



### PROIECT DE HOTĂRÂRE

**Privind aprobare PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, judetul 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.**

Consiliul Local al comunei Măgura, Județul Bacău, întrunit în sesiunea ordinară din data de 20.09.2018.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 8893/ 20.09.2018 a d-lui Costrăș Iordache - Primarului Comunei Măgura, județul Bacău;
- raportul Compartimentului amenajarea teritoriului, cadastru - funciar, lucrări publice, disciplina în construcții, înregistrat sub nr. 8895/ 20.09.2018, prin care se propune aprobare PUZ - “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, 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.;
- Avizul favorabil nr. 66 din 17.09.2018 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism- Consiliul Județean 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.
- H.C.L. Măgura nr. 55/ 28.06.2018 privind AVIZARE PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, 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.

Văzând:

- cererea nr. 8873 din 20.09.2018 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 solicită aprobare a PUZ pentru suprafața de 10.438 m.p teren situat în extravilanul comunei Magura, județul Bacău.

În baza prevederilor:

- art. 36 alin. (1), alin. (2) lit.”c”, alin. (5) lit.”c” și art. 49 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 47<sup>1</sup> din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 34 – 41 din Ordinul nr.2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Art. 23 alin. (2), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local.

În temeiul dispozițiilor art. 45 alin. (2) lit. „e”, 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.** Se aprobă 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., proprietate privată a beneficiarilor.

**Art. 2.** Se aproba introducerea în intravilan a suprafeței de 10.438 m.p.


**Art. 3.** Asigurarea cailor de acces, a dotarilor și utilităților publice și echipamentelor tehnice necesare construirii și ulterior utilizării construcțiilor, se fac pe cheltuiala investitorilor.

**Art. 4.** Prevederile prezentei hotărâre vor fi duse la îndeplinire de primar și de compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se va comunica de către secretarul Comunei Măgura: Primarului Comunei Măgura - dl. Iordache Coștrăș, Instituției Prefectului – Județul Bacău și beneficiarilor prevăzuți la art.1.

Initiator PRIMAR  
  
IORDACHE COȘTRĂȘ

Avizat de legalitate:  
SECRETAR COMUNĂ

Jr. ELENA IRINA APETROAEI  


**Nr.**

**Din: .09.2018**

Nr. de consilieri prezenți din totalul de 15.

Hotărâre adoptată azi .09.2018, cu un număr de voturi „pentru” \_\_\_\_, voturi „abțineri” \_\_\_\_, voturi „împotriva” \_\_\_\_, din totalul de ... consilieri prezenți.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACAU  
COMUNA MĂGURA  
PRIMAR



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

Nr. 8893 din 20.09.2018

**Referat de aprobare**

La proiectul de hotarare privind aprobare PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, judetul 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.

Avand in vedere solicitarea inaintata de numitii Pușcașu Paul Codrin, Pușcașu Nicoleta-Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma Elena, inregistrata la nr. 8873 din 20.09.2018, prin care solicita APROBARE PUZ – pentru “Construire locuințe și sediu firma”, in EXTRAVILAN comuna Magura, judetul Bacau, avand studiata o suprafata de 10.438 m.p., proprietate privata a initiatorilor conform actelor de proprietate.

Vazând AVIZUL FAVORABIL nr. 66 din 17.09.2018, eliberat de Consiliul Judetean Bacau, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal, “Construire locuințe și sediu firma”, generat de imobilul situat in judetul Bacau, comuna Magura, extravilan, conform Certificatului de Urbanism nr. 44 din 13.04.2018, 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 aprobare PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, judetul Bacau, beneficiari Pușcașu Paul Codrin, Pușcașu Nicoleta-Elena, Pușcașu Gheorghe, Pușcașu Tudora, Ciubotaru Frigilinte Alexandru, Ciubotaru-Frigilinte Iuliana, Cozma Neculai, Cozma E

Primar,  
Iordache Costras



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
PRIMAR  
Magura - Comuna Magura



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACAU  
COMUNA MĂGURA



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

Nr. 8895 din 20.09.2018

**R A P O R T**

la proiectul de hotarare privind  
aprobare PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, judetul 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.

