILINTE IULIANA**, CNP 2840323046227, domiciliati in com. Hemeiusi, sat Hemeiusi, jud. Bacau; **COZMA NECULAI**, CNP. 1561202040022 si **COZMA ELENA**, CNP 2580806040022, domiciliati in municipiul Bacau, str. Teiului, nr. 10, jutetul Bacau & sediu firma, **SC CONISERV CONSTRUCT SRL**, CIF: 37573791/ 15.05.2017, Registrul Comertului J4/777/15.05 2017, Sediul Social: sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau, e-mail:\_\_\_\_.com, inregistrata la nr. 2506 din 12.03.2018.

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.**  
NR. **CADASTRALE** 61501\cf.61501; 61504\cf.61504; 61808\cf.61808, 61816\cf.61816; 64132\cf.64132; 64154\cf.64154; 64516\cf.64516. - **CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE.**

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ..../....., faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean Bacau, nr. 190 din 02-12-2009 si 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 10438 MP, ESTE PROPRIETATEA DOMNILOR **PUSCASU PAUL CODRIN** si **PUSCASU NICOLETA-ELENA**; **PUSCASU GHEORGHE** si **PUSCASU TUDORA**, **CIUBOTARU-FRIGILINTE ALEXANDRU** si **CIUBOTARU-FRIGILINTE IULIANA**; **COZMA NECULAI** si **COZMA ELENA**, sediu firma, **SC CONISERV CONSTRUCT SRL**, CIF: 37573791/ 15.05.2017, Registrul Comertului J4/777/15.05.2017, Sediul Social: sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau, CONFORM ACT DE ALIPIRE NR.1506 DIN 12.12.2017.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**DESTINATIA ACTUALA:** TEREN ARABIL  
**DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.G:** ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN,  
SUPRAFATA ESTE DE 10438 MP

**3. REGIMUL TEHNIC:**

**FUNCTIUNE DOMINANTA:** -accesul se face din drum satesc balastat, zona teren agricol situat in extravilan.  
**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 naturalidistructivi de origina 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, canalizare, si telecomunicatii, iar accesul se face din drumul satesc 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 10438 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**, pentru terenul cu suprafata totala totala de 10.438 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:

**AGENZIA 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 emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții 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. Aviz 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 Mediului Bacau;  3. -Administratia Bazinala de Apa „SIRET BACAU; Romane”S.A.  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.-Contractul de Vanzare-Cumparare/Actul de Alipire, LEGALIZAT

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

Studiu Geotehnic

.....

.....

c) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

Conducătorul autorității  
PRIMAR,  
IORDACHE COȘTRAS

SECRETAR,  
ELENA IRINA APETROAIE

CONSILIER URBANISM,  
ING. IULIAN MUSTEA

Achitat taxa de: 55,00 lei, conform chitanței nr. 6374 din 21.03.2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 16 04 2018.

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**

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.

Conducătorul autorității  
PRIMAR,  
IORDACHE COSTRAS

SECRETAR,  
ELENA IRINA APETROAEI

CONSILIER URBANISM,  
ING IULIAN MUSTEA

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI SEDIU FIRMA**

Amplasament : **COM. MAGURA, SAT MAGURA, JUDETUL BACAU**

Beneficiari: **PUSCASU PAUL CODRIN si PUSCASU NICOLETA ELENA, PUSCASU GHEORGHE si PUSCASU TUDORA, CIUBOTARU-FRIGILINTE ALEXANDRU si CIUBOTARU-FRIGILINTE IULIANA, COZMA NECULAI si COZMA ELENA, S.C CONSTRUCT SERV SRL.**

Regulamentul local de urbanism ( denumit prescurtat RLU ) aferent PUZ reprezintă o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse in PUG si in prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectivul PUZ.
- Odată aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism stabilește, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a construcțiilor si a amenajării aferente acestora, precum si norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- amplasarea de construcții si obiective de utilitate publica;
- lotizarea terenului in incinte pentru obiectivele de utilitate publica;
- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico - edilitara prin extinderea rețelelor existente in zona si creșterea de noi trasee pentru utilitățile ce nu exista in zona;
- amenajarea de spatii verzi, de agrement, aliniament si de protecție;
- crearea unei trame stradale, eficienta omogena si necesara a bunei deserviri in zona tuturor obiectivelor;
- autorizarea lucrărilor de construire si amenajări sa se facă conform PUZ -ului si Regulamentului aferent.

