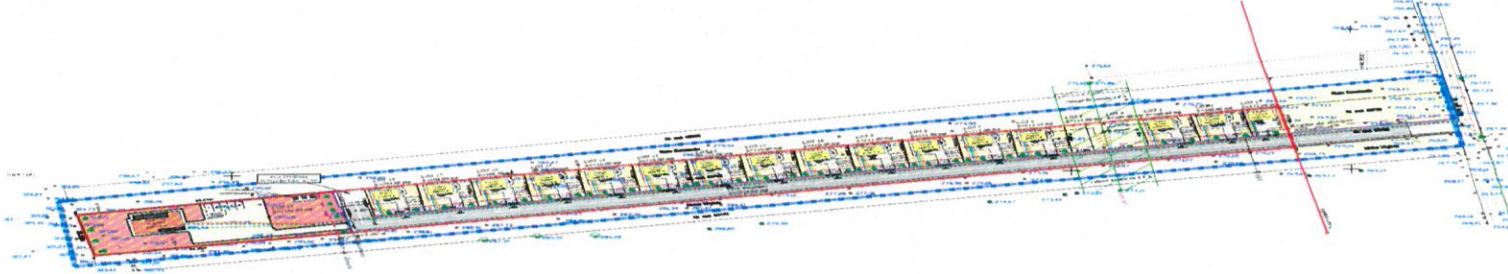


**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL: DEZMEMBRARE TEREN EXTRAVILAN IN MAI MULT DE
TREI LOTURI PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE SI PENSIUNE COMUNA
MAGURA, JUDEȚUL BACĂU**

**INITIATOR: ANGHEL CRISTINA-MIRELA
ELABORATOR: SC ARHIMOD BACĂU SRL**



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, asupra documentelor expuse la sediul Primariei comunei Magura in perioada **21.06.24-05,07.24**, intre orele 9-16, in scris la sediul Primariei Magura,

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului este **Cioineag Razvan-George**, la sediul Primariei comunei Magura, telefon 0234212406.

Observatiile sunt necesare in vederea aprobarii PUZ-ului.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

- I -etapa pregatitoare - anuntarea intentiei de elaborare PUZ
- II -etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare pentru PUZ
- III -etapa elaborarii propunerii finale si aprobarii care include toate observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparenta decizionala

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

Denumire proiect: „Dezmembrare teren extravilan in mai mult de 3(trei) loturi pentru construire ansamblu de locuinte si pensiune, extravilan com Magura, jud Bacau”

Amplasament: : **extravilanul Com. Magura, Jud. Bacau**

Beneficiar: ANGHEL CRISTINA MIRELA

Proiectant: SC ARHIMOD BACAU SRL

Data elaborarii: 2024

1.2. Obiectul lucrarii

Prin P.U.Z. „ Dezmembrare teren extravilan in mai mult de 3(trei) loturi pentru construire ansamblu de locuinte si pensiune, extravilan com Magura, jud Bacau”se doreste reglementarea terenului in suprafata de 10426.00 mp, identificat cu nr. cadastral 65702, situat in extravilanul satului Magura, comuna Magura, judetul Bacau, proprietate privata Anghel Cristina Mirela astfel: schimbarea categoriei de folosinta din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare si zona pentru institutii publice si servicii, subzona pentru servicii turistice, introducerea in intravilan a suprafetei de 10426.00 mp, stabilirea indicatorilor urbanistici, a zonei edificabile si dezmembrarea terenului in 20 loturi (din care 17 edificabile, 2 neconstruibile – un teren aflat in zona de protectie LEA (medie tensiune) si unul distinct – drum) dupa cum urmeaza:

- Lotul nr. 1 de 212.64 mp;
- Lotul nr. 2 de 300.62 mp;
- Lotul nr. 3 de 300.60 mp;
- Lotul nr. 4 de 309 mp;(neconstruibil)
- Lotul nr. 5 de 123 mp; (neconstruibil)
- Lotul nr. 6 de 312.14 mp;
- Lotul nr. 7 de 312 mp;
- Lotul nr. 8 de 311.80 mp;
- Lotul nr. 9 de 311 mp;
- Lotul nr. 10 de 310.30 mp;
- Lotul nr. 11 de 310 mp;
- Lotul nr. 12 de 310 mp;
- Lotul nr. 13 de 310 mp;
- Lotul nr. 14 de 310 mp;
- Lotul nr. 15 de 309 mp;
- Lotul nr. 16 de 308.40 mp;
- Lotul nr. 17 de 308 mp;
- Lotul nr. 18 de 294 mp;
- Lotul nr. 19 de 2241 mp;
- Lotul nr. 20 de 2919 mp este drum acces.

Nr. crt.	Suprafata (mp)	Nr. cadastru	Proprietar	Certificat de urbanism eliberat de Primaria Com. Magura
1.	10426.00	65702	Anghel Cristina Mirela	Nr. 67 din 05.12.2023

Pe terenul reglementat se propune amplasarea unor locuinte individuale, fiecare locuinta fiind prevazuta cu cate 2 locuri de parcare si alei semicarosabile.

Amplasamentul se afla la 130 m fata de cimitir si este traversat de o linie electrica de medie tensiune.

Zona studiata este in suprafata de 19849 mp conform Pl.3-Reglementari urbanistice.

A fost propusa o platforma de intoarcere cu dimensiunea de 10 x 10 m amplasata conform pl.3 – Reglementari urbanistice, platforma care permite accesul in zona pentru autospecialele de interventie.

