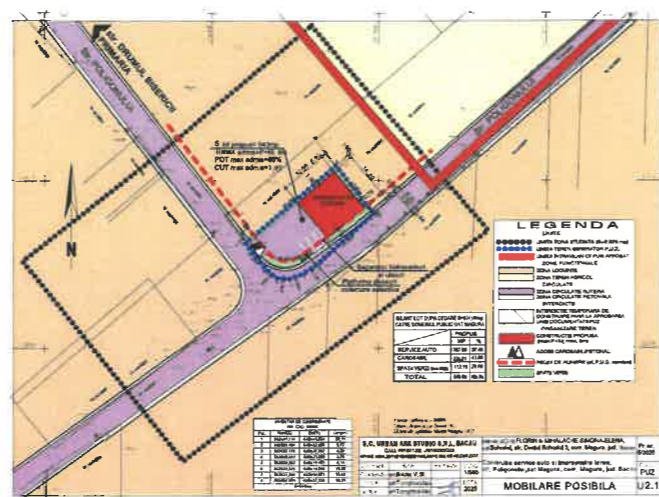


Primaria Comunei MAGURA

Data anuntului: 12.09.2025



INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN”
- str. Poligonului, sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau
INITIATOR: Mihalache Florin si Mihalache Simona-Elena

PUBLICUL ESTE INVITAT
SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal
in perioada 12.09.2025 - 19.09.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea
publicului: consilier urbanism Razvan George CIOINEAG,
Primaria Comunei Magura, str. Emil Braiescu, nr. 411,
tel: 0234/212406; e-mail: contact@primaria-magura.ro

Observatiile si propunerile vor fi depuse la sediul Primariei
Comunei Magura, str. Emil Braiescu, nr. 411, birou URBANIM
Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la
aprobarea Planului Urbanistic Zonal:

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

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău



Ca urmare a cererii adresate de MIHALACHE FLORIN și MIHALACHE SIMONA-ELENA, cu domiciliul în județul Bacău, comuna Măgura, sat Sohodol, strada Deaful Sohodol nr. 3, înregistrată la nr. 21131 din 25.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 30 din 25.08.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal „CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ȘI ÎMPREJMUIRE”, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Măgura, identificat prin numărul cadastral 66096 (S=644 mp), cu acces din strada Poligonului, conform Certificatului de urbanism nr. 47 din 04.06.2025, eliberat de Primăria comunei Măgura, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul ce va fi reglementat este reprezentat de imobilul cu numărul cadastral 66096, situat în comuna Măgura, în intravilan, în Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, supusă interdicției temporare de construire, până la întocmirea unui PUZ. Terenul reglementat are suprafața totală de 644 mp.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare depus de solicitanți împreună cu Studiul de oportunitate, terenul este liber de construcții, proprietate privată a investitorilor.

Conform anexei la prezentul aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat de:

- la nord-est – teren proprietate privată liber de construcții, NC 65918;
- la nord-vest – teren proprietate privată liber de construcții, NC 66905;
- la sud-vest – drum local, strada Poligonului;
- la sud-est – drum local, strada Poligonului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

Pentru realizarea investiției se propun următoarele operațiuni:

• ridicarea interdicției temporare de construire și schimbarea funcțiunii terenului cu suprafața de 644 mp, din Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, în Zonă Instituții publice și servicii;

- reglementarea acestui teren din punct de vedere urbanistic.

În urma prezentării Studiului de oportunitate în cadrul sesiunii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din 12.08.2025, au fost obținute 12 voturi favorabile, iar membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- se va solicita aviz DSP Bacău.

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

Planul urbanistic zonal va reglementa pentru terenul în cauză valorile maxime admise ale indicatorilor urbanistici după cum urmează:

- P.O.T. maxim admis 60%, conform propunerii din Studiul de oportunitate, corelată cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Măgura;
- C.U.T. maxim admis 1,2, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- Regim de înălțime maxim admis P+M, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- Înălțime maximă admisă 8 m, conform propunerii din Studiul de oportunitate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceseelor, parcajelor, utilităților

În cadrul planului urbanistic zonal se vor evidenția posibilitățile de acces la dotările de interes public necesare zonei propuse.

