



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA MĂGURA
PRIMARUL



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

Nr. 5512/ 08.06.2018

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind AVIZARE PUZ – “CONSTRUIRE LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE
TEREN” în extravilan comuna Magura, județul Bacău, beneficiari TRAISTARU IONUT și
TURCEA SIMONA – suprafața 9.511 m.p.

Consiliul Local al Măgura, Județul Bacău, întrunit în sesiune extraordinară din data de 11.06.2018.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 5511/ 08.06.2018 a d-lui Costrăș Iordache - Primarul Comunei Măgura, județul Bacău;
 - raportul Compartimentului amenajarea teritoriului, cadastru - funciar, lucrări publice disciplina în construcții, înregistrat sub nr. 5513/ 08.06.2018, prin care se propune avizarea PUZ – AVIZARE PUZ – “CONSTRUIRE LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN” extravilan comuna Magura, județul Bacău, beneficiari TRAISTARU IONUT și TURCEA SIMONA – suprafața 9.511 m.p.;
 - cererea nr. 5297 din 31.05.2018 a d-lui Traistaru Ionuț, prin care solicita avizarea PUZ pentru suprafața de 9.511 m.p teren situat în extravilanul comunei Magura, județul Bacău;
 - Avizul de oportunitate al Consiliului Județean Bacău nr. 12/ 09.05.2018;
 - Anunțul de intenție elaborare PUZ înregistrat sub nr. 4819/ 18.05.2018;
 - Certificatul de urbanism nr. 17/ 05.03.2018 emis de Comuna Măgura, județul Bacău;
 - Avizul de inițiere și Raportul informării și consultării publicului 5299/ 31.05.2018.
- Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
 - Certificatul de urbanism nr. 416, 417, 418 și 419 din 02.11.2017 eliberate de Consiliul Județean Bacău;
- Rapoartele de avizare a comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Măgura, județul Bacău.
- În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. "c", art.45 alin. (2) lit. "e", art. 47, art.11 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 LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN” în extravilan comuna Magura, județul Bacău, beneficiari TRAISTARU IONUT și TURCEA SIMONA – suprafața 9.511 m.p.

(2) Suprafața reglementată prin PUZ – 9.511 m.p. proprietatea privată a beneficiarilor conf. Contractul de vânzare nr. 689/ 05.05.2017, Act de alipire nr. 1123/ 27.07.2017, act de dezmembrare nr. 816/ 30.05.2017 și contractului de vânzare nr. 1388/ 02.10.2017.

Art.2. Asigurarea cailor de acces, a utilităților și echipamentelor tehnice necesare investiției se vor face pe cheltuiela 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 Bacău - serviciul urbanism, construcții 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 – COȘTRĂȘ IORDACHE

Avizat de legalitate:
SECRETARUL C O M U N E I


Jr. ELENA IRINA APETROAEI

Nr.

Din .06.2018

Nr. de consilieri prezenți ___ din totalul de 15.

Hotărâre adoptată azi .06.2018, cu un număr de voturi „pentru” __, voturi „abțineri” __, voturi „împotriva” __, din totalul de consilieri prezenți.



ROMANIA
JUDEȚUL BACAU
COMUNA MĂGURA
PRIMAR



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

Nr. 5511 din 08.06.2018

Referat de aprobare

La proiectul de hotarare privind
AVIZARE - PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN"
comuna Magura, judetul Bacau.

Avand in vedere solicitarea inaintata de numitii TRAISTARU IONUT si TURCEA SIMONA, cu domiciliul in Bacau, str. Alecu Russo, nr. 39, sc. C, ap.8, jud. Bacau, si inregistrata la nr. 5297 din 31.05.2018, prin care solicita avizare PUZ - pentru - "CONSTRUIRE LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN", in satul Magura, comuna Magura, jidetul Bacau, avand studiata o suprafata de 9.511 mp, proprietate privata a initiatorilor conform actelor de proprietate.

Vazand AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 12 din 09.05.2018, eliberat de Consiliul Judetean Bacau, pentru eliberarea Planului Urbanistic Zonal, Construire locuinte P+M si imprejmuire teren, generat de imobilul situat in judetul Bacau, comuna Magura, extravilan, identificat prin numerele cadastrale 64675 si 64609, conform Certificatului de Urbanism nr. 17 din 05.03.2018, emis de U.A.T. Comuna Magura, judetul Bacau.

In temeiul prevederilor Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare, supun spre dezbatere si aprobare prezentul proiect de hotarare privind AVIZARE - PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE P+M SI IMPREJMUIRE TEREN", sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau.