Obiectul P.U.Z. se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, a potentialului de dezvoltare urbanistica al zonei si formularea de propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica al zonei.

La data intocmirii documentatiei pe terenul proprietate a beneficiarului nu exista constructii.

Prin propunerile prezentate, P.U.Z.-ul va constitui documentatia de urbanism care va sta la baza intocmirii D.T.A.C. (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

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

Prin prezenta lucrare se intentioneaza:

- *Introducerea in intravilan si scimbarea destinatiei terenului aprobata prin PUG Magura in zona de locuinte si functiuni completate si zona pentru institutii publice si servicii, subzona pentru servicii turistice*

- Parcelarea terenului astfel incat sa se obtina parcele construibile
- Asigurarea accesului si a circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cerintelor din zona;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta;
- Organizarea urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Activitatile vor fi autorizate la data intocmirii documentatiei – faza DTAC, PTh.

La data intocmirii documentatiei terenurile beneficiarilor sunt libere de constructii.

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la baza:

- Prevederile Planului Urbanistic General al comunei Magura si Regulamentul Local de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Evoluția dominantă a zonei este legată de tendința de dezvoltare a localității spre zona studiată datorită cerinței mari de amplasamente pentru locuințe și funcțiuni complementare.

2.2. Potențial de dezvoltare

În ultimii ani se pune accent pe dezvoltarea economică și socială echilibrată în profil teritorial. Această tendință s-a impus, în primul rând, datorită rolului important pe care dezvoltarea economică la nivel local îl are în utilizarea eficientă a resurselor existente.

De asemenea, creșterea numărului de cereri pentru construirea de locuințe în zona periurbană a mun. Bacău, din care face parte și com. Măgura, exercită o presiune asupra administrației existente și determină o dezvoltare a acestei zone. Astfel, crearea condițiilor favorabile de construire și întreținerea infrastructurii au un efect multiplicator ce creează și mențin numeroase locuri de muncă și impulsionează dezvoltarea economică și socială.

De menționat este faptul că zona este nepoluată chimic și/sau fonic, relativ plană, bună pentru construcții, așa cum reiese din studiul geotehnic anexat, condiții necesare și suficiente pentru extinderea unei zone de locuințe nepoluante fonic și chimic.

2.3. Incadrarea în localitate

În conformitate cu planul de situație întocmit de ing. Benoni Tirdea, terenul studiat se învecinează cu:

N → Rusu Constantin

E → nr. cad 65749 și 65768

S → Moisa Virginia

V → terenuri neidentificate prin nr. cad sau proprietar

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

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

- complexul pământurilor loessoide, asimilat terasei superioare a Bistriței; acest complex are o răspândire redusă, alcătuind partea înaltă, plană, din partea estică a teritoriului, pe ambele maluri ale paraului Negel.

- complexul argilos deluvial, care alcătuiește stratigrafia rocilor de bază și a cuaternarului superficial al zonei deluroase, dar și a micilor lunci ale paraurilor. Acest complex ocupă cea mai mare parte a teritoriului comunei, în cadrul jumătății vestice fiind unitar.

2.4.2. Rețeaua hidrografică

Teritoriul comunei este străbătut, de la vest spre est, de pârâul Negel (Măgura), care colectează apele unor văi de mică amploare de pe versanții estic și nordic al terminației Culmei Pietricica.

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

Apa subterană, atât în zona de lunca a paraului Negel, cât și în zona deluroasă, apare la adâncimi variabile, între 4 – 20 m și are debit redus.

2.4.3. Clima

Comuna Măgura se găsește în zona climatului continental, cu influențe ale maselor de aer arctic (anticlonul siberian) în perioada de iarnă și de aer cald de tip mediteranean în perioada verii.

Temperatura medie anuală este de 8,8 – 9,0 °C.

Zona este străbătută de curenți reci, în special în partea estică, unde acționează vânturile de nord sau de sud din lungul văilor Siretului și Bistriței.

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

2.4.4. Condiții geotehnice și riscuri naturale

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

Accese

S-a propus utilizarea tramei stradale existente și asigurarea accesului la obiectivele propuse din drumul NC 64225 și drumul privat 65768.

2.5. Ocuparea terenurilor

Disfuncționalitățile identificate în zona sunt:

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
1.	Utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none">- Suprafața de 10426.00 mp, proprietate a beneficiarilor nu este reglementată din punct de vedere urbanistic fiind amplasată în extravilanul comunei Magura.- Suprafața de 10426.00 mp, proprietate a beneficiarilor nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, aceasta nu respectă în totalitate regulile de constructibilitate.	<ul style="list-style-type: none">- Intocmire P.U.Z. pentru reglementarea suprafeței de 2000 mp și includerea acestora în intravilan ca zonă funcțională de „locuințe și funcțiuni complementare” și zonă pentru instituții publice și servicii dar și adoptarea unei soluții care să respecte regulile de constructibilitate pentru întreaga suprafață de 10426.00 mp.
2.	Cai de comunicație, circulație	<ul style="list-style-type: none">- Accesul la amplasament se realizează din drumul NC 64225 și drumul privat 65768 care nu respectă în totalitate prevederile Ordinul 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor- Terenul beneficiarului nu prezintă o organizare a circulației.	<ul style="list-style-type: none">- Modernizarea platformei drumului conform legislației în vigoare;- Amenajarea căii de acces pe terenurile beneficiarilor;

3.	Retele utilitati	- Dotarea tehnico-edilitare incomplete a zonei studiate.	-Extinderea retelei de energie electrica si apa pe terenul beneficiarului;
----	------------------	--	--

2.6. Echipare edilitara

Asigurarea utilitatilor la amplasamentele propuse se va realiza astfel:

- o Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea la reseaua existenta in zona – dupa extinderea sa;
- o Alimentarea cu apă potabilă se va face de la retea - individual pentru fiecare locuinta
- o Preluarea apelor menajere se va face cu bazin vidanjabil centralizat pentru cele 12 locuinte
- o Alimentarea cu caldura se va realiza cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de energie electrica sau combustibil solid;
- o Deseurile menajere vor fi colectate intr-o europubela si preluata de operatori specializati in domeniu.