Accesul la terenul ce va fi reglementat se face din strada Poligonului.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.3, pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și paraje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), 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 cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstacolate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 5, pct. 5.3, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaj a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 5, pct. 5.12, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Locurile de parcare necesare vor fi amenajate în afara spațiului public, pe terenul reglementat.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6, pct. 6.2, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6, pct. 6.9, pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Conform Studiului de oportunitate, obiectivele propuse vor fi alimentate cu energie electrică, apă potabilă și gaze naturale prin racordare la rețelele de distribuție existente în zonă. Evacuarea apelor uzate se va face prin branșare la rețeaua de canalizare aflată în fază de execuție.

Costurile pe care le implică realizarea obiectivelor propuse, precum și racordarea la utilitățile necesare, vor fi suportate de către investitorul ce a inițiat prezentul Studiu de Oportunitate.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a străzilor din zona amplasamentului va fi analizată în cadrul planului urbanistic zonal în raport cu legislația în vigoare și cu funcțiunea propusă. Căile de acces trebuie să asigure circulația auto în bune condiții atât din punct de vedere al amenajării în plan, cât și al îmbrăcăminteii rutiere.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

- ANMAP Bacău,
 - Administrația Națională „Apele Române”, prin ABA Siret,
 - Aviz MAPN,
 - Aviz AACR,
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
 - Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
 - administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică,
 - administratorul rețelei de alimentare cu apă potabilă,
 - administratorul rețelei de canalizare,
 - administratorul rețelei de gaze naturale,
 - Aviz administratorul drumului local,
 - Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.
- Documentația de urbanism va fi însoțită și de următoarele documente:
- Raportul informării și consultării publicului,
 - H.C.L. Măgura privind avizarea P.U.Z.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform „Regulamentului local al Consiliului Local Măgura, județul Bacău referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din Comuna Măgura”, în cadrul procesului de elaborare a planurilor urbanistice zonale, informarea și consultarea publicului se fac în următoarele etape:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor (prima versiune a planului ce va fi supusă avizării);
- etapa elaborării propunerii finale – etapa aprobării (variante finală a planului care include observațiile avizatorilor și se supune procedurii de transparență decizională);
- etapa monitorizării implementării planului aprobat.

Conform regulamentului menționat anterior, activitățile de informare și consultare a cetățenilor, efectuate pentru planurile urbanistice zonale și de detaliu inițiate de investitori privați (persoane private fizice sau juridice) vor fi suportate integral de către aceștia. De asemenea, fondurile vor fi utilizate pentru acoperirea următoarelor cheltuieli aferente informării și consultării publicului:

- materiale tipărite, multiplicata;
- servicii de corespondență;
- anunțuri în mass media;
- costuri comunicării (telefon, fax, etc.);
- personalul detașat pentru aceste activități;
- servicii cercetare sociologică;
- servicii facilitare întâlniri, intervenții de grup, audieri, dezbateri;
- închiriere și amortizare echipamente;
- editare materiale în vederea expunerii.

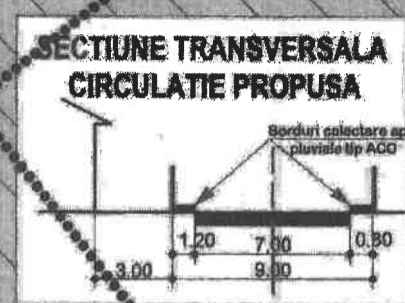
Conform acestui regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 47 din 04.06.2025 eliberat de Primăria comunei Măgura.