#### 2. Baza legala a elaborarii

- Legea privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor (nr. 501/1991, revizuita si republicata );
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991. republicata in 1998);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind calitatea in construcții (nr. 101/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995 republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997);

- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998); Legea privind zonele protejate (nr.5/2000);

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

RLU - Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG comuna Magura pentru zona de locuinte individuale si functiuni complementare.

Norme de igiena aprobate prin Ordinul Ministerul Sănătății nr. 981/1994, art. 16si art. 17.

Ordinul Ministerului Mediului, nr. 298/1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri al autorității de gospodărire a apelor.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public.

Clădirile cu sau fara subsol, vor tine seama de avizul geotehnic la stabilirea condițiilor de fundare si gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

Clădirile vor fi acoperite, conform proiectului de arhitectura, cu șarpanta sau terasa.

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Fata de limitele laterale sau cea posterioara ale parcelei, distanta oricărei clădiri, trebuie astfel stabilita incat apa de pe acoperiș sa nu cada pe parcela vecina, in situatia ca in peretele spre vecin nu se practica goluri si de minim 1,90 m. (19 decimetri) când in acest perete se practica goluri (prevederi ale Codului Civil).

Distanta se majoreaza in cazul ca – este impusa de conditiile de Prevenire si Stingere a Incendiilor (PSI).

### 7. Reguli cu privire la asigurare acceselor obligatorii

Pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aibă acces la un drum public. Rezolvarea, acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor. Pentru fiecare lot se va asigura:

- accesul carosabil;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese pietonale, care pot fi comune.

### Stationarea autovehiculelor

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensionarea si capacitatea unei construcții noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcaje sau garaje aferente construcției in cauza, funcție de destinație si importanta sa, amplasate in interiorul sau in fata parcelei, in cazul parcajelor corelate cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural si construit, impotriva factorilor poluanți generali de funcționarea parcajelor si garajelor.

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Echiparea edilitara este ansamblul format din construcții, instalații si amenajări, care asigura in teritoriu localității funcționarea permanenta a tuturor construcțiilor si amenajarilor indiferent de poziția acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval (după caz), cu respectarea protecției mediului ambiant.

Extinderea si echiparea teritoriului considerat, cu rețele edilitare, se va putea realiza prin functionarea totala a acestor lucrări de către investitorii interesati.

### Utilizări admise

Orice construcții si amenajări care se pot racorda la infrastructura existenta cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare exista surse de

inițiere de investitori interesați sau surse de finanțare atrase, potrivit legii.

#### Utilizări admise cu condiții

Lucrările vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferenta (in parte sau total), de către investitori interesați.

Orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare fata de zona cu echipare edilitara asigurata (acoperire, sub aspect teritorial și capacitate), presupune cheltuieli ce nu pot fi asigurate de nici unul din factorii interesați;

- autorizarea construirii in urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitori interesați, se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil și exista condiții de asigurare a echipării edilitare.

#### 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiune principală a zonei in care sunt amplasate; folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității in ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicole speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor fata de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare:

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

In vederea respectării principiului dezvoltării durabile, in localități se recomanda optimizarea densității de locuințe și a zonelor de servicii, corelata cu menținerea, intretinerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a plantațiilor de aliniament stradal și protecție (Legea nr. 137/1995).