2.7. Probleme de mediu

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

2.8. Optiuni ale populatiei

Urmare a consultarii factorilor reprezentativi in transformarea si evolutia comunei se evidentiaza concluziile care impun masuri in vederea maririi intravilanului comunei:

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

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

- o Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei, consolidarea si dezvoltarea functiunilor complementare zonei de locuit existente;
- o Completarea retelelor tehnico-edilitare;
- o Extinderea intravilanului com. Magura, jud. Bacau.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale PUG

In conformitate cu P.U.G. al Comunei Magura aprobat, terenul beneficiarului este amplasat in extravilanul com Magura, jud. Bacau. Beneficiarul solicita prin prezentul P.U.Z. introducerea in intravilan a suprafatei de **10426.00** mp si schimbarea functiunii din zona teren agricol – arabil in

extravilan in zona pentru locuinte in intravilan si zona pentru institutii publice dar si divizarea suprafetei totale a terenului de **10426.00** mp in 20 loturi.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

- Crearea unui microclimat optim pentru locuinte;
- Amplasarea de constructii de locuinte orientate favorabil fata de punctele cardinale;
- Respectarea zonelor de protectie aferente drumului de acces si ale retelelor tehnico-edilitare;
- Amenajarea de spatii verzi plantate.- nu mai putin de 2 mp/locuitor.

3.3. Modernizarea circulatiei

Drumul local are latimea medie de aproximativ 6.50 m si imbracaminte provizorie din balast. Strada are o importanta nesemnificativa din punct de vedere al traficului din zona.

Conform Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale se propune modernizarea caii de acces in vederea obtinerii unui prospect de 11 m.

Conform Regulamentului General de Urbanism pentru locuintele unifamilare cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accesul carosabil pentru locatari;
- accesul carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

In conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, anexa 4, pct. 4,12, pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In aceste conditii se va putea prelua traficul maxim in zona. Intensitatea traficului rutier din zona nu impune amenajarea de intersectii sau semaforizari.

S-a propus utilizarea tramei stradale existente si asigurarea accesului la obiectivele propuse din drumul NC 64225 si drumul privat 65768.

Pozitionarea accesului propus s-a realizat astfel incat sa rezulte o divizare rentabila a intregii proprietati, atat din punct de vedere al ocuparii suprafetei, cat si pentru a acomoda functiunea propusa.

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

3.4. Zonificare functionala – reglementati, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Bilanț teritorial

Nr. cadastral: 65702- beneficiar Anghel Cristina

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona unitati agricole entravilan	10426.00	100.00	0.00	0.00
2. Zona locuinte:	0.00	0.00	10426.00	100.00
a. Subzona spatii verzi plantate	0.00	0.00	1016.00	9.74
TOTAL BENEFICIAR	10426.00	100.00	10426.00	100.00
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=0.8

Indici urbanistici admiși (limite valori maxime):

Regim maxim de inaltime: P+1E

P.O.T. maxim admis - 40%

C.U.T. maxim admis – 0.80

3.5.2. Regimul de înălțime

Pentru investitia propusa pe terenul beneficiarului se propune un regim maxim de construire P+1E, Hmax = 9m.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Prin prezenta documentatie s-a stabilit o zona edificabila configurata dupa cum urmeaza:

- o Regimul de aliniere este propus la 3.00 m fata de aliniamentul propus;
- o Retragerea minima a obiectivului propus fata de laturile laterale si posterioare va fi de 2.00 m daca in perete se practica goluri si 0,60 m in cazul in care constructia edificata nu prezinta goluri pe fatada dinspre limita de proprietate respectiva.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentare cu apa

In zona studiata exista retea de alimentate cu apa.

3.5.2. Canalizare

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

3.5.3. Alimentare cu energie electica

In zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica.

Pentru dezvoltarea zonei studiate care include amplasamentul in cauza, se propune racordarea la reseaua de alimentare cu energie electrica existenta si extinderea acesteia pe terenul beneficiarului. Dimensionarea capacitatilor retelei va fi studiata de catre furnizorul de energie electrica, care va propune solutii si modalitati de realizarea al acesteia.

3.5.4. Retea telecomunicatii

In zona studiata nu exista retea de telecomunicatii.

3.5.5. Retea alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura a obiectivului propus se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid.

3.5.6. Retea gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

3.5.7. Gospodarie comunala

Comuna Magura a incheiat un contract de prestari servicii in vederea preluarii deseurilor menajere ale populatiei in sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarul va beneficia de serviciul comunal prin incheierea unui contract de prestari servicii de salubritate cu primaria comunei Magura.

3.6. Protectia mediului

Constructia propusa nu afecteaza calitatea mediului inconjurator.

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

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

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

Gospodaria substantelor toxice si periculoase: Nu este cazul.

In caz de incendiu, accesul utilajelor specifice pompierilor este asigurat in mod liber, avandu-se in vedere amplasamentul constructiilor.