Achitat taxa de 30 lei, conform Chitanței nr. din

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

P. Arhitect-șef,
Sef serviciu A.T.U.A.A.,
urb. Ecaterina I. Ionescu BERIBAN



S'lot propus= 540mp
 H max admis=P+M, 8m
 POT max admis=60%
 CUT max admis=1,80

NOTA:
 Pe lot se va amplasa o platforma pt deseuri si un separator hidrocarburi si uleiuri

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA (S=5.829 mp)
- LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.
- — — — — LIMITA INTRAVILAN CF PUG APROBAT

ZONE FUNCTIONALE

- ZONA INSTITUTI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC
- ZONA LOCUINTE
- ZONA TEREN AGRICOL
- CIRCULATIE
- ZONA CIRCULATIE RUTIERA DE IMPORTANTA LOCALA

INTERDICTII

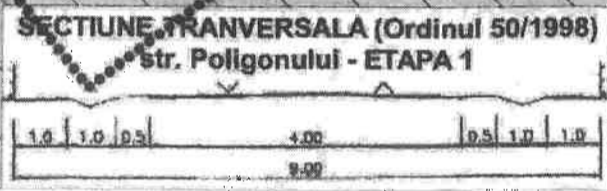
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBAREA UNEI DOCUMENTATII PUZ

ORGANIZARE TEREN

- ZONA EDIFICABILA (max.P+M; max. 8m)
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL
- REGIM DE ALINIERE (cf. P.U.G. aprobat)
- ECHIPARE EDILITARA
- ALIMENTARE CU APA (maximital)
- ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- CANALIZARE (in constructie)

BILANT TEREN GENERATOR P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
LOCUIRE	644,00	100,00	—	—
CIRCULATI	—	—	104,00	18,00
INSTIT. PUBLICE	—	—	540,00	84,00
SERVICII, sin. care:	—	—	—	—
SPATII VERZI (min. 3%)	—	—	est. 108,00	—
TOTAL	644,00	100,00	644,00	100,00
H max.admis	P+M		P+M: 8m	
P.O.T. max. admis	35%		60,00%	
C.U.T. max. admis	1,5		1,2	



S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACAU C.U.I. 49187123; J4/1822/2023 email: alex.tomghibel@gmail.com; tel: 0740.035.007		MIHALACHE ELG sat Sohodol, str.:	MLACHE SIMONA-ELENA, lot 3, com. Magura, jud. Bacau	Pt. nr. 5/2025
Elaborator	Nume	Semnatura	SCAP	
Coordonator	arh. Boicor V. St.		1/500	
Proiectat	arh. Tomghibel Alex		DATA	
Verificat	arh. Tomghibel Alex		2025	
Construire servise auto si imprejurime teren, sat Magura, com. Magura, jud. Bacau				Faza: PUZ
CONCEPT PROPOS				U2

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	Construire service auto si imprejmuire teren
Faza:	P.U.Z.
Amplasament:	str. Poligonului, sat Magura, comuna Magura, jud. Bacau
Nr cadastral:	66096
Beneficiar:	Mihalache Florin, str. Dealul Sohodol 3, sat Sohodol, comuna Magura, judetul Bacau
Proiectant urbanism:	S.C. URBAN ACT STUDIO S.R.L.
Data elaborarii:	2025

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de față a fost realizată în baza temei de proiectare și are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice de pe o suprafața totală de 644 mp situată în intravilanul satului Magura, pe strada Poligonului.

Lotul care generează prezentul studiu, cu numărul cadastral 66096, are destinația de „locuire și funcțiuni complementare”. Lotul este liber de construcții.

Investitorul dorește construirea unui service auto și împrejmuirea lotului.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea domnului Mihalache Florin și a doamnei Mihalache Simona-Elena conform Extrasului de Carte Funciara nr. 66096 și a Actului de Dezmembrare nr. 205/21.03.2025.

Accesul la un drum public este asigurat strada Poligonului.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Magura, proiect nr. 10/2002, aprobat prin H.C.L. Magura nr. 55/17.12.2009 lotul cu numărul cadastral 66096 face parte din intravilanul localității Magura aflat sub interdicție de construire până la aprobarea unui PUZ și este destinat zonei de „locuințe și funcțiuni complementare”.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață de teren de 8.828 mp.