Primar,
Iordache Costras



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Cu privire la elaborarea PUZ SI RLU aferent pentru investitia
**“Construire Locuinte si imprejmuire teren: extravilan comuna Măgura,
beneficiar: Traistaru Ionut si Turcea Simona”.**

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA MAGURA
Nr.5299 din 31.05.2018

AVIZAT
P R I M A R
Iordache COSTRAS



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
CU PRIVIRE LA ELABOAREA PUZ SI RLU AFERENT INVESTITIEI
**“Construire locuinte si imprejmuire teren: extravilan comuna Măgura,
beneficiar: Traistaru Ionut si Turcea Simona”.**

Document elaborate in conformitate cu ordinul nr.2701 din 30.12.2010 privind
aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la
elaborarea planurilor urbanistice zonale.

OBIECT: Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile de
Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent investitiei
**“Construire Locuinte si imprejmuire teren: extravilan comuna Măgura,
beneficiar: Traistaru Ionut si Turcea Simona”.**

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA EUGENIA BEURAN

Procesul de informare si consultare a publicului s-a desfasurat in conformitate
cu calendarul procesului stabilit in Documentul de planificare. Acte eliberate de
autoritatile administratiei publice locale MAGURA.

Consilier Urbanism,
Ing. Iulian MUSTEA

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Iulian MUSTEA'. The signature is written in a cursive style and is positioned below the printed name.

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 17 din 05.03.2018

Autoritatea publica locala cat si investitorul au intocmit Calendarul de informare si consultare a publicului in privinta elaborarii PUZ-Construire locuinta si imprejmuire teren extravilan, comuna Magura, judetul Bacau, in cuprinsul caruia a fost prevazuta parcurgerea etapelor reglementate de Ordinul 2701/2010, dupa cum urmeaza:

ETAPA 1: Implicarea publicului in etapa pregatitoare

a.1. Anuntul privind intentia de elaborare PUZ afisat in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ-ului, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite sugestii, observatii si opinii, anunt ce a fost publicat de Primaria Magura pe pagina proprie de internet / afisat la sediul UAT Magura in data de 18.05.2018.

a.2. De asemenea anuntul privind intentia de elaborare PUZ a fost afisata la avizierul Primariei Magura.

a.3. Investitorul privat, conform prevederilor legale a afisat anuntul privind intentia de elaborare a PUZ, prin amplasarea pe panouri rezistente la intemperii a intentiei de elaborare PUZ, pe teritoriul zonei studiate conform Anexei 1 din Ordinul 2701/2010. Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observatii si propuneri sunt urmatoarele: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la PUZ, acestea urmand a fi adresate persoanei insarcinate cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primariei Magura.

ETAPA 2 Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor in cadrul careia persoanele puteau consulta documentatia si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile preliminare PUZ, s-a desfasurat in perioada 18.05.2018 – 31.05.2018. In cadrul acestei etape informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

b.1. In data de 18.05.2018 la sediul Primariei Magura a fost afisat anuntul de consultare nr. 4819/ 18.05.2018, asupra propunerilor preliminare PUZ si publicat pe pagina proprie de internet, dand posibilitatea celor interesati de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile PUZ.

b.2. Conform prevederilor legale, anuntul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a mai fost afisat de investitor pe panouri rezistente la intemperii.

b.3. Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusive materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele care au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusive Certificatul de urbanism si avizul de oportunitate, plansa de reglementari si regulamentul local de urbanism care s-au aflat la sediul Primariei Magura. Persoanele interesate au avut la dispozitie un interval de 17 zile pentru consultarea documentatiei respective.

Pentru documentatia disponibila pentru consultare aflata la sediul Primariei Magura nu a fost solicitata pentru consultare de nici o persoana.

b.4. A fost afisat la avizierul Primariei anuntul public prin care s-a adus la cunostinta publicului interesat organizarea unei dezbateri publice in data de 31.05.2018, ora 11:00 PM, impreuna cu audierea publica a raportului de mediu.



ROMANIA
JUDEȚUL BACAU
COMUNA MĂGURA



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

Nr. 5513 din 08.06.06.2018

RAPORT

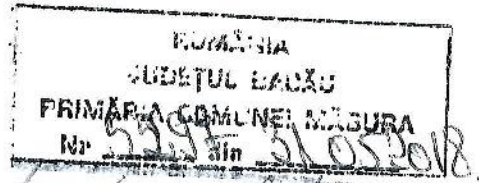
la proiectul de hotarare privind
AVIZARE – PUZ “ CONSTRUIRE LOCUINTE P+M si IMPREJMUIRE TEREN ,
sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau.