Pe terenul beneficiarului conform RLU anexa 6, pct.6.8, pentru constructiile de locuinte au fost prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

3.7. Obiective de utilitate publica

In zona studiata nu au fost propuse obiective de utilitate publică, altele decat cele existente respectiv drumul de acces.

Zona studiata nu include terenuri in litigiu.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.


Prin prezenta documentatie se propune reglementarea terenului in suprafata de 10426.00 mp, identificat cu nr. cadastral 65702, situat in extravilanul satului Magura, comuna Magura, judetul Bacau, proprietate privata Anghel Cristina Mirela astfel: schimbarea categoriei de folosinta din teren agricol in extravilan in zona locuinte si functiuni complementare si zona pentru institutii publice si servicii, subzona pentru servicii turistice

Prevederile P.U.Z – ului devin aplicabile si operationale, dupa avizarea in Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Bacau si aprobarea sa de catre Consiliul Local al Comunei Magura, conform anexa Legea nr. 350/2001.

5. ANEXE

- o Certificat de Urbanism;
- o Extras de Carte Funciara nr. 65702
- o Aviz de oportunitate nr. 10 din 13.03.2024 eliberat de catre Consiliul Judetean Bacau;

Sef proiect,
Arh.Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarui UTR.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

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

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine ACT DE AUTORITATE al administratiei publice locale.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

- ⌚ Amplasarea de constructii cu functiunea de locuire si functiuni conexe;
- ⌚ Imbunatatirea nivelului de echipare tehnico-edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee pentru utilitatile care nu exista in zona;
- ⌚ Infintarea de noi cai de comunicatii;
- ⌚ Autorizarea lucrarilor de constructie si amenajari sa se faca conform P.U.Z. si R.L.U..

1.2. Baza legala a elaborarii

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

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

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

Prin prevederile Planului Urbanistic Zonal se schimbă configurația generală a zonificării urbanistice reglementată prin P.U.G., întocmit și aprobat pentru Comuna Magura, fiind necesară modificarea destinației inițiale – teren arabil, în zona de locuințe și zona servicii publice. Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații pentru locuințe, anexe și împrejurimi se va urmări:

- schimbarea funcțiunii terenului;
- îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară prin executarea și asigurarea rețelelor tehnico-edilitare;
- posibilitatea utilizării de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
- realizarea condițiilor optime din punct de vedere al protecției mediului;
- autorizarea lucrărilor de construire și amenajări se va face conform P.U.Z. aprobat și a Regulamentului aferent.

În vederea organizării prin prisma funcționalității terenului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice, după cum urmează:

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În conformitate cu prevederile Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind Mediul de viață al populației, terenurile din zonele de locuit destinate amplasării și dezvoltării localității trebuie să dispună de posibilități de

alimentare cu apa, de indepartare si neutralizare a apelor uzate si a rezidurilor, precum si de dezvoltarea normala a zonei verzi de recreere si odihna.

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

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

Totodata, precizam ca:

- Titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.
- Beneficiarul de investitie va lua masuri corespunzatoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum si masuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin rezidurile provenite din activitatea de productie si prin scurgeri de orice fel.
- In situatia in care, se constata ca nu au fost respectate conditiile precizate mai sus, prin Actul de Constatare emis de Directia pentru Agricultura a Judetului Bacau se dispune suportarea pagubelor de catre beneficiarul obiectivului de investitie precum si restabilirea situatiei anterioare pe cheltuiala acestuia.

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

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a patrimoniului natural si construit.

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

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

2.3. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

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

Pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a investitiei cu caracter orientativ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

⚡ Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza, orice tip de obiectiv putand fi autorizat numai in zona edificabila;

⚡ Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

Regimul de aliniere este propus la 3.00 m fata de aliniamentul propus.

Regimul maxim de inaltime propus este P+1E, iar inaltimea maxima admisa va fi de Hmax = 9 m. Se vor accepta construirea de imobile astfel incat diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distorsioneaza cu aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului :

- o POT maxim propus = 40 %
- o CUT maxim propus = 0.80

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

- o Autorizarea executarii constructiilor este permisa, existand posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- o Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu-Ordonanta 50/1991.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

Accesul la terenurile beneficiarilor se realizeaza din drumul NC 64225 si drumul privat 65768.

Conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.11.1 pentru locuintele unifamilare cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accesul carosabil pentru locatari;
- accesul carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime maxima de 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

În conformitate cu prevederile 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.

În aceste condiții se va putea prelua traficul maxim în zonă. Intensitatea traficului rutier din zonă nu impune amenajarea de intersecții sau semaforizări.

Poziționarea accesului propus s-a realizat astfel încât să rezulte o divizare rentabilă a întregii proprietăți, atât din punct de vedere al ocupării suprafeței, cât și pentru a acomoda funcțiunea propusă.

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan, drumul de acces și platforma care asigură circulația în incintă, s-au proiectat ca platforme carosabile așa cum se poate vedea în planșa 3 – “Reglementări urbanistice”.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

Echiparea tehnico-edilitară va fi respectată prin:

- Alimentare cu apă se va realiza de la rețea;
- Rețeau de canalizare se va realiza centralizat;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente în zonă;
- Telecomunicațiile vor fi extinse după data realizării acestora în zonă;
- Alimentarea cu căldură se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de încălzire care funcționează pe baza de combustibil solid;
- Servicii de gospodărie comună, în sensul în care deșeurile menajere vor fi ridicate în sistem individual de către un operator autorizat.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, aspectul exterior al construcțiilor

Regimul maxim de înălțime propus este P+1E, iar înălțimea maximă admisă va fi de 9m. Se vor accepta construirea de imobile astfel încât diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.