Planul urbanistic zonal stabilește funcțiunile pentru care se va permite autorizarea de construire, indicatorii urbanistici maximali, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu în corelare cu reglementările urbanistice din zonele învecinate.

În vederea autorizării construirii pe lot este necesară schimbarea funcțiunii terenului din terenuri destinate locuirii în terenuri destinate „institutiilor publice și serviciilor” – subzona servicii de interes general.

Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 47/04.06.2025 emis de Primăria comunei Magura și pentru care a fost obținut Avizul

de oportunitate nr. 30/25.08.2025 emis de Consiliul Județean Bacău.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea lotului și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat dar și condițiile ce trebuie respectate în vederea construirii unui service auto.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Magura și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilită cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Ridicarea topografică executată SC Arena Topocad SRL
- Studiul geotehnic
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, actualizat
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Primele atestări documentare despre această zonă sunt din anul 1409, într-un act de dănie al Domnitorului Alexandru cel Bun către sluga sa credincios Pan Ungureanu.

În 1895 comuna este menționată în Dicționarul geografic al Ortensiei Racovita sub numele de Calugara Mare - sat de reședință. În același Dicționar se arată că satul avea 320 de case, foarte rare, o școală mixtă întreținută de stat, erau 347 de familii cu 1358 suflete din care 1341 români, 11 unguri, 6 israeliți, 566 se ocupau cu agricultura, 5 cu meseriile, 8 cu comerțul, 15 aveau profesii libere, 49 muncitori și 21 servitori.

În anul 1966 comuna Calugara Mare primește numele de Magura.

La ora actuală comuna are în componență patru sate: Magura, Crihan, Dealu Mare și Sohodol cu o populație de aproximativ 4.000 de locuitori.

Comuna Magura se învecinează cu municipiul Bacău, accesul către comună făcându-se pe drumul național DN 11, pe drumul județean DJ 119 B și pe drumul comunal DC 199. Comuna Magura intră în zona de polarizare a municipiului Bacău.

Legăturile zonelor rezidențiale din localitățile componente cu drumurile principale se realizează prin intermediul unei rețele de drumuri și străzi de interes local, care sunt

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

asfaltate sau pietruite și ușor de accesat.

Dupa 1989 prin retrocedarea terenurilor din C.A.P. proprietarilor, suprafețele intravilanelor satelor se măresc datorită dorinței tinerelor familii de a avea domiciliul în mediul rural dar nu departe de municipiul Bacau unde își au locul de munca.

Zona de locuire și funcțiuni complementare prezintă un fond construit nou, aparut după anii 1990, cu volumetrii comune așezărilor rurale, care nu depășesc 2 niveluri. Gradul de ocupare a zonei de locuire din vecinătatea studiului prezent este în jur de 80%.

Pe teritoriul comunei Magura există trei monumente incluse în Lista Monumentelor Istorice din județul Bacău. Acestea sunt:

BC-II-m-B-00853	Biserica "Sf. Nicolae"	sat MĂGURA; comuna MĂGURA	1786
BC-II-m-B-00854	Conacul Rosetti-Brăescu, azi Fundația Casa Copilului	sat MĂGURA; comuna MĂGURA	1904
BC-II-m-B-00855	Școala Emil Brăescu	sat MĂGURA; comuna MĂGURA	1908 - 1910

În Repertoriul Arheologic Național există:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Județ	Localitate	Componente sit	Cronologie	Ultima modificare (descendent)	Hartă
20420.01	Biserica cu hramul "Sfântul Nicolae" de la Măgura	structură de edificiu cult	de edificiu religios	Bacău	Măgura, com. Măgura	Biserica	Epoca medievală / sec. XVIII	08.05.2023 (verificată)	Afișează