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 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 aprobare PUZ – PUZ – “Construire locuințe și sediu firma” extravilan comuna Magura, judetul 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., proprietate privata a initiatorilor conform actelor de proprietate.

Fata de cele aratate mai sus propun CONSILIULUI LOCAL, aprobarea documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL, pentru Construire locuințe și sediu firma, in com. Magura, jud. Bacau.

CONSILIER URBANISM  
ING. MUSTEA IULIAN

Mr. Solicitor  
Căminul Local  
Cluj. 27.09.2018

Asanul Primar



Subsemnatii ~~Popescu Codrin~~, ~~Corma Alucului~~, ~~Civulea~~  
Alexandru, ~~Popescu~~ Gheorghe, in calitate de coproprietari ai  
terenului cu numarul cadastral 64652, in suprafata de  
10.438 mp, care face obiectul P.U.Z.-ului prin care se  
doreste trecerea din extrajurand in intrajurand Comunei  
Ulagure, nu rugam sa supuneti apelarea in urmatoarea  
scutita de Consiliu Local a acestui P.U.Z.

Im acest sens va atacam prezentei cereri documentele  
care au stat la baza acestui demers.

Va multumim!

~~Popescu~~  
Căminul  
Cluj  
Gheorghe

20.09.2018

**Arhitect-șef**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>\*)</sup> **PUSCASU PAUL CODRIN**, cu domiciliul/sediul în județul Bacau municipiul/orașul/comuna **Magura** satul **Magura** sectorul - cod poștal - str. - nr. -, bl - sc - et - ap - telefon/fax - e-mail ..... înregistrată la nr. **15188** din **23.08.2018**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

**AVIZ**  
**Nr.66 din 17.09.2018**

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru<sup>\*)</sup> **CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SEDIU FIRMĂ, COM. MĂGURA, JUD. BACAU**, generat de imobilul <sup>\*)</sup> terenul reglementat, cu suprafața totală 10438 mp, situat în extravilanul comunei Măgura.

Inițiator: **PUSCASU PAUL CODRIN SI PUSCASU NICOLETA ELENA, PUSCASU GHEORGHE SI PUSCASU TEODORA, CIUBOTARU-FRIGILINTE ALEXANDRU SI CIUBOTARU-FRIGILINTE IULIANA, COZMA NECULAI SI COZMA ELENA, S.C. CONSISERV CONSTRUCT S.R.L.**

Proiectant: **B.I.A. LUCIAN CORTEZ**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **ARH. LUCIAN CORTEZ**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:** terenul reglementat, suprafața totală 10438 mp, este situat în extravilanul comunei Măgura. Terenul este delimitat la N de loturile cu numerele cadastrale 64031, 64032, 64001, 64002, 64003, 64004, 64005, 64006, 64007, 64008, 64009, 64041, 64606, la S de terenul cu nc 64230, la E de terenul cu nc 60020 și la V de drum local nc 64214. Terenul este situat în zona centrală a localității, aflată sub interdicție temporară de construire. Suprafața zonei studiate este de 28298 mp.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

- U.T.R. – terenul reglementat este situat în extravilanul comunei Măgura în zona terenurilor agricole;
- regim de construire: - ;
- funcțiuni predominante: zona terenuri agricole;
- H max = - ;
- POT max = - ;
- CUT max = - ;
- retragerea minimă față de aliniament = - ;
- retrageri minime față de limitele laterale = - ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = - .

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- UTR – se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 10438 mp și schimbarea funcțiunii din zona terenuri agricole în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.
- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: locuințe și funcțiuni complementare;
- H max = P, P+1;
- POT max = 40 %;
- CUT max = 0.80;
- retragerea minimă față de aliniament = 5.0 m față de drumul local;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00 m față de latura de N;

- circulații și accese: din drumul local;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă – racordare la rețeaua existentă în zona, colectarea apelor uzate menajere – racordarea la rețeaua existentă în zona; alimentarea cu energie electrică – racordarea la rețeaua electrică existentă; alimentarea cu gaze naturale – racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze existentă.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **17.09.2018** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **respectarea prevederilor emise prin avizele/acordurile prevăzute de lege cât și cele solicitate prin certificatul de urbanism; utilitățile necesare unei bune funcționări vor fi asigurate de către beneficiar sau investitor; beneficiarul are obligația de a prezenta la secretariatul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Hotărârea Consiliului Local a comunei Valea Seacă privind aprobarea documentației P.U.Z. pentru care s-a eliberat prezentul aviz.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **44/13.04.2018** emis de **Primăria Comunei Magura**.

p. Arhitect-sef, \*\*  
CRISTINA RACOVEANU



B.I. /3 ex.