In accepțiunea regulamentului spațiile verzi, sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori și arbuști, pomi fructiferi, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

In zona verde de aliniament, se recomanda plantație joasă de arbuști, gazon, plante floricele de vara, plante ornamentale.

- împrejurimi - in accepția prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- împrejurimi de aliniament, care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor in caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice;
- împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății, care in acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca in cazul aspectului exterior al construcțiilor, considerandu-se cu toate elementele definitorii, aparținând spațiului public.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. Unități și subunități functionale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului aferent

-Planului Urbanistic General, s-a impartit teritoriul localității in Unități Teritoriale de Referință (UTR) ale căror limite sunt evidențiate după străzi, funcțiunea dominantă sau limitele cadastrale ale terenului aferent prin limita intravilanului Unitatea Teritorială de Referință din cadrul PUG - ului cuprinde funcțiuni multiple din care menționăm:

- instituții publice și servicii, cât și unități industriale și depozite, al cărui obiect îl reprezintă studiul de față.

- Locuirea;
- Industrii nepoluante;
- Circulații, spații verzi de aliniament și protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.

#### Utilizarea funcțională

- Zona va fi mobilată cu locuințe P+1-2E și funcțiuni complementare, unități de producție și depozitare. Utilizările permise sunt cele corelate cu prevederile din PUG și constau în:
  - în toate subzonele sunt permise orice fel de construcții și amenajări care sunt compatibile cu fiecare subzonă;
  - instituții publice - servicii și unități industriale și funcțiunile complementare acestora;
  - obiective de utilitate publică pe amplasamentele rezervate;
  - lucrări și amenajări pentru circulație, parcaje, platforme de întoarcere, spații plantate de aliniament, protecție, agrement, etc.
- Toate aceste utilizări sunt permise numai după avizarea și aprobarea acestei documentații conform prevederilor ANEXEI la Legea 50 /1991, republicată.

#### Utilizări interzise

- unități de producție poluante, care generează trafic intens, măsuri tehnologice speciale, etc;
- amplasarea spre calea de acces a activităților care prin natura lor dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibil solizi);
- instalări de chioșcuri și garaje la arterele principale de circulație; amplasarea de anexe gospodărești la calea de circulație publică;
- schimbarea funcțiunii subzonelor stabilite prin prezentul studiu.

#### PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L - locuirea
- IS - instituții și servicii
- ID - unități de producție și depozitare
- C - cai de comunicație
- SP - spații plantate, agrement, sport
- GC - gospodărie comună
- TE - echipare edilitară

#### BILANT TRITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN LUAT ÎN CONSIDERARE	20860	100,00	20860	100,00
CONSTRUCTII EXISTENTE	1300	6,23	3063	14,68
CIRCULATII SI TROTUARE	2214	10,61	4428	21,22
ZONA VERDE	4845	23,22	9241	44,30
DRUMURI DE ACCES	2063	9,89	4128	19,79
TEREN AGRICOL	10438	50,05	-	-
TOTAL TEREN BENEFICIAR	17698	100,00	20860	100,00

### 3.2 BILANT TERITORIAL IN INCINTA BENEFICIARILOR

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN IN INCINATA	10438,00	100,00	10438,00	100,00
CONSTRUCTII	-	-	2600	24,90
CIRCULATII SI TROTUARE	-	-	2214	21,22
ZONA VERDE	-	-	3561	34,12
DRUM DE ACCES	-	-	2063	19,76
TEREN AGRICOL	10438,00	100,00	-	-
TOTAL TEREN BENEFICIAR	10438,00	100,00	10438,00	100,00

POT max = 40 %    CUTmax = 0,8

#### IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

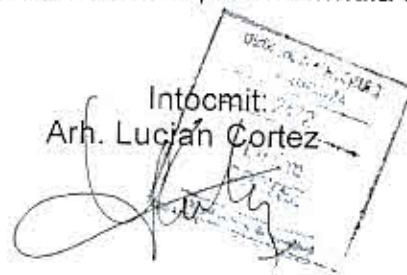
UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ. se delimitează conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR - urilor pe baze funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cazul PUZ, UTR - urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Intocmit:  
Arh. Lucjan Cortez



ROMANIA  
JUDEȚUL BACĂU  
PRIMĂRIA COMUNEI MĂGURA  
Nr. 5989 din 20.06.2018.