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Loturile cu specific agricol au fost parcelate și au fost create drumuri în diviziune pentru asigurarea accesului la noile proprietăți. Deoarece parcelările nu au avut la bază un studiu urbanistic, căile de circulație nu au profil transversal suficient de larg pentru a putea acomoda atât circulația carosabilă, cât și pe cea pietonală, iar loturile pentru locuințe sunt dispuse de cele mai multe ori cu latura lungă spre stradă, generând lungimi mai mari ale rețelelor edilitare care deservește un număr mai mic de locuitori. Specific pentru zona în care este situat amplasamentul este o dezvoltare orientată spre maximizarea numărului de loturi, fără a dezvolta spațiile publice și dotările necesare zonei de locuit.

Potențial de dezvoltare

Terenul reglementat se află într-un cartier de locuințe individuale, cu un regim de înălțime redus (P-P+1), care s-a dezvoltat de-a lungul ultimelor două decenii. Amplasamentul este situat la distanță de căile de circulație intens circulate (drum național, drum județean) și de obiectivele industriale posibil generatoare de poluare. În zona sunt în desfășurare lucrări de extindere a rețelei de alimentare cu gaze naturale și a rețelei de canalizare. Acest proiect este inițiat și suportat din fondurile

UAT Magura.

Lotul va beneficia, într-o prima fază, la rețelele de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale existente în strada Poligonului. În prezent se lucrează la construirea rețelei de canalizare pe această stradă.

2.2. Încadrarea în localitate

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Lotul cu nr cadastral 66096 care a generat planul urbanistic zonal și care urmează a fi reglementat este amplasat în intravilanul satului Magura. Accesul este asigurat din strada Poligonului.

Lotul are categorii de folosință: „arabil” și are următoarele vecinătăți:

- La nord-vest: lot cu NC 66095, liber de construcții cu destinația „locuințe și funcțiuni complementare”;
- La nord-est: lot cu NC 65918, liber de construcții cu destinația „locuințe și funcțiuni complementare”;
- La sud-vest și sud-est: strada Poligonului cu destinația de „căi de comunicație rutieră de importanță locală”.

• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Accesul la utilități se va putea realiza prin racordarea la rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze și apă potabilă existente pe strada Atelierului.

Din punct de vedere al deservirii zonei cu instituții de interes general, locatarii locuințelor propuse vor beneficia de acces la unitățile învățământ (grădinița și școala gimnazială), sanitare, culturale, punctele comerciale și de servicii, instituțiile de cult (biserici) și primăria situate pe teritoriul comunei. Așa cum este prevăzut și în Planul Urbanistic General al comunei Măgura se impune ca zona de locuit cu interdicție temporară de construire să fie studiată în ansamblu într-un plan urbanistic zonal care să identifice amplasamentele unor viitoare nuclee de servicii și dotări publice în interiorul zonei pentru locuințe.

Amplasamentul nu este într-o zonă de protecție față de monumente sau unități agro-zootehnice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul are o suprafață plană, cu stabilitate generală și locală asigurată. Nu există pericol de inundare a zonei în condiții meteorologice normale și nici urme de fenomene morfogenetice active.

În zona amplasamentului nivelul pânzei freatice se află la o adâncime foarte mare (-20,00m CTN).

Stratul bun de fundare va fi stratul alcătuit din praf argilos, galben-cafeniu, puțin umed, cu plasticitate mijlocie și consistență ridicată (plastic vârtos), ce apare imediat sub stratul de sol vegetal de la suprafața terenului.

Fundarea se va face direct în stratul natural recomandat, la o adâncime minimă de -1,10m CTN.

Există condiții pentru realizarea unei sistematizări optime a suprafeței amplasamentului, astfel încât apele din precipitații să fie dirijate în afara incintei. De jur împrejurul construcției se vor executa trotuare etanșe, de minim 0,80m lățime și pantă de 3% spre exterior.

Vezi Studiul geotehnic anexat

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulația majoră a zonei este reprezentată de strada Drumul Bisericii – strada asfaltată care are rețea de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare.