\*1) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

\*2) Adresa solicitantului:

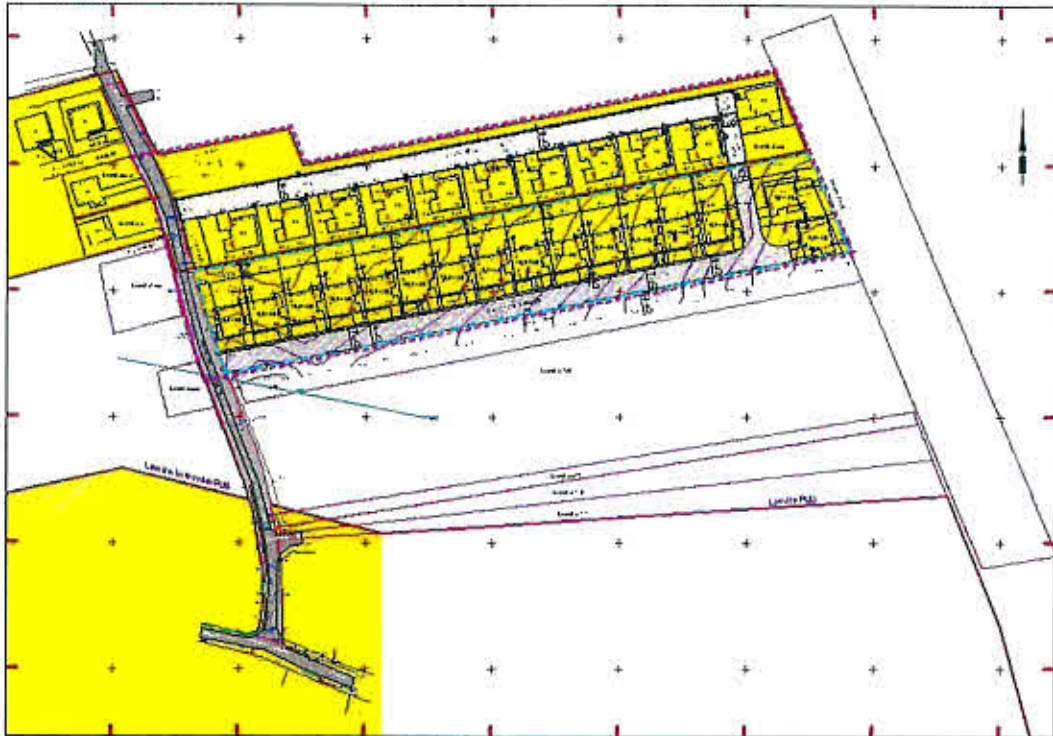
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

\*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

\*\*1) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.



PROIECT NR. 01/2018

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT:****CONSTRUIRE LOCUINTE SI SEDIU FIRMA****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, SC CONISERV CONSTRUCT SRL.****AMPLASAMENT: Sat Magura ,Com. Magura, (extravilan),  
jud Bacau,****FAZA P.U.Z.****PIESE SCRISE SI DESENATE**

**bia  
LC**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA „  
”LUCIAN CORTEZ”  
Str. L. Patrascanu, Nr.2, Sc. A, Ap.11, BACAU  
C.I.F.23569901. Telefon : 0744362117

## LISTA DE SEMNATURI

PROIECT NR. 1/2018

FAZA PUZ

URBANISM:

Arh. LUCIAN CORTEZ



SEF PROIECT:

Arh. Lucian Cortez



**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, judetul Bacau & sediu firma, **SC CONSISERV 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 CONSISERV 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 exploatatiilor 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 și