Subsemnatul Mustea Iulian, angajat in cadrul Primariei Comunei Magura, in functia de consilier in cadrul compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, cadastru –funciar, lucrari publice, disciplina in constructii, analizand documentatia depusa de domnii TRAISTARU IONUT si TURCEA SIMONA, cu domiciliul in sat. Magura, str. Vanatori nr. 163, com. Magura, jud. Bacau, prin care solicita aprobare PUZ – pentru -CONSTRUIRE LOCUINTE P+1 si IMPREJMUIRE TEREN, in com. Magura, jud.Bacau - avand studiata o suprafata de 9.511 mp, proprietate privata a initiatorilor conform actelor de propietate.

Fata de cele aratate mai sus propun CONSILIULUI LOCAL, aprobarea documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL, pentru CONSTRUIRE LOCUINTE P+1 si IMPREJMUIRE TEREN in com. Magura, jud. Bacau.

CONSILIER URBANISM
ING. MUSTEA IULIAN

Partea Sudic
Subsemnal
05-06-2018
Primar



Subsemnalul Tristaru Ionuț domiciliat în
Cămin Măgura 903 Bacia străde cimitir nr 163
vă rog să supuneți spre avizare documentația
POZ construire locuințe P+1 și învecinarea
teren vecinilor în Cămin Măgura 903 Bacia
conform documentației atașate.

Vă mulțumesc anticipat

31.05.2018

Tristaru Ionuț
[Signature]

CONSTRUIRE LOCUINTE SI IMPREJMUIRE TEREN

pr. nr. 3/2018
FAZA P.U.Z.

Documentatie in vederea obtierii Avizului de Principiu
al Consiliului Local Magura

AMPLASAMENT:

Sat Crihan, comuna MAGURA, judetul BACAU

BENEFICIARI:

Traistaru Ionut si Turcea Maria-Simona
Sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA EUGENIA BEURAN
Inregistrat la Ordinul Arhitectilor din Romania nr. 34/01.07.2002; e-mail:eugeniabeuran@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea lucrării: Construire locuinte si imprejmuire teren -faza P.U.Z.
- Beneficiari: Traistaru Ionut si Turcea Maria-Simona
- Amplasament: comuna Magura, judetul Bacau

1.2. Obiectul lucrării

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a comenzii beneficiarilor cu scopul de a studia posibilitatea construirii de locuinte in extravilanul comunei Magura, la limita cu intravilanul localitatii Crihan.

Obiectul documentatiei consta in rezolvarea problemelor urbanistice din zona cu scopul:

1. schimbarii destinatiei terenului
2. reglementarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili pe loturile existente/propuse
3. rezolvarii zonei de circulatie rutiera si pietonala
4. rezolvarii retelelor tehnico-edilitare necesare.
5. stabilirii conditiilor de construire in noua zona de locuire

Prezenta lucrare reglementeaza suprafata totala de teren de 9.511,00 mp din care 8705 mp apartinand localitatii Crihan.

Suprafata de teren care genereaza planul de urbanism zonal este proprietatea dlui Traistaru Ionut si a dnei Turcu Maria-Simona si alcatuita din:

- nr. cadastral 64609 cu suprafata de 8497 mp -teren arabil extravilan, liber de constructii
- nr. cadastral 64675 cu suprafata totala 1014 mp din care 208 mp teren arabil extravilan, liber de constructii si 806 mp - teren arabil intravilan, liber de constructii

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii pentru zona studiata

Terenul este amplasat partial, in intravilanul satului Crihan si extravilanul comunei Magura.

Conform Planului de Urbanism General al comunei Magura, aprobat prin HCL Magura nr. 55/17.12.2009, zona studiata situata pe extravilan a fost reglementata ca si „zona agricola” iar cea situata pe intravilan ca si „zona locuinte si functiuni complementare”.

Potrivit PUG comuna Magura se prevad extinderea tuturor retelelor tehnico-edilitare pe toate strazile localitatii Crihan.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G - comuna magura si Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL Magura nr. 55/17.12.2009.
- Tema program stabilita cu initiatorii PUZ.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestora, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul deținut de beneficiari este situat în zona de vest a satului Crihan.

Funcțiunea predominantă a zonei este aceea de locuire, care se desfășoară în unități individuale, amplasate izolat pe lot.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de migrarea masivă a locuitorilor municipiului Bacău către mediul rural limitrof și existența a câtorva importante unități de producție care pot polariza forța de muncă.

Având în vedere conformarea parcelelor și a intravilanului în zona amplasamentului precum și faptul că în zonă au fost construite locuințe noi se considera că suprafața de 8705 mp ar putea fi introdusă în intravilanul satului Crihan, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform Regulamentului local de urbanism aferent „PUG – comuna Magura”, această zonă, care se poate identifica în planșa „U1 - Încadrare în teritoriu”, face parte din extravilanul comunei. Accesul în zonă este asigurat din strada printr-un drum în indiviziune.