Cerere

Subsemnatul Puscariu Paul Cedrin, în calitate de caproprietar al terenului în suprafață de 10.638 mp, cu număr cadastrel 64652, secta 15, parcelele 512/39, 512/40, 512/41/1, 512/41/2, mă rog să se supună în sedința de Consiliu Local, unitatea P.U.7 - ului "Construcție locuință și sediu firmă", conform documentației atașate.

Vă mulțumesc!

20.06.2018

Caproprietari:  
Puscariu Cedrin  
Puscariu Nicoleta  
Cetrea Nicolai  
Pichetaru Alexandru  
S.C. Consistem Construct



ROMÂNIA  
Județul Bacău  
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,  
Președintele Consiliului județean,  
Sorin BRAȘOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de domnul Pușcașu Paul Codrin, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Măgura, satul Măgura, înregistrată la nr. 9420 din 29.05.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

#### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 16 din 06.06.2018.....

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal Construire locuințe și sediu firmă**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Măgura, extravilan, identificat prin numărul cadastral 64652, conform Certificatului de urbanism nr. 44 din 13.04.2018 eliberat de Primăria Comunei Măgura, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Terenul ce va fi reglementat are suprafața de 10.438 m<sup>2</sup> și are categoria de folosință teren arabil, fiind situat în zona terenurilor agricole.

Conform studiului de oportunitate depus de solicitant, terenul ce va fi reglementat este liber de construcții.

Conform Actului de alipire autentificat cu nr. 1506 din 12.12.2017 la SPN Umbrărescu Ștefan Sorin și Raluca Umbrărescu depus de solicitant împreună cu studiul de oportunitate, terenul cu numărul cadastral 64652 este proprietate a următoarelor persoane fizice: Pușcașu Paul-Codrin, Pușcașu Nicoleta Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma Elena și a persoanei juridice Consiserv Construct S.R.L.

Teritoriul este delimitat la nord de loturi cu numerele cadastrale 64031, 64032, 64001, 64002, 64003, 64004, 64005, 64006, 64007, 64008, 64009, 64041 și 64606 (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare), la est de terenul cu numărul cadastral 60020 (zona pentru terenuri agricole în extravilan), la sud de terenul cu numărul cadastral 64230 (zona pentru terenuri agricole în extravilan), la vest de drumul de exploatare DE503 având numărul cadastral 64214.

## 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii locuințelor și a sediului de firmă propuse este necesară extinderea intravilanului actual prin introducerea suprafeței de 10.438 m<sup>2</sup> în trupul de intravilan cu care terenul reglementat se învecinează. Terenul cu numărul cadastral 64652 va fi parcelat, iar prin planul urbanistic zonal vor fi instituite următoarele zone funcționale:

- zona pentru locuințe,
- zona pentru circulații.

Calea de circulație propusă pe terenul care urmează a fi reglementat va avea un profil de 9,00 m, conform prevederilor pentru străzile secundare din localitățile rurale.

Se va propune lărgirea drumului de exploatare de pe latura vestică a terenului studiat astfel încât acesta să aibă un profil de 11,00 m, deoarece acesta este un drum principal care asigură legătura între satele componente ale comunei Măgura.

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. Conform celor prevăzute la pct. 6.1.2, pentru sediul de firmă vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

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

- regim de înălțime maxim admis P+1, conform propunerii din studiul de oportunitate,
- P.O.T. maxim admis 40%, conform propunerii din studiul de oportunitate și a prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone predominant rezidențiale (locuințe cu dotări aferente),
- C.U.T. maxim admis 0,8, 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 locuințelor propuse.