---

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.**

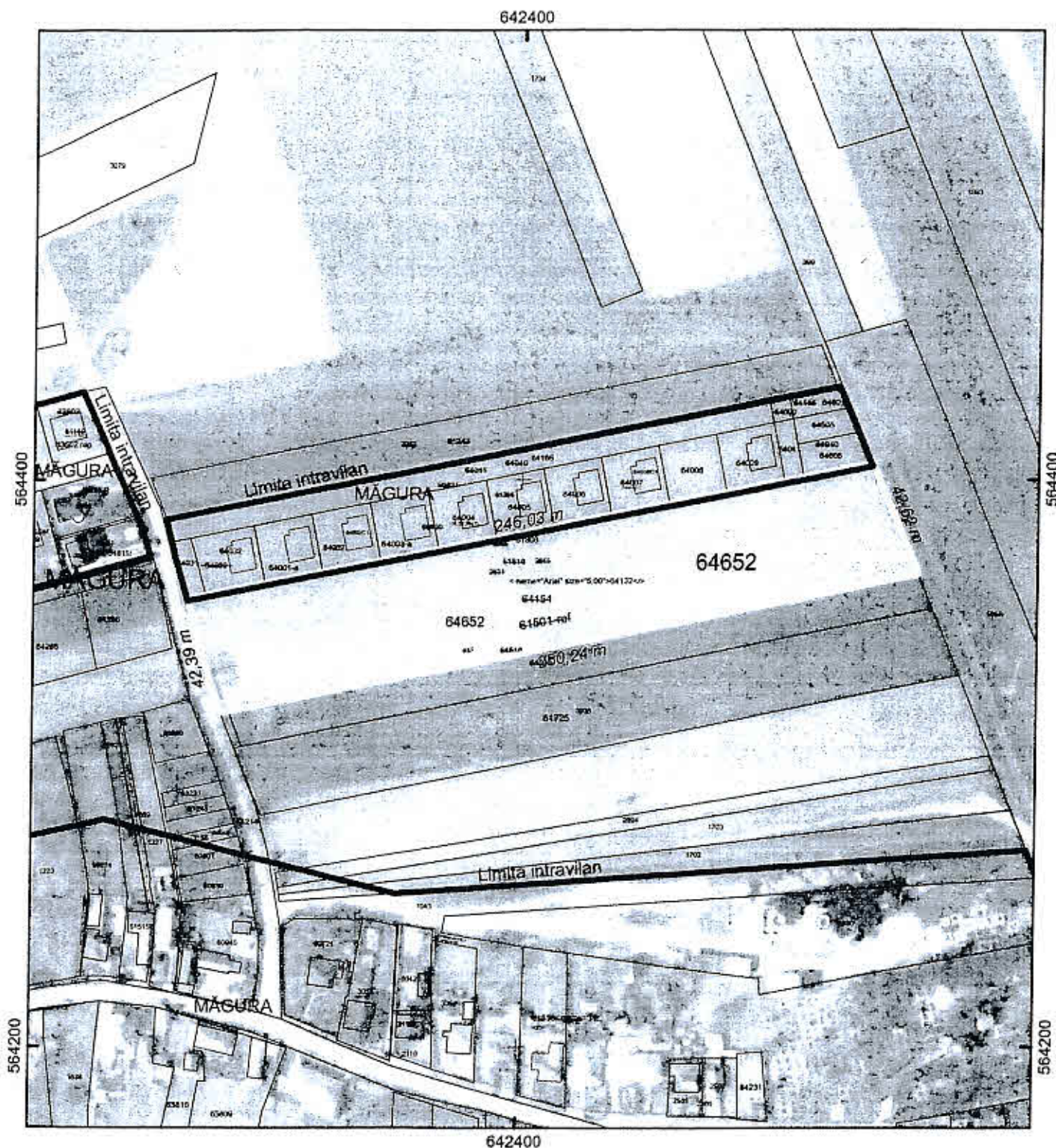
Conducătorul autorității  
PRIMAR,  
IORDACHE COSTRAS