Terenul care a generat PUZ-ul, are următoarele vecinătăți:

- La nord : teren agricol, liber de construcții, proprietatea Corles Ion
- La sud: teren agricol, liber de construcții, proprietar Traistaru Sandu.
- La est: teren arabil, liber de construcții, proprietar Silion Ana-Maria; drum în indiviziune cu nr. cad. 64549: teren arabil, liber de construcții, proprietar Duma Gheorghe
- La vest: drum satesc, nr. cad. 64215.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Suprafata terenului este plana , aproape orizontala (denivelari de mica amploare) si pe deplin stabila (neafectata de fenomene fizico-geologice active).

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefibile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.

Apa subterana se afla la o adancime mult mai mare de 6,00 m.

Terenul nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).

Riscul geotehnic este redus, categoria geotehnica 1.

In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformatii nedorite la suprafata terenului.

Pamanturile si depozitele grosiere prezente in zona studiata admit calculul fundatiilor pe baza presiunilor conventionale (conform prevederilor STAS 3300/2-85).

Presiunea conventionala de baza, acceptabila pentru alcatuirea si starea de consistenta a pamanturilor va fi utilizata $p_{conv} = 300 \text{ kpa}$ conform STAS 3300/2-85 .

Informatii suplimentare pot fi consultate în Memoriul geotehnic anexat.

2.4 CIRCULATIA

Circulația majora existenta in zona este asigurata de strada din intravilanul satului Crihan, la care se accede prin drumul in indiviziune cu nr cad. 64215 si drumul satesc (strada Visinului) care duce la satul Sohodol.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul generator de P.U.Z. apartine zonei de terenuri agricole situate in extravilanul comunei si are folosinta de teren agricol si este liber de constructii si, partial, zonei de locuinte si functiuni complementare (teren arabil, liber de constructii).

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona imediat invecinata dispune de retea de alimentare cu energie electrica, si retea de alimentare cu apa.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidentiază:

- Amplasamentul nu prezintă riscuri naturale și antropice;
- Conform Planului Urbanistic General al comunei Magura, terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In urma consultării cu autoritățile locale si factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, proiectantul considera ca prin realizarea investitiei propuse se va obtine:

- Imbunatatirea aspectului zonei pe terenul luat in studiu
- Ocuparea terenului astfel incat sa se realizeze o buna dimensionare a functiunilor solicitate.
- Reglementarea destinației terenurilor în vederea avizării favorabile a solicitării beneficiarului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- studii privind ridicarea topografică a zonei Sc:500;
- referat geotehnic.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Pentru suprafața de teren studiată, funcțiunea stabilită de PUG este „zonă terenuri agricole situate în extravilan” și „zonă locuințe și funcțiuni complementare” pentru terenul situat în intravilanul satului Crihan.

Pentru schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea indicatorilor urbanistici maximali este necesar întocmirea unui studiu urbanistic: Plan Urbanistic Zonal. În baza aprobării acestei documentații urmează scoaterea din circuitul agricol și includerea în intravilanul satului Crihan a suprafeței de 8705 mp.

În vederea începerii demersurilor legale privind elaborarea planului urbanistic zonal a fost emis de către Consiliul Local Magura Certificatul de urbanism nr. 17/05.03.2018 și de către Consiliul Județean Bacău Avizul de oportunitate nr 7/09.05.2018 .

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul are o foarte bună expunere spre sud.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zonele de circulație carosabilă și pietonală au fost propuse spre reglementare conform planșei U3- „Reglementări urbanistice-Zonificare”. Zona de circulație carosabilă va avea lățimea de 7m asigurând astfel câte o bandă de circulație de 3,5m pentru fiecare sens.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Inițiatorii planului urbanistic zonal doresc construirea de locuințe.

Toate loturile au asigurat accesul la o zonă de circulație carosabilă publică prin intermediul drumului în diviziune existent și a drumului satesc din vestul amplasamentului.

Prin prezenta documentație se propune organizarea și calibrarea următoarelor zone funcționale:

- zonă locuințe (zonă edificabilă și zonă edificabilă de principiu)
- subzonă spații verzi amenajate
- zonă circulație carosabilă și pietonală

Prezentul studiu va rezolva următoarele obiective principale:

- stabilirea zonei de implantare a locuințelor
- stabilirea aliniamentului parcelelor
- stabilirea regimului de aliniere
- reglementarea indicatorilor urbanistici maximali
- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale.

În aceste condiții obiectivul prezentului studiu îl constituie detalierea profilului funcțional propus luând în calcul condițiile de dezvoltare ale zonei și condițiile de vecinătate în teritoriu.