Accesul la parcelele pentru locuințe și sediu de firmă propuse se face din drumul de exploatare situat la vest de amplasament, prin calea de acces propusă pe lotul reglementat.

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 locuințelor și sediului de firmă propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, în interiorul fiecărui lot propus.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 2, pct. 2.2.5, pentru construcțiile administrative (sediul de firmă) vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare). Conform anexei 4, pct. 4.1.2, sediul de firmă va fi prevăzut cu accese carosabile conform destinației și capacității sale, avându-se în vedere separarea de circulația publică. Conform anexei 5, pct. 5.1.2., pentru sediul de firmă va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Conform studiului de oportunitate clădirile propuse vor putea fi racordate la rețelele de alimentate cu energie electrică, apă potabilă, gaze naturale și la rețeaua de canalizare a comunei Măgura. Alimentare cu energie termică a spațiilor interioare se va face de la centrale termice pe gaz.

## 5. Capacitățile de transport admise

Nu este cazul.

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. 44 din 13.04.2018 eliberat de Primăria Comunei Măgura.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 845 din 29.05.2018

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

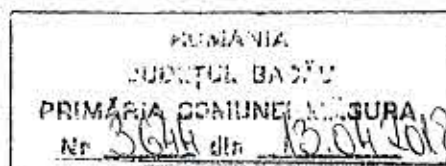
p. Arhitect-sef,  
Cristina RĂDOVEANU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
CONSILIUL JUDEȚEAN BACĂU

Arhitect șef

Nr. 162 din 27.03.2018



**Doamnei / Domnului**  
**PRIMAR al comunei Magura**

Urmare a cererii dvs. nr. 5503 din 21.03.2018, pentru emiterea avizului structurii de specialitate în vederea eliberării certificatului de urbanism solicitat de PUSCASU PAUL-CODRIN SI PUSCASU NICOLETA-ELENA; PUSCASU GHEORGHE SI PUSCASU TUDORA; CIUBOTARU-FRIGILINTE ALEXANDRU SI CIUBOTARU-FRIGILINTE IULIANA; COZMA NECULAI SI COZMA ELENA; S.C. CONISERV CONSTRUCT S.R.L., cu domiciliul în județul Bacău, comuna MĂGURA, satul MAGURA, sectorul ....., cod poștal 607305, strada ....., nr. ....., bloc ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., telefon/fax 0744795433, email .....,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Bacău, comuna MĂGURA, satul EXTRAVILAN, cod poștal ....., strada ....., nr. ....., bloc ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., sau identificat prin EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN.....,

**Depusă pentru: PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE SI SEDIU FIRMA"**

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

**AVIZ**  
**favorabil ,**

1. **REGIM JURIDIC:** CONFORM MENTIUNILOR DIN PROPUNEREA DE C.U.
2. **REGIM ECONOMIC:** CONFORM MENTIUNILOR DIN PROPUNEREA DE C.U.
3. **REGIM TEHNIC:** CONFORM MENTIUNILOR DIN PROPUNEREA DE C.U.

PENTRU INTOCMIREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL SI SOLICITAREA PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM A AVIZELOR DE LA: AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BACAU; ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA "SIRET" BACAU; O.C.P.I.BACAU; DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDEȚULUI BACAU; AVIZ DE OPORTUNITATE; RAPORT PRIVIND INFORMAREA SI CONSULTAREA POPULATIEI; H.C.L. MAGURA PRIVIND AVIZAREA DOCUMENTATIEI P.U.Z.; MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE; MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATII NATIONALE; STUDIU GEOTEHNIC; DOVADA DREPTULUI DE EXECUTIE A LUCRARILOR. DUPA APROBAREA DOCUMENTATIEI P.U.Z. PRIN H.C.L. MAGURA SE VA SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM SI AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI.



p. Arhitect-șef,

Cristina Racoveanu

L.S.