SECRETAR,  
ELENA IRINA APETROAEI

CONSILIER URBANISM,  
ING IULIAN MUSTEA

# EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL PE ORTOFOTOPLAN

an zbor 2010  
scara 1:2.000



Amplasament, nr. cad.: 64652, UAT Magura



Limita intravilan

Delimitare UAT

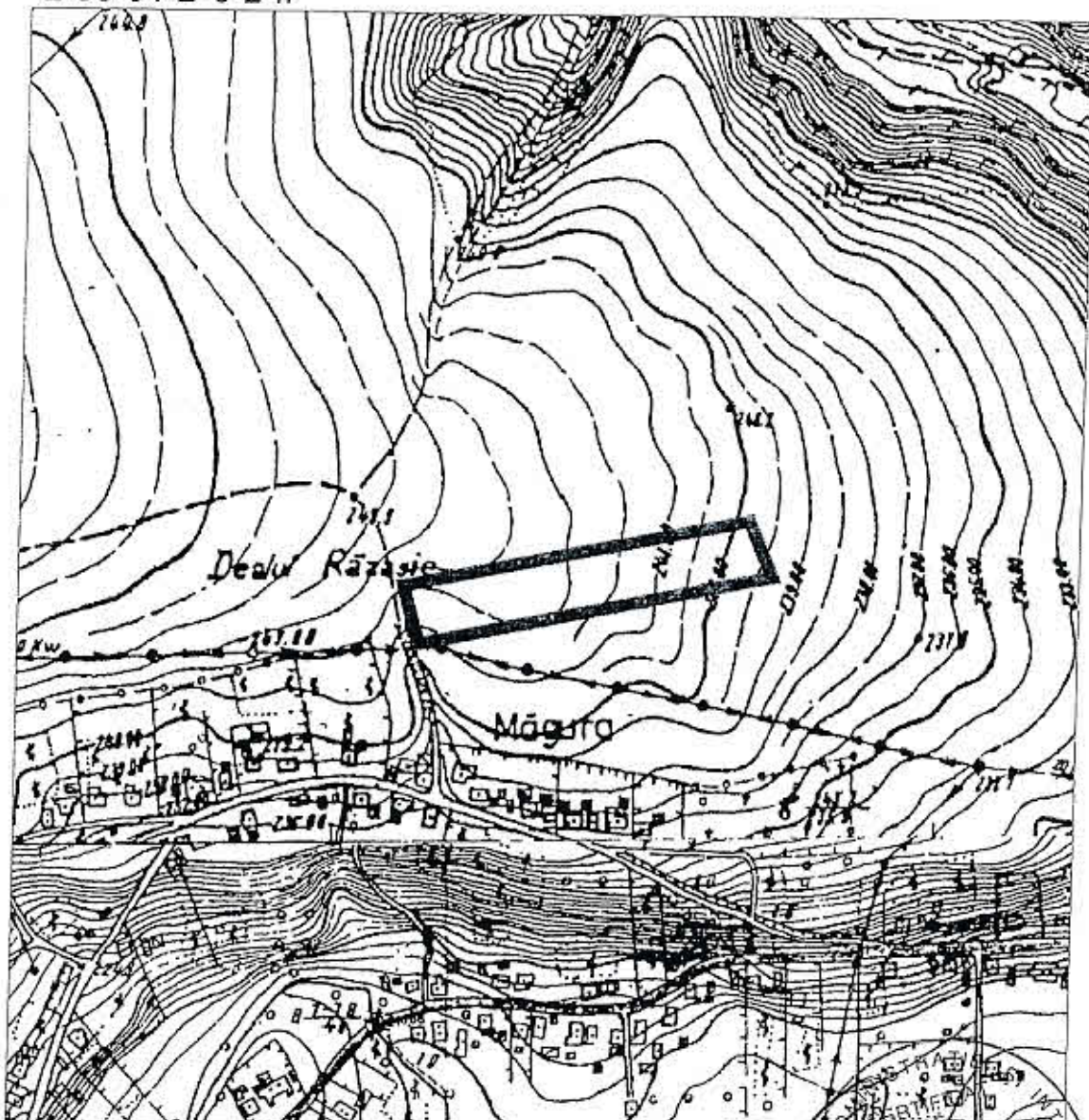
Nr. Inregistrare... 941... ziua 08... luna 01... anul 2018  
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă al BCJF Bacău  
 eliberată la data de 11.01.2018  
 Tariful 30 lei... cu chitanța nr. 1100464  
 Referent... Podaru Daniel  
 L.S. [Signature]