S-a reglementat o zonă de locuințe (S=7.194,90 mp care, conține o subzonă de spații verzi amenajate cu suprafața de 438 mp), cu acces asigurat la o circulație pietonală și carosabilă. Loturile sunt construibile conform HG 525/1996.

S-a reglementat și un amplasament pentru Punctul de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile.

Dupa realizarea constructiilor, terenul ramas liber pe lot va fi amenajat gradina floricola cu vegetatie adecvata zonei de deal.

Bilantul teritorial pe suprafata de 9.511,00 mp si indicatorii urbanistici sunt prezentati in plansa „U3 - Reglementari urbanistice - zonificare”

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
LOCUIRE din care: subzona spatii verzi amenajate / loc-de joaca / recreere	806,00	8,5	7.194,90	75,60
	-	-	438	
CIRCULATII	-	-	2.316,10	24,40
AGRICOL	8.705,00	91,50	-	-
TOTAL	9.511,00	100,00	9.511,00	100,00
P.O.T. max. admis	-	-	30,00%	
C.U.T. max. admis	-	-	0,90	

Din totalul suprafetei de 9.511mp reglementati se considera ca un minim de 4730 mp trebuie asigurati ca spatii plantate/gradina pe loturile apartinand zonei de locuire.

Executarea lucrarilor de construire nu presupune taiere de arbori.

Locuintele propuse vor avea maxim doua niveluri supraterane, eventual cu mansarda si vor respecta: POT,maxim de 30% si CUT maxim 0,9.

Locuintele se vor executa din materiale moderne si durabile.

Împrejmirile se vor realiza opace, transparente, decorative sau gard viu din materiale moderne si durabile.

Zona edificabila se va folosi doar in limita de 30% din total suprafata lot reglementat.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pe strada din intravilanul satului Crihan exista construite: retea de alimentare cu energie electrica si apa.

Alimentarea cu apa

Alimentare cu apa a zonei de locuinte propuse se va asigura in urma extinderii retelei de alimentare cu apa existente in zona.

Canalizarea

Pana la construirea retelei de canalizare prevazuta a se executa pana la finele anului 2020, evacuarea apelor menajere se va face in mod Individual la bazine vidanjabile etanse individuale.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista posibilitatea alimentarii cu energie electrica din retea electrica existenta in intravilanul satului Crihan.

Alimentarea cu căldura

Încălzirea spatiilor construite va fi asigurata de la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existenta.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Terenul nu este grevat de conditii speciale impuse de zone naturale protejate sau cele privind valorile de patrimoniu.

Suprafata de teren reglementata in prezentul studiu nu face parte din zona terenurilor ce vor fi traversate/afectate de viitoarea ocolitoare a municipiului Bacau.

Amplasamentul studiat este in afara zonelor de protectie a unitatilor agrozootehnice.

Se vor lua masuri de organizare a spațiului aferent construcțiilor ramas liber prin plantari vegetale. Suprafata spatiilor plantate din cadrul loturilor reglementate va fi de

minim 4,730 mc.

Deseurile menajere rezultate din activitățile de gospodărie vor fi depozitate în recipiente speciali și se vor transporta săptămânal la platforma de deseuri a localității de către firma abilitată în acest sens.

A fost prevăzut un amplasament pentru Punctul de colectare se eseurilor claselor reciclabile. Și aceste deseuri vor fi ridicate săptămânal.

Terenul va fi amenajat pe verticală astfel încât să nu fie permisă acumularea apelor.

Vor fi prevăzute rigole etanșe pentru colectarea apelor superficiale și dirijarea lor în afara incintelor construite, către un colector.

În zona nu vor fi admise obiective și activități poluante, cu risc de contaminare a solului.

3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul reglementat este proprietate privată a inițiatorilor planului urbanistic zonal.

De domeniul public ține zona de circulație rutieră existentă deja în zona: strada din intravilanul satului Crihan și drumul satească care face legătura cu satul Șohodol.

Obiectivele de utilitate publică identificate sunt: realizarea aliniamentelor la distanța de 4,5 m față de axul drumului și, într-o etapă ulterioară, asigurarea tuturor utilităților necesare până la aliniament.

Realizarea prospectului corect al zonei de cai de comunicație rutieră și pietonală nu presupune circulația terenurilor din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul public al UAT Magura.

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în P.U.G fapt ce determină introducerea sa ca prioritate.

Profilul noilor construcții propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare cu respectarea prescripțiilor din Regulamentul Local de Urbanism și a indicatorilor urbanistici maximali (POT și CUT) reglementați în prezentul studiu.

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea utilizării unei soluții optime de organizare a zonelor funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea dorințelor beneficiarilor, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

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

Prevederile PUZ -ului devin aplicabile și operationale numai după aprobarea sa de către Consiliul Local Magura.