Aspectul exterior al locuințelor și al imprejmuirilor nu va contraveni funcțiunii acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

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

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. In cazul zonei de locuit, se vor prevedea spatii verzi plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

Cu privire la spatiul verde, prin prezentul R.L.U. se instituie regula amenajarii unui spatiu verde cu arbori, arbore ornamental, intre limita dintre domeniul public (trotuar) si domeniul privat: pe Plansa 3 - „Reglementari urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a constructiilor, cu caracter orientativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

*Zona studiata in Planul Urbanistic Zonal este situata in extravilanul com. Magura
Functiunea dominanta stabilita prin P.U.Z. a zonei studiate este de zona teren agricol extravilan.*

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

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

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

Astfel au fost identificate urmatoarele zone functionale:

L – Zona locuințelor și a funcțiilor complementare

Sc – Subzona circulații

Ssp – spatii verzi plantate, perdele de protectie

- CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR
PROPUSE

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

- L - ZONA DE LOCUIRE

A. Generalitati

-functiune predominanta : locuire – compusa din

L - locuinte individuale S+P+1E

B. Utilizare functionala

• utilizari permise:

- locuinte individuale maxim S+P+1E
- constructii si alimentari pentru functiuni compatibile
- modernizari, supraetajari, intretinere
- o utilizari interzise:
 - locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de constructibilitate
 - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice

C. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Caracteristicile parcelei

Pentru a fi construita, o parcela trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute in cap. 2.6 din prezentul Regulament care specifica:

- o Distantele minime intre cladirile aceleiasi parcele respectiv 2,00 m daca in perete se practica goluri, 0,60 m daca in perete nu se practica goluri, cu conditia ca apa de pe streasina sa se scurga pe terenul in cauza;
- o Accesibilitatea terenului reglementat cu un drum local de 9 m prevazut, o alee auto si pietonala si 2 locuri de parcare formate dintr-o placa betonata;
- o Conditii de echipare tehnico-edilitara formata din retea de electricitate, gaze naturale, telecomunicatii, retea de alimentare apa, canalizare si gospodarie comunala.

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

- o Alimentarea cu apa prin puturi, conditionat de asigurarea igienei generale a sursei si protectiei sanitare in raport cu posibilele surse de poluare din vecinatate.
- o Evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare.

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

PREVEDERI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

- A. Cladirile de orice natura, drumurile, retelele tehnico-edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc., se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire, conform prezentului studiu.
- B. La eliberarea Autorizatiei de Construire urmeaza sa se verifice:
 - o Dreptul de proprietate asupra terenului;
 - o Inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
 - o Respectarea conditiilor impuse de Certificatul de Urbanism;
 - o Existenta pieselor scrise si desenate prevazute de Legea nr.50/1991 in documentatia de executie;
 - o Posibilitatea bransarii cladirilor la retelele tehnico-edilitare.
- C. Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat la stabilirea adancimii de fundare.
- D. Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor, in functie de tratarea fatadei dinspre parcela invecinata si ale conditiilor impuse prin prezenta documentatie.
- E. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

- F. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- G. Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a cailor de circulație carosabile și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a acestora.
- H. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor noi propuse; o modernizarea intersecțiilor; o realizarea spațiilor de parcare.

Sef proiect,
Arh. Marian CATUNEANU



EXTRAS DIN P.U.G.