JUDEȚUL BACĂU  
 PRIMĂRIA COMUNEI MAGURA  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE UPRĂȘISM  
 Nr. 44... din 13.04... [Signature]

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	10.438,00	Extravilanul comunei Măgura, T 15 - P 512/39, 512/40, 512/41/1, 512/41/2, județul Bacău
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)	
	MĂGURA	

L-35-54-B-c-2-II



○ AMPLASAMENT STUDIAT



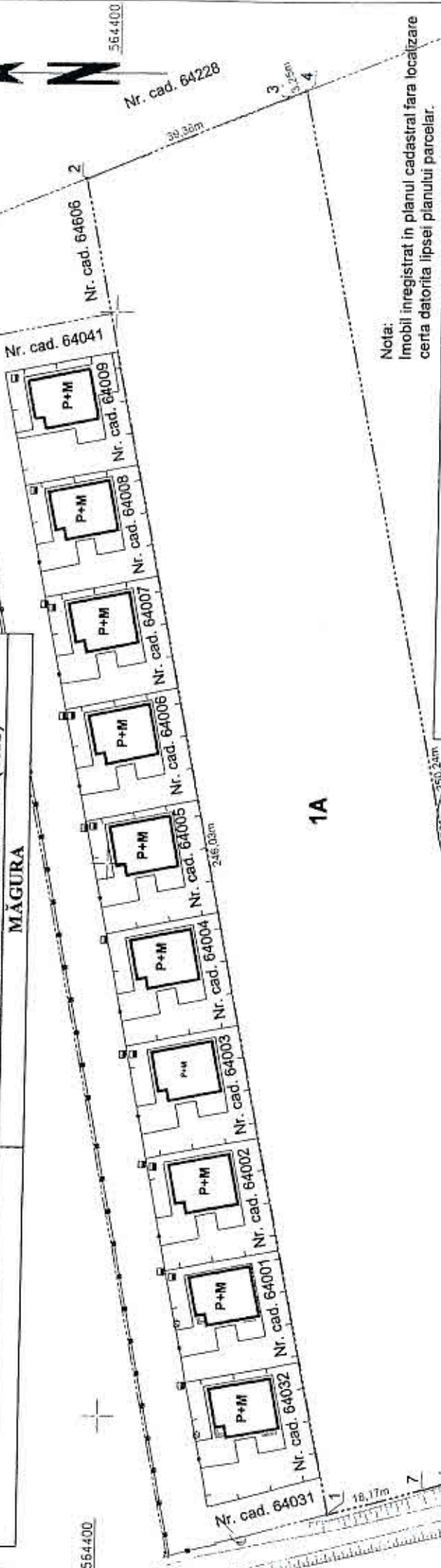
JUDEȚUL BACĂU P.J.  
PRIMĂRIA COMUNEI MĂGURA  
ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE UPRĂȘISM  
Nr. 64 din 13.04.2018

*[Handwritten signature]*

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:1000)**

Nr. cadastral <i>642300</i>	Suprafata măsurată a imobilului (mp.) 10.438,00	Adresa imobilului Extravilanul comunei Măgura, T 15 - P 512/39, 512/40, 512/41/1, 512/41/2, județul Bacău
--------------------------------	---	---

Nr. Carte Funciară \_\_\_\_\_  
Unitatea Administrativ teritorială (UAT)  
**MĂGURA**



Nota:  
Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare  
certa datorita lipsei planului parcelar.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentțiuni
I	A	10.438,00	Teren arabil extravilan, partial împrejmuit cu gard din lemn
TOTAL		10.438,00	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mentțiuni
TOTAL		0,00	

Suprafata totală măsurată a imobilului S = 10.438,00 mp.  
Suprafata din act S = 10.438,00 mp.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU  
Nume și prenume **CHISCOB NICOLETA**