Intocmit,
c.arh. Beuran Eugenia



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ si realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza de PAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat) si autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Codul civil
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările si modificările ulterioare
 - H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
 - O.G 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
 - H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
 - Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
 - Legea apelor 107/1996
 - H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
 - Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de Interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
 - Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
 - Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000
 - Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
 - Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - Legea 10 /1995 privind calitatea in construcții
 - Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
 - Legea 84 /1996 privind imbunatatirile funciare;
 - Legea 106/1996 privind protecția civila
- Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de

teren indicata a fi reglementata in plansa U3-„Reglementari urbanistice-zonificare” .
Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prin prevederile prezentului studiu se modifica functiunea initiala a 8705 mp din „teren agricol situat in extravilan” in zona locuinte si zona circulatie, din totalul de 9511 mp - proprietatea investitorilor

In vederea realizării obiectivelor dorite se va urmări:

- proiectarea constructiilor pentru locuit la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevazuti in documentatie si, ulterior, aprobati de catre autoritatea competenta in teritoriul administrativ
- imprejmuirea terenurilor respectand zonele necesare dezvoltarii zonei de circulatie majora;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea rețelelor noi si prin extinderea celor existente;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale traditionale la inchideri exterioare si acoperisuri (învelitori);
- protejarea condițiilor de mediu;

In vederea organizării terenului prin prisma functionalitatii, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrărilor si a operațiilor urbanistice:

- Instituirea functiunii de "zona locuire" pentru suprafata reglementata;
- Respectarea zonificarii prevazute in Planului Urbanistic Zonal;
- Circulatia terenurilor in vederea trasarii corecte a zonelor de circulatie rutiera si pietonala

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Se va respecta amplasamentul punctului de colectare selectiva a deseurilor reciclabile.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii si depozitarii materialelor explozibile in clădiri cu locuințe sau in spatii neamenajate corespunzător.

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitățile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentatie de urbanism aprobata (P.U.Z.)

Se vor respecta conditiile de amplasare continute de anexa nr. 1 a RGU nr. 525/1996.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism (vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Indicatori urbanistici POT si CUT

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru zona de locuit P.O.T.max= 30,00% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T.max = 30,00% exprima limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe si cai de acces/stationare) si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara, etc. Pentru zona de locuit valoarea C.U.T. maxim admis este 0,90.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii: asigura confortul psihologic si insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna”.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in prezenta documentatie de urbanism, conform art. 23-R.G.U. si conform prevederilor legii nr. 43/1998.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Se vor respecta distantele prevazute in planșa „Reglementari urbanistice - Zonificare”.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele, minime, obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului civil (2,0m - H/2), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 - RGU)

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornișa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m. Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau cu limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor -v. art. 25 si Anexa nr. 4 - R.G.U

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (pentru a permite interventia pompierilor).

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii consumatorilor la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 - R.G.U.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori in retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori sau beneficiari dupa caz.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate

publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art.30- RGU.

Regim de inaltime

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatia urbanistica PUZ.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.

Se vor executa finisaje cu materiale moderne si durabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp

Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U' -este permisa autorizarea tuturor categoriilor de imprejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmarii cateva reguli:

- In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu inaltimea intre 0,60 m si 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban jardiniere, banchete, panouri publicitare).
- Pentru unitatile care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu o inaltime de 2,20 -2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Recomandari privind organizarea circulatiei, parcale

Pentru asigurarea realizarii unei circulatii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de calea de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus;
- Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

PARCAJELE aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane P132-93 (si proiect nr. 9670/N/1992 - URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art.33 si Anexa nr. 5 - R.G.U.

Autorizarea efecutarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari Regulamentului aferent

s-au stabilit limitele zonelor și subzonelor functionale, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.
Schimbarea funcțiunii zonei studiate este posibilă cu condiția obținerii avizului de scoatere a terenului din circuitul agricol.

LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se propun: locuințe - max P+1+M

P.O.T.max admis - 30,00%; C.U.T.max admis - 0,90

- funcțiuni complementare
 - comerț, servicii; (AD < 100mp)
 - spații verzi amenajate
 - accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje
 - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- utilizări permise
 - locuințe individuale și colective în regim de construcție continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
 - comerț, servicii → cu suprafețe reduse, tratate ca și funcțiuni complementare zonei de locuit;
 - modernizări, supraetajări, întreținere
- utilizări permise cu condiții:
 - comerț, servicii - cu suprafețe de maxim 100 mp AD,
 - se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
 - activități nepoluante care nu necesită un volum mare de transport.
 - construcții de locuințe amplasate cu respectarea zonei de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare.
- utilizări interzise:
 - unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - locuințe individuale sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 12 m;
 - locuințe înșiruite care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 8m;
 - orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - construirea oricărui fel de amenajări la o distanță mai mică de 3 m față de rețeaua de gaze de medie presiune;
 - locuințe pe parcele reconfigurate ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
 - unități poluante sau cu riscuri tehnologice
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, care produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- o depozitare en-gros;
- o depozitări de materiale refolosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
- o platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- o depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- o activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- o stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- o spălătorii chimice;
- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- o constructii care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- o amplasare de constructii cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