Strada Poligonului este acoperită cu balast și are rețea de alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale. Distanța între împrejurimile dinspre strada este variabilă, între 4,74m și 6,39m. Circulația pietonală nu este delimitată de cea carosabilă. În prezent pe această stradă se fac lucrări de construire a rețelei de canalizare.

Zona căii de comunicație rutieră existentă (strada Poligonului) necesită modernizare în sensul lărgirii prospectului, delimitarea circulației carosabile de cea pietonală, asfaltarea.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal este situat în intravilan, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare din satul Măgura, este liber de construcții și are folosința teren arabil.

Terenurile care intră în zona studiată sunt parcele construite sau nu, aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice sau fac parte din domeniul privat al comunei Magura și a caror funcțiune stabilită prin PUG este fie „căi de comunicație rutieră de importanță locală” (strada Poligonului) fie „locuințe și funcțiuni complementare” cu regim mic de înălțime.

Potrivit Strategiei de dezvoltare locală 2021-2029 „rețeaua de drumuri și străzi de interes local care străbat localitățile componente ale comunei nu sunt în totalitate eficiente, acestea fiind caracteristice unei așezări de deal. Trama stradală, neorganizată în mare parte, prezintă profile longitudinale și transversale necorespunzătoare datorită reliefului localității. Străzile sunt înguste, fără trotuare, cu platforma rutieră cuprinsă între 4,00 și 6,00 m și alcătuite în general din pământ. Acestea sunt impracticabile pe timp nefavorabil și pot deservi doar circulația căruțelor și atelajelor agricole. Circulația pietonală se desfășoară în majoritate pe drumuri sătești, în comună nefiind amenajate trotuare, cu excepția centrului administrativ. Comuna nu beneficiază de spații de garare și parcare”

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

• Relaționări între funcțiuni

Zona care cuprinde străzile Poligonului și Atelierului este ocupată în special de locuințe. Amplasamentul reglementat se află la 150m față de Tomis Dia Dezmembrări auto SRL și la 180m față de Fabrica de Canapele Teodora Com.

În zona studiată funcțiunea dominantă este „zona locuințe și funcțiuni complementare” care coexistă cu subzona „servicii” din cadrul zonei „instituiții publice și servicii”.

Distanța până la cea mai apropiată locuință este 250m existentă pe strada Poligonului.

Propunerea de amenajare urbanistică se înscrie în direcțiile Strategiei Generale de Dezvoltare Durabilă Locală 2021-2029 a comunei iar inițiativa este susținută atât de autoritățile publice locale cât și de locuitorii de pe platoul din spatele Fabricii Metalbac&Farbe care duc lipsa de spații civilizate de comerț alimentar/nel alimentar dar și de spații destinate întreținerii autoturismelor.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată pe o rază de 150m nu există construcții.

• Aspecte calitative ale fondului construit

În zona îndepărtată există locuințe cu regim mic de înălțime și cu aspect civilizat situate la mai mult de 150m față de amplasament.

Fondul de locuințe individuale este format din imobile care au regim de înălțime P și P+1, maxim P+1+M. Materialele utilizate includ cărămida, chirpici, paiantă, lemn și tablă, țiglă, carton sau șindrilă pentru învelitori. Gospodăriile includ, alături de locuințe și diferite anexe pe loturi a căror suprafață variază de la o zonă la alta.

• Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Cele mai apropiate echipamente publice esențiale există în zona centrală unde sunt concentrate toate tipurile de echipamente publice esențiale: farmacie, grădiniță, dispensar uman, primărie, mic centru comercial, primărie, poliție.

• Asigurarea cu spații verzi

În zona învecinată nu există amenajate zone de spații verzi publice.

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

• Principalele disfuncționalități

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
o CIRCULATII	
-strada nesistematizata (str. Poligonului) -cai pietonale insuficiente / inexistente -imbracaminti existente: pietris, pamant	- Amenajarea cailor de circulatie existente (carosabil+pietonal) conform legislatiei in vigoare - prevederea unor raze de racordare cf. legislatiei in vigoare
o FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona locuinte si functiuni complementare sub interdictie de construire pana la aprobarea unui plan urbanistic zonal -incompatibilitate intre obiectivul propus si functiunea aprobata prin PUG -lipsa locuri parcare	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor necesare pentru scoaterea de sub interdictia de construire -stabilire conditii/reglementari in care este permisa construirea unui service auto si valorificarea potentialului economic al amplasamentului -amenajare locuri parcare
o PROBLEME DE MEDIU	
-lipsa spatiilor verzi amenajate	- asigurarea necesarului de spatii inierbate in interiorul proprietatii

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echiparii edilitare in corelare cu infrastructura localitatii**

Zona studiată dispune de retea de alimentare cu energie electrica, apa, gaze naturale situate in zona principalei cai de comunicatie rutiera: strada Poligonului. In prezent pe aceasta strada se executa lucrari de construire retea de canalizare.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate este lipsa retelei de canalizare.

Primaria a accesat proiectul „Extinderea si reabilitarea retelelor de distributie a apei si a retelelor de canalizare in comunele Magura, N. Balcescu si Filipesti” – parte a Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apa si Apa uzata din judetul Bacau - proiect finantat prin POIM (Programul Operational Infrastructura Mare). La finalizarea acestui proiect intreaga comuna va beneficia de alimentare cu apa si canalizare.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadrul construit**

Amplasamentul se afla in intravilanul satului Magura, la limita cu extravilanul, pe un teren relativ plat.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Stabilitatea terenului este asigurata. Potrivit studiului geotehnic terenul este bun de fundare si nu este de asteptat prezenta accidentelor subterane (hrube sau beciuri).

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Amplasamentul nu este situat în zona de protecție a unui obiectiv înscris în Lista monumentelor istorice.

Obiectivul cel mai apropiat de amplasamentul studiat este Scoala Gimnaziala Emil Brăescu, sat Magura – 1902 – cod LMI BC-II-m-B-00855). Amplasamentul studiat se afla la mai mult de 1,2km.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Populația va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, conform Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al comunei Magura. Documentația va fi pusă la dispoziția publicului înainte de a fi aprobată, la sediul Primăriei Magura, conform prevederilor Regulamentului.

Va fi emis Raportul informării și consultării publicului privind aceasta documentație de urbanism.

Propunerea de amenajare urbanistică se înscrie în direcțiile Strategiei Generale de Dezvoltare a comunei iar inițiativa este susținută atât de autoritățile publice locale cât și de locuitorii comunei care duc lipsa de spații moderne/civilizate de comerț alimentar/nel alimentar dar și de spații destinate întreținerii autoturismelor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:500, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul geotehnic

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că amplasamentul are potențial pentru dezvoltarea zonei pentru locuințe individuale.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al comunei Măgura și al Regulamentului local de urbanism aferent, zona studiată se află în intravilan, în localitatea Măgura, în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unui PUZ.

Primăria a accesat proiectul „Extinderea și reabilitarea rețelelor de distribuție a apei și a rețelelor de canalizare în comunele Magura, N. Balcescu și Filipești” – parte a Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă uzată din județul Bacău - proiect finanțat prin POIM (Programul Operațional Infrastructură Mare). La finalizarea acestui proiect întreaga comună va beneficia de alimentare cu apă și canalizare.

Unul din principalele obiective ale Strategiei Generale de Dezvoltare Durabilă

Locala 2021-2029 pentru atingerea viziunii propuse este „Îmbunătățirea calității vieții prin servicii publice performante”. Astfel, se observa in vecinatate infiriparea unei zone dedicate serviciilor (dezmembrari auto, comercializare produse de mobilier, service auto) in aceasta zona marginasa a intravilanului localitatii.

Informații pe larg privind prevederile legislației și ale Planului Urbanistic General al comunei Măgura referitoare la condițiile de amplