



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. 88/ 22.11.2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobare “PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU D+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN & BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”, sat Dealu Mare,
comuna Magura, judetul Bacau, beneficiar: SC FILMIR PROD SRL

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 15 alin. (2), art. 32 alin. (4), art. 120 alin. (1), și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3, art. 4 și art. 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 1 alin. (2), art. 3, art.75 alin.(1) lit. g), art. 87 alin.(3) ultima teză, art. 88, art. 89 alin.(6), art. 90 alin.(1) art. 95 alin.(2) , art.96, art. 98, art. 104 alin. (2), art. 105 alin.(1), art. 109 alin.(4), art. art. 129 alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. c), art. 197 alin.(1), (2), (4) și (5), art. 198 alin. (1), și art. 199 alin. (1) și (2) și art. 240 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările completările ulterioare;
- e) Art. 25. alin. (1), art. 39. alin. (1), art. 47¹ art. 56. alin. (1), art. 68 și anexa nr. 2 din Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- f) 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;
- g) art. 23 alin. (2), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- a) Referatul de aprobare nr. 12111/ 22.11.2022 a d-lui Costrăș Iordache - Primarului Comunei Măgura, județul Bacău;
- b) Raportul de specialitate al Compartimentului amenajarea teritoriului, cadastru - funciar, lucrări publice, disciplina în construcții, înregistrat sub nr. 12112/ 22.11.2022, prin care se propune aprobare “PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU D+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN & BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”, sat Dealu Mare, comuna Magura, județul Bacau, beneficiar: SC FILMIR PROD SRL;
- c) cererea nr. 11272 din 31.10. 2022 a SC FILMIR PROD SRL, prin care solicita aprobare PUZ pentru suprafața de 6.000 m.p teren situat în intravilan sat Dealu Mare, comuna Măgura și extravilanul comunei Magura, județul Bacău;
- d) Avizul nr. 36 din 14.10.2022 pentru Avizul de oportunitate nr. 9 din 15.03.2022 emis de Consiliul Județean Bacău se impune trecerea în intravilan a suprafeței de teren extravilan de 2023 mp care face parte din imobilul cu nr. cad. 64859, regim de înălțime maxim admis D+P+2 (15 m), POTmax=40%, CUTmax=1,6;
- e) Avizul de oportunitate al Consiliului Județean Bacău nr. 9/ 15.03.2022;
- f) Anunțul de intenție elaborare PUZ înregistrat sub nr. 4668/ 05.05.2022;
- g) Certificatul de urbanism nr. 93/ 07.12.2021 emis de Comuna Măgura, județul Bacău;
- h) Avizul de inițiere și Raportul informării și consultării publicului nr. 5203/ 19.05.2022.

Avizele cu caracter cumulativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Măgura.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) lit. a) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂGURA adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. - Se aprobă "PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU D+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN & BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI", sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau, beneficiar: SC FILMIR PROD SRL, pentru suprafata de 6.000m.p. (3.977m.p. – intravilan și 2.023 m.p. - extravilan) intabulată cu numărul cadastral: 64859.

Art. 2. - Se aproba introducerea in intravilan a suprafetei de 2.023 m.p. intabulată cu numărul cadastral: 64859.

Art. 3. Asigurarea căilor de acces, a utilităților si echipamentelor tehnice necesare investiției se vor face pe cheltuiala investitorilor.

Art. 4. - Prezenta hotărâre poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ, respectiv Bacău.

Art. 5. - Hotărârea se duce la îndeplinire de către Primarul comunei Măgura prin compartimentele de specialitate.

Art. 6. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Măgura, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului - județului Bacău, Primarului Comunei Măgura, județul Bacău, SC FILMIR PROD SRL, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău și se aduce la cunoștință publică prin depunerea la Monitorul Oficial al comunei Măgura, în format electronic, la pagina de internet <http://www.primaria-magura.ro>, în subeticheta: "monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/" și se înscrie în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative.

Inițiator,



PRIMAR – COSTRĂȘ IORDACHE

Avizat de legalitate:
SECRETARUL C O M U N Ă



Jr. ELENA IRINA SILAV

Nr.

Din .11.2022

Nr. de consilieri prezenți _____ din totalul de 15.

Hotărâre adoptată azi . .2022, cu un numar de voturi „ pentru” _____, voturi „abțineri” _____, voturi „împotrivă” _____, din totalul de _____ consilieri prezenți, din care _____ consilieri se iau în calcul pentru cvorum, care au participat la dezbateri și vot.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACAU
COMUNA MĂGURA
PRIMARUL



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

Nr. 12111 / 22.11.2022

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotarare privind aprobare “PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA DE
SERVICIU D+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN & BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”,
sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau
beneficiar: SC FILMIR PROD SRL**

Avand in vedere:

- Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr.176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Com. Frumusani aprobat prin H.C.L. nr.52/26.09.2007 si actualizat prin H.C.L. nr.50/28.09.2017;
- Prevederile Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- Prevederile art.129 alin.6 lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Elaborarea documentatiei de urbanism mai sus mentionata a fost demarata, in conditiile Legii nr.350/2001, prin obtinerea Certificatului de Urbanism nr. 93 din 07.12.2021. In faza de elaborare, au fost urmarite etapele stabilite prin lege, respectiv: parcurgerea perioadei de informare a publicului si parcurgerea perioadei de transparenta decizionala. Documentatia de urbanism supusa aprobarii a fost initiata de catre SC FILMIR PROD SRL, in calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului situat in sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau, ca urmare a intentiei de edificare pe acest teren a unei locuinte de serviciu D+P+2E si imprejmuire teren & bransare/racordare la utilitati si a trecerii in intravilan a suprafetei de teren aflata in extravilan. Datorita incadrarii proprietatii solicitantilor intr-o zona reglementata conform P.U.G. pentru destinatie de zona de locuinte cu regim de inaltime admis P, P+M si functiuni complementare si zona terenuri agricole, zona care conform PUG, pentru realizarea investitiei, a fost necesara elaborarea unei documentatii urbanistice – P.U.Z., in vederea modificarii regimului de inaltime admis, trecerii in intravilan a suprafetei aflata in extravilan, modificarea CUT-ului, parcelarea terenului astfel incat sa se obtina parcele construibile, retragerile, cu rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strazile din jur, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. Documentatia de urbanism supusa aprobarii vizeaza exclusiv proprietatea din sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau a subscisei SC FILMIR PROD SRL cu nr. cad.: 64859 – conform Certificatului de urbanism nr. 93/07.12.2021 eliberat de Comuna Magura. Ca urmare a aprobarii documentatiei PUZ, terenul proprietate privata situat in sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau si descris mai sus, va putea fi utilizat in mod corespunzator pentru functiunea propusa. Constructia propuse se va integra din punct de vedere functional cu specificul zonei din care urmeaza sa faca parte, urmand a completa fondul construit deja constituit in zona. Prin anuntul de informare a publicului s-a propus construirea unei locuinte de serviciu cu regim maxim de inaltime D+P+2E. Pe durata derularii procedurilor de informare a publicului si transparenta decizionala nu au fost inregistrate sesizari si obiectiuni de la proprietarii vecini cu amplasamentele studiate ce au fost notificati. In

urma obtinerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-a constatat faptul ca prin modificarea regimului de inaltime admis al zonei si trecerea in intravilan a suprafetei aflata in extravilan in vederea edificarii unei locuinte de serviciu D+P+2E si imprejmuire teren & bransare/racordare la utilitati propuse nu sunt afectate retele tehnico-edilitare existente in zona, nu se afecteaza mediul inconjurator, circulatia auto in zona si nu se incalca normele sanitare in vigoare. In temeiul Legii nr.24/2000 republicata privind Normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului si a Normelor de aplicare nr.233/2016, in temeiul OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre aprobare Planul Urbanistic Zonal descris mai sus.

**PRIMAR,
Iordache COSTRĂȘ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACAU
COMUNA MĂGURA



E – mail: urbanism2@primaria-magura.ro
Pag. WEB: <http://www.primaria-magura.ro>
Tel./fax –0234-212.406 Fax: 0234-212.623

Nr. 12112/ 22.11.2022

RAPORT de specialitate

la proiectul de hotarare privind aprobare “PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU D+P+2E SI IMPREJMUIRE TEREN & BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”,
sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau

beneficiar: SC FILMIR PROD SRL

- În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice;

Prin documentatia elaborata si insusita de arhitect Marian Catuneanu se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal in vederea construirii de locuinta de serviciu D+P+2E si imprejmuire teren & bransare/racordare la utilitati in sat Dealu Mare, comuna Magura, judetul Bacau, propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 93 din 07.12.2021, s-a efectuat după cum urmează: - prin Anunțul nr. 4668/05.05.2022, la sediul instituției din sat Magura, strada Emil Braescu nr. 411, comuna Magura, judetul Bacau si pe site-ul oficial. Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor implicate în PUZ și ai parcelelor adiacente, cu adrese transmise prin poștă anexate prezentei documentatii. Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a P.U.Z -ului pe panou în loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.Z. În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații. Nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei comunei Magura, judetul Bacau, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată. Au fost obtinute toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 34 din 19.04.2022 emis de Comuna Magura.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTATII URBANISTICE APROBATE IN ZONA:
Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 55/2009, amplasamentul, respectiv: **suprafata masurata de 6000 mp arabil intravilan si extravilan** cu nr. cadastral **64859**, **dispus astfel: suprafata 3977 mp arabil intravilan si suprafata de 2023 mp arabil extravilan**, iar prin Avizul nr. 36 din 14.10.2022 pentru Avizul de oportunitate nr. 9 din 15.03.2022 emis de Consiliul Judetean Bacau se impune trecerea în intravilan a suprafeței de teren extravilan de 2023 mp care face parte din imobilul cu nr. cad. 64859, regim de inaltime maxim admis D+P+2 (15 m), POTmax=40%, CUTmax=1,6. Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune avizarii Consiliului Local, se va modifica regimul de inaltime si functiunile pe unitati teritorial administrative, trecerea in intravilan a suprafeței aflata in extravilan, modificarea CUT-ului, parcelarea terenului astfel incat sa se obtina parcele construibile, retragerile, cu rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strazile din jur, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilului s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de cladirile existente în vecinătate.
SITUATIA EXISTENTA: Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul si

extravilanul satului Dealu Mare, comuna Magura, zona pentru locuinte si functiuni complementare si partial in extravilanul comunei zona terenuri agricole și au categoria de folosință - arabil. REGIMUL JURIDIC: Suprafata totală studiată a terenurilor prin PUZ este proprietatea privata a SC FILMIR PROD SRL. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI: Terenurile au categoria de folosință arabil și conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 55/2009 amplasamentele sunt situate in zona locuinte si frunctiuni complementare si terenuri agricole. REGIM TEHNIC PROPUS: Zonă de locuinte cu regim de inaltime D+P+2 si functiuni complementare, POTmax admis=40%, CUTmax admis=1,6. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/1996.

In incheiere, propun avizarea PUZ-ului propus pentru suprafata reglementata de 6000 mp in vederea modificarii regimului de inaltime si functiunile pe unitati teritorial administrative, trecerea in intravilan a suprafetei aflata in extravilan si modificarea CUT-ului.

Consilier principal
Răzvan – George CIOINEAG