SPATII VERZI AMENAJATE

- o functiuni complementare
 - o circulatii pietonale
- o utilizari permise
 - o spatii verzi amenajate,
 - o circulatii pietonale,
 - o amenajari peisagere, fantani arteziene,
 - o mobilier urban, imprejmuri, instalatii edilitare
 - o locuri amenajate pentru joaca
- o utilizari permise cu conditii;
 - o constructii a caror suprafata nu depaseste 15% din suprafata totala si amplasate in afara zonei de protectie a LEA 20kv
- o Utilizari interzise
 - o Locuinte,
 - o constructii agro-zootehnice, industriale, pentru servicii, gospodarie comunala,
 - o depozitarea deseurilor

CAI DE COMUNICATIE

- o functiuni complementare
 - o retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- o utilizari permise
 - o circulatii pietonale si carosabile, platforme intoarcere,
- o utilizari permise cu conditii;
 - o circulatii care respecta normativele de proiectare si de executie in vigoare
 - o pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin legislația în vigoare.
- o Utilizari interzise
 - o orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;



Întocmit,
c.arh. Beuran Eugenia



ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului județean,
Sorin BRĂȘOVEANU



Ca urmare a cererii adresate de domnul Traistaru Ionuț, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Măgura, satul Măgura, înregistrată la nr. 7846 din 27.04.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 12 din 29.03.2018

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal Construire locuințe și împrejurimi teren, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Măgura, sat Crihan și extravilan, identificat prin numerele cadastrale 64609 și 64675, conform Certificatului de urbanism nr. 17 din 05.03.2018 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 9.511 m² și este situat în comuna Măgura, după cum urmează:

- teren cu suprafața de 8.497 m², reprezentând lotul cu numărul cadastral 64609, având categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei Măgura, în zona terenurilor agricole,
- teren cu suprafața de 1.014 m², reprezentând lotul cu numărul cadastral 64675, din care:
 - suprafața de 806 m², având categoria de folosință arabil, situat în intravilanul comunei, în zona terenurilor agricole,
 - suprafața de 208 m², având categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul ce va fi reglementat este liber de construcții.

Conform extraselor de carte funciară nr. 64675 din 30.01.2018 și nr. 64609 din 30.01.2018 depuse de solicitant împreună cu studiul de oportunitate, terenurile cu numerele cadastrale 64675 și 64609 sunt proprietate a domnului Traistaru Ionuț și a doamnei Turcea Maria-Simona.

Teritoriul este delimitat la nord de imobil proprietate Corles Ion (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare în intravilanul satului Crihan și zona pentru terenuri agricole în extravilan), la est de drumul în indiviziune cu numărul cadastral 64549 și terenurile cu numerele cadastrale 64660 și 64608 (ambele situate parțial în zona pentru locuințe și funcțiuni

complementare în intravilanul satului Crihan și parțial în zona pentru terenuri agricole în extravilan), la sud de teren proprietate most. Traistaru Sandu (zona pentru locuințe și funcțiuni complementare în intravilanul satului Crihan), la vest de drum sătesc având numărul cadastral 64215.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

În vederea construirii locuințelor propuse este necesară extinderea intravilanului actual al comunei Măgura prin introducerea în trupul principal al satului Crihan a suprafeței de 8.705 m². Terenul cu suprafața totală de 9.511 m² va fi parcelat, iar prin planul urbanistic zonal vor fi instituite următoarele zone funcționale:

- zona pentru locuințe, în interiorul căreia se propune și o subzonă de spații verzi amenajate/loc de joacă/recreere,
- zona pentru circulații.

Calea de circulație propusă pe terenul care urmează a fi reglementat are un profil de 9,00 m, cu un carosabil de 7,00 m lățime și trotuare de 1,00 m lățime pe ambele laturi.

Se va propune lărgirea drumului sătesc 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.

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 și a prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone rurale,
- C.U.T. maxim admis 0,9, 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 locuințele propuse se face după cum urmează:

- dinspre est - din drumul sătesc situat la est de amplasament, prin drumul în diviziune cu numărul cadastral 64547, care se continuă prin calea de circulație propusă în interiorul terenului care va fi reglementat,
- dinspre vest - din drumul sătesc situat la vest de amplasament.

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 propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, în interiorul fiecărui lot propus.

Conform studiului de oportunitate locuințele propuse vor putea fi alimentate cu energie electrică și apă potabilă în urma extinderii rețelelor de alimentare cu energie electrică și apă existente la est de amplasament. Apele uzate menajere rezultate de la locuințele propuse vor fi colectate în bazine vidanjabile, care vor fi amplasate pe terenul care urmează a fi reglementat, la distanța de minim 10 m față locuințe. Se vor studia soluții de alimentare cu energie termică a locuințelor propuse.

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,
- deținătorul liniei electrice aeriene care traversează amplasamentul studiat,
- 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

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA COMUNEI MAGURA
Nr. 1424 din 05.03.2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 17 DIN 05.03.2018

In scopul: **AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE**
LOCUINTE si IMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de*1) numitii **TRAISTARU IONUT**, CNP: 182042504046211 & **TURCEA MARIA-SIMONA**, CNP. 2820713047790, cu domiciliul în sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau, e-mail: .com, inregistrata la nr. 1424 din 12.02.2018 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul BACAU, municipiul/orașul/comuna **MAGURA**, satul **CRIHAN**, sectorul , cod poștal 607306, str. nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin*3)

- ACT DE DEZLIPIRE
- EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN
- EXTRAS CARTE FUNCARA 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 **9511 MP**, ESTE PROPRIETATEA DOMNILOR **TRAISTARU IONUT** si **TURCEA MARIA-SIMONA**, CONFORM ACTULUI DE DEZLIPIRE **NR.1340** DIN 24.08.2017, SI EXTRASELOR DE CARTE FUNCARA NR. 64609 DIN 30.01.2018; NR. 64660 DIN 07.02.2018, NR. 64674 DIN 12.01.2018; NR. 64675 DIN 30.01.2018 SI NR. 64608 DIN 30.01.2018. CONFORM REFERIRILOR PLANULUI URBANISTIC GENERAL APROBAT AL COMUNEI **MAGURA**, TERENUL CU SUPRAFATA DE 8497 MP AVAND NUMARUL CADASTRAL 64609, ESTE SITUAT IN EXTRAVILANUL COMUNEI, IAR TERENUL CU SUPRAFATA DE 1014 MP AVAND NR. CADASTRAL 64675 ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI **CRIHAN** (806 MP) SI EXTRAVILANUL COMUNEI (208 PM).

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINATIA ACTUALA: TEREN EXTRAVILAN ARABIL
DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.G: ZONA TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN,
SUPRAFATA ESTE DE 9511 MP

3. REGIMUL TEHNIC:

FUNCTIUNE DOMINANTA: -accesul se face din drum satesc balastat si drum in cota indiviza, 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 de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, imbunatatiri functionale, foratarea si echiparea sondelor, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala (inundatii, alunecari de teren), lucrari aferente exploatarei litajului si gazului, lucrari de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.

UTILITATI EXISTENTE: In zona exista posibilitatea racordarii la rețeaua 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 inclus 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, alina. 40 din ordinul M.D.R.L. Nr. 839/2009. Pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului necesar a se studia printr-un plan urbanistic zonal terenurile cu suprafata totala de 9511 mp in vederea extinderii intravilanului comunei Magura cu suprafata de 8705 mp, in baza unui aviz 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 Primarului 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 de 9511 mp, situat in extravilanul comunei Magura, judetul Bacau, in vederea realizarii lucrarilor de construire locuinte.

4) Scopul pentru certificatul de urbanism conform precizarii solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si 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.

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

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta în 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.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau 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.

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) delegația titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara 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 Președintele Consiliului Județean Bacău, conform Legii 350/2001 modificat și republicat, art. 32, alin.2.
 - 2. Agenția pentru Protecția Mediului Bacău;
 - 3. -Administrația Bazinală de Apă „SIRET BACĂU; Romane” S.A.
 - 4. -Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău;
 - 5. Aviz de oportunitate;
 - 6. -Raport privind informarea și consultarea populației;
 - 7. -H.C.L. Magura privind avizarea documentației P.U.Z.;
 - 8. -Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
 - 9. -Aviz al Ministerului Culturii și Identității Naționale;
 - 10. -Contractul de Vânzare-Cumpărare/Actul de Alipire/Dezlipire, LEGALIZAT, Extras de Carte Funciara actualizat la zi (valabil 30 zile).

- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- Studii Geotehnice
 -

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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



SECRETAR,
ELENA IRINA APETROAIE

CONSILIER URBANISM,
CIMPICIASU MARIA

Acuza 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 .03.2018.