JUDEȚUL BACĂU  
PRIMĂRIA COMUNEI MĂGURA  
ANEXĂ LA  
CERTIFICATUL DE URBANISAM  
Nr. *44*, din *13.09*, 2018

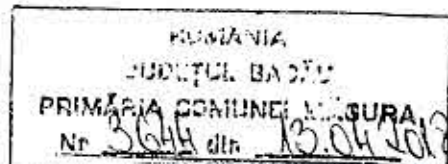
CONFIRMARE  
SĂBIEA LAURENTIU  
Confirmarea măsurătorilor la teren, corectitudinea  
măsurătorilor cadastrale și corespondența acestora  
cu planurile cadastrale și planurile de realizare din teren.  
ȘEF DE SECȚIE  
LAURENTIU SĂBIE  
ȘEF DE SECȚIE  
LAURENTIU SĂBIE  
Octombrie 2017

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată  
și atribuirea numărului cadastral

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.....,

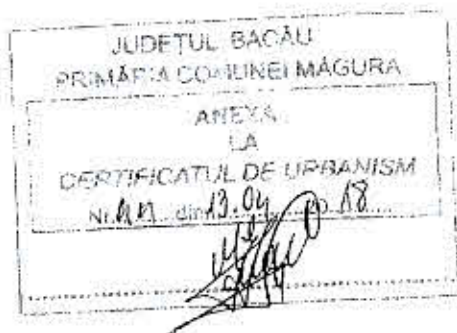
**Depusă pentru: PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE SI SEDIU FIRMA"**

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.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

**Benficiari:** PUSCASU PAUL CODRIN si PUSCASU NICOLETA ELENA, PUSCASU GHEORGHE si PUSCASU TUDORA, CIUBOTARU-FRIGILINTE ALEXANDRU si CIUBOTARU-FIGILINTE IULIANA, COZMA NECULAI si COZMA ELENA, S.C CONSERV CONSTRUCT S.R.L.

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 construibila 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 spatiilor 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 și amenajări care se pot racorda la infrastructura existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare 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 edilitară aferentă (în parte sau total), de către investitori interesați.

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

- autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitori interesați, se va face numai în cazul în care din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există 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 în care sunt amplasate; folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în 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 față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare;

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

În vederea respectării principiului dezvoltării durabile, în localități se recomandă optimizarea densității de locuințe și a zonelor de servicii, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a plantațiilor de aliniament stradal și protecție (Legea nr. 137/1995).

În 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.

În zona verde de aliniament, se recomandă plantație joasă de arbuști, gazon, plante floricele de vară, plante ornamentale.

- împrejmuiri - în accepția prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri 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 în caracterul străzilor sau a ansamblurilor urbanistice;
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății, care în acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor, considerându-se cu toate elementele definitorii, aparținând spațiului public.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent și-au stabilit limitele zonelor și subzonelor funcționale, 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 si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Se propun: locuinte - max P,P+1

P.O.T.max admis – 40,00%; C.U.T.max admis – 0,80

o functiuni complementare

o birouri, comerț, servicii; (AD < 100mp)

o spatii verzi amenajate

o accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje

o retele tehnico-edilitare si constructii aferente

#### **o utilizari permise**

o locuințe individuale și colective în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

o comerț, servicii – cu suprafete reduse, tratate ca si functiuni complementare zonei de locuit;

o modernizari, supraetajari, intretinere

o utilizari permise cu conditii;

o comerț, servicii – cu suprafete de maxim 100 mp AD,

o 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;

o activitati nepoluante care nu necesita un volum mare de transport.

o constructii de locuinte amplasate cu respectarea zonei de siguranta si protectie a retelelor tehnico-edilitare.

#### **o utilizari interzise:**

o unitati de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;

o locuințe individuale sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 12 m;

o locuințe înșiruite care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 8m;

o orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;

o construirea oricărui fel de amenajări la o distanta mai mica de 3 m fata de rețeaua de gaze de medie presiune;

o locuinte pe parcele reconfigurate ce nu indeplinesc conditii de construibilitate

o unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

o funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, care produc poluare;

o 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;

o realizarea unor false mansarde;

o anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

o instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

o dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și

- deteriorând finisajul acestora;
- o depozitare en-gros;
- o depozitări de materiale re folosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
- o platforme de pre colectare 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 depasaste 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, imprejmui, instalatii edilitare
- o locuri amenajate pentru joaca
- o utilizari permise cu conditii;
- 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;