Scara: 1:5000











LEGENDA



LIMITE

-  LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA ZONEI CENTRALE





ZONIFICAREA FUNCTIONALA

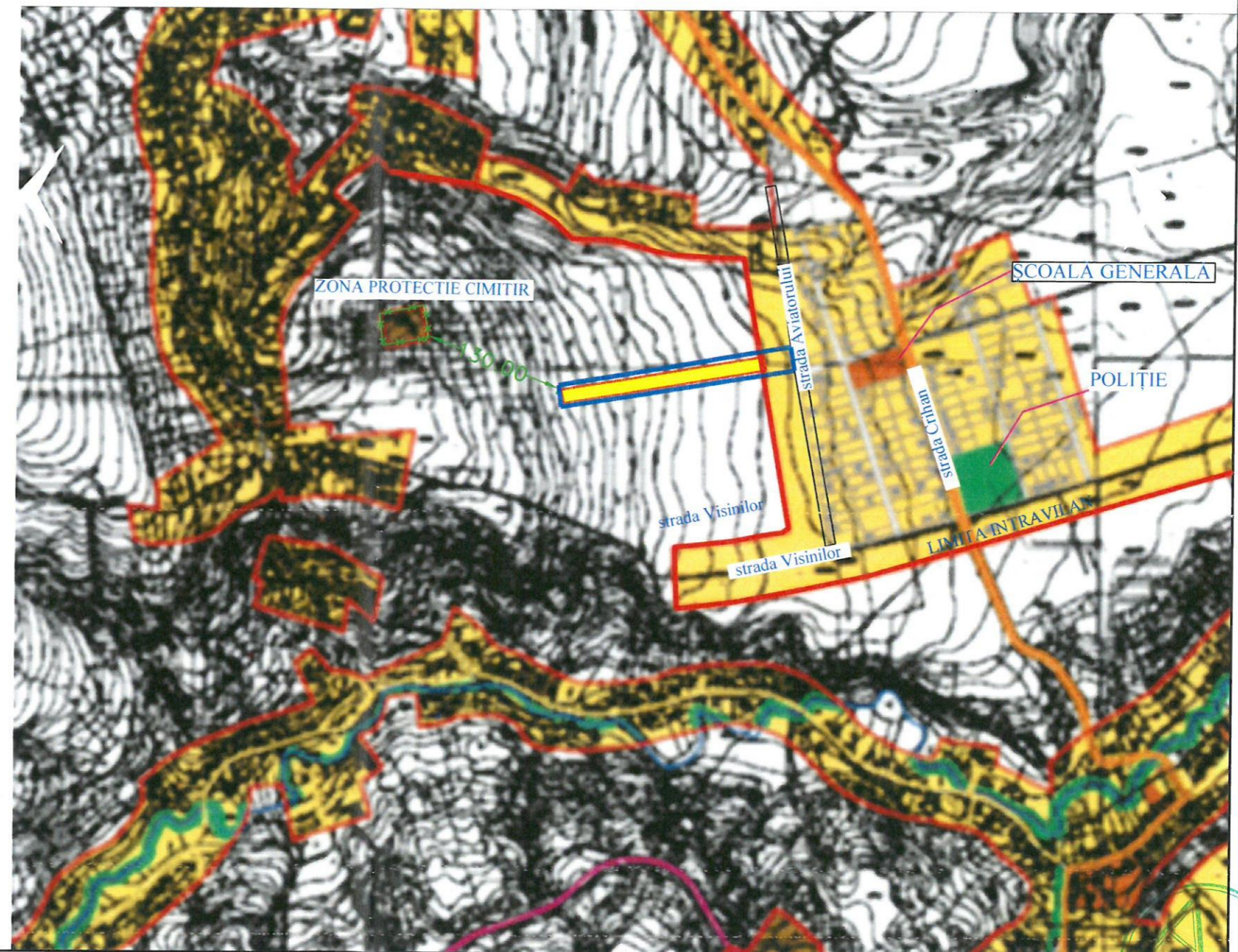
-  ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII
-  SPATII PLANTATE, SPORT
-  PADURI
-  ZONA GOSPODARIEI COMUNALE - CIMETIRE
-  ZONA MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE
-  ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
-  APE

INTERDICTII

-  ZONA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA P.U.Z.
-  ZONA CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE





DRUMURI

-  DRUM NATIONAL
-  DRUM JUDETEAN
-  DRUM COMUNAL
-  DRUM LOCAL



NOMENCLATURA : L-35-54-B-c-2-I

LEGENDA

-  Limita intravilan existent
-  Limita zona studiata
-  Limita teren beneficiar
-  Zona locuinte si functiuni complementare

PROIECTANT		Denumire proiect:		Project nr. 39/2023
SC ARHIMOD SRL		Dezmembrare teren extravilan in mai mult de 3(trei) loturi pentru construire ansamblu de locuinte si pensiune, extravilan com Magura, jud Bacau		
Mun Bacau, str. Martir Horia, nr.15, sc.A, tel.:0755 611 699, e-mail: arhiproiect_2003@yahoo.co.uk; CUI: 16993768; J04/194/2004		Amplasament: Com. Magura, Loc. Crihan, Jud. Bacau		Faza: PUZ
Beneficiari:		ANGHEL CRISTINA MIRELA		PLANSA: 1
SEF PROIECT	Arh.Marian CATUNEANU	SCARA:	TITLUL PLANSEI:	
PROIECTAT	Arh.Marian CATUNEANU	1/5000	PLAN DE INCADRARE	
DESENAT	Ing. Vicol Adira	DATA:	IN ZONA	
DIRECTOR	Frasnoi Bogdan	2023		



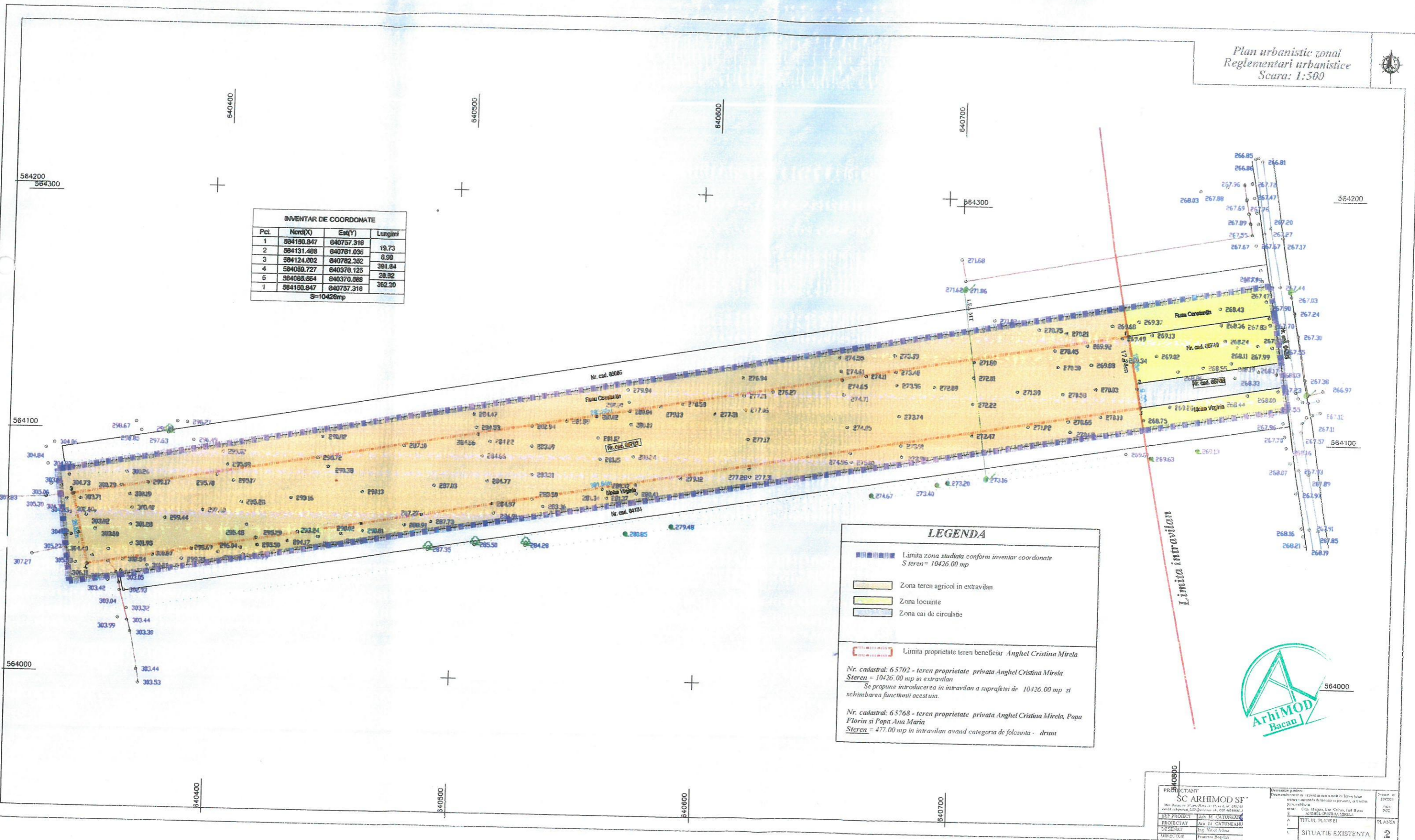
Plan urbanistic zonal
Reglementari urbanistice
Scara: 1:500



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	64180.847	640757.316	19.73
2	64131.488	640761.036	6.99
3	64124.002	640762.382	391.84
4	64089.727	640378.125	28.92
5	64068.664	640370.588	382.20
1	64180.847	640757.316	

S=10426mp



LEGENDA

- Limite zona studiata conform inventar coordonate
S teren = 10426.00 mp
- Zona teren agricol in extravilan
- Zona locuinte
- Zona cai de circulatie
- Limite proprietate teren beneficiar Anghel Cristina Mirela

Nr. cadastral: 65702 - teren proprietate privata Anghel Cristina Mirela
S teren = 10426.00 mp in extravilan
Se propune introducerea in intravilan a suprafeței de 10426.00 mp si schimbarea functiunii acestuia.

Nr. cadastral: 65768 - teren proprietate privata Anghel Cristina Mirela, Popa Florin si Popa Ana Maria
S teren = 477.00 mp in intravilan avand categoria de folosinta - drum

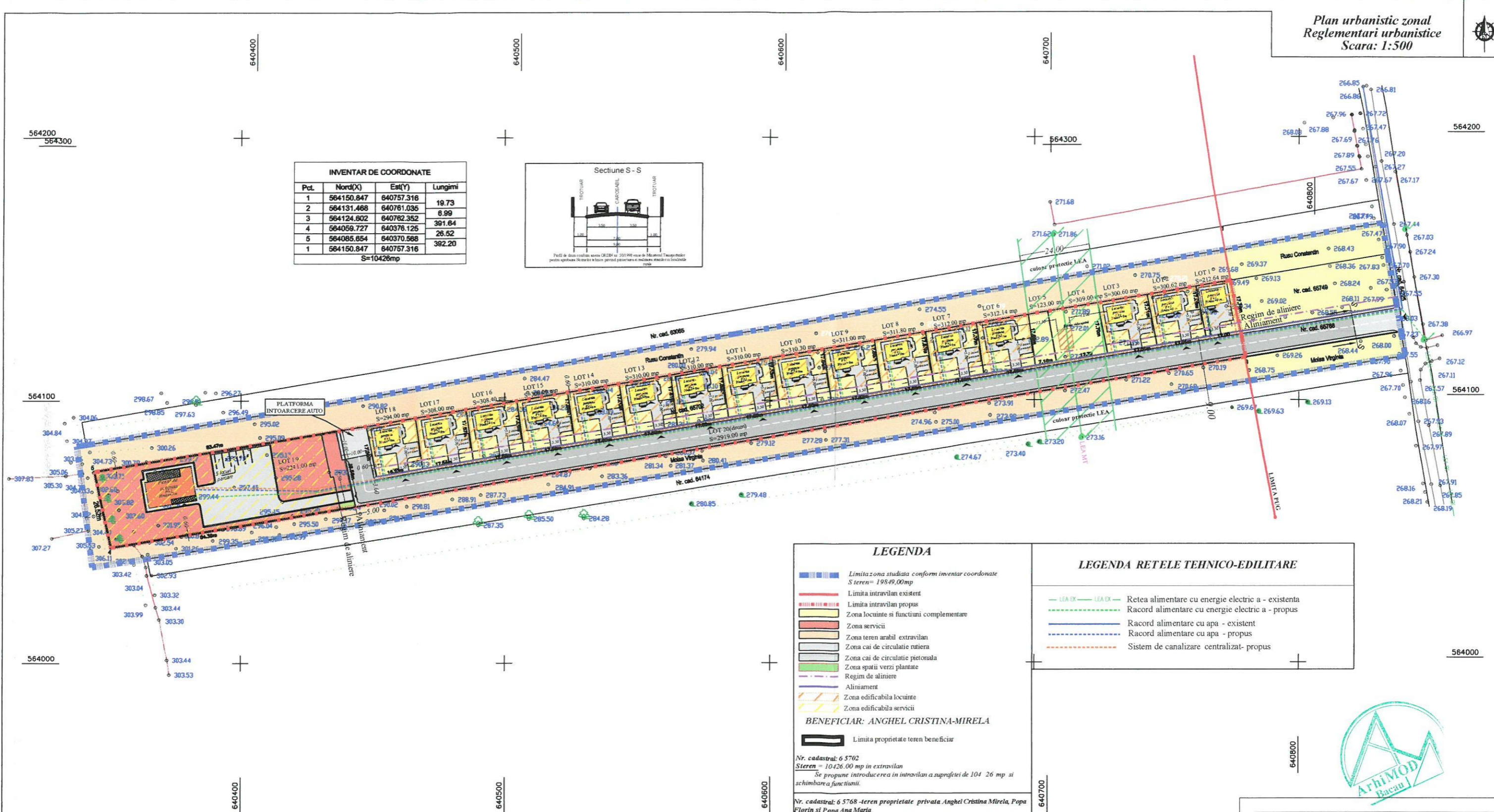
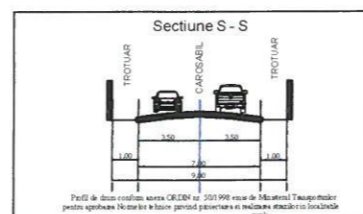


PROIECTANT SC ARHIMOD SA	Proiectant proiect: arhitectura si studiul de teren Proiectant executiv: arhitectura si proiectarea urbanistica	Titlu nr. 30/2021
PROIECTAT de ArhiMOD SA	Titlu nr. 30/2021	Scara 1:500
PROIECTAT de ArhiMOD SA	Titlu nr. 30/2021	Scara 1:500
DESEINAT de ArhiMOD SA	Titlu nr. 30/2021	Scara 1:500
DIRECTOR de ArhiMOD SA	Titlu nr. 30/2021	Scara 1:500
TITLUL PLANSEI SITUATIE EXISTENTA		BLANSA 2

Plan urbanistic zonal
Reglementari urbanistice
Scara: 1:500



INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	564150.847	640757.316	19.73
2	564131.468	640761.035	6.99
3	564124.802	640762.352	301.84
4	564059.727	640376.125	26.52
5	564085.654	640370.588	382.20
1	564150.847	640757.316	
S=10426mp			



LEGENDA

- ▬▬▬▬▬▬ Limita zona studiata conform inventar coordonate
- ▬▬▬▬▬▬ S teren = 19849,00mp
- ▬▬▬▬▬▬ Limita intravilan existent
- ▬▬▬▬▬▬ Limita intravilan propus
- ▭ Zona locuinte si functii complementare
- ▭ Zona servicii
- ▭ Zona teren arabil extravilan
- ▭ Zona cai de circulatie rutiera
- ▭ Zona cai de circulatie pietonala
- ▭ Zona spatii verzi plantate
- ▬▬▬▬▬▬ Regim de aliniere
- ▬▬▬▬▬▬ Aliniament
- ▭ Zona edificabila locuinte
- ▭ Zona edificabila servicii

BENEFICIAR: ANGHEL CRISTINA-MIRELA

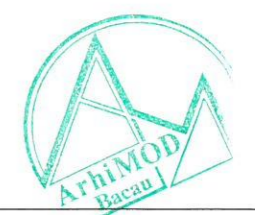
Limita proprietate teren beneficiar

Nr. cadastral: 6 5702
Steren = 10426.00 mp in extravilan
Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 104 26 mp si schimbarea functiunii.

Nr. cadastral: 6 5768 - teren proprietate privata Anghel Cristina Mirela, Popa Florin si Popa Ana Maria
Steren = 477.00 mp in intravilan avand categoria de folosinta - drum

LEGENDA REELE TEHNICO-EDILITARE

- ▬▬▬▬▬▬ LEA EX ▬▬▬▬▬▬ LEA EX - Retea alimentare cu energie electric a - existenta
- ▬▬▬▬▬▬ Racord alimentare cu energie electric a - propus
- ▬▬▬▬▬▬ Racord alimentare cu apa - existent
- ▬▬▬▬▬▬ Racord alimentare cu apa - propus
- ▬▬▬▬▬▬ Sistem de canalizare centralizat-propus



PROIECTANT SC ARHIMOD SRL <small>Strada nr. 10, Sectorul 1, Bucuresti, Romania</small>		<small>Desenator proiect: Anghel Cristina Mirela</small> <small>Proiectant: Anghel Cristina Mirela</small> <small>Desenator: Anghel Cristina Mirela</small> <small>Director: Anghel Cristina Mirela</small>	<small>Proiect nr. 39/2023</small> <small>Faza P12</small>
<small>SEF PROIECT: AN M. CĂTUȘAN</small> <small>PROIECTAT: AN M. CĂTUȘAN</small> <small>DESENAT: Ing. Vicel Adina</small> <small>DIRECTOR: Franco Bogdan</small>	<small>SCARA 1:500</small> <small>TITLUL PLANȘII</small> REGLEMENTARI URBANISTICE	<small>DATA 2023</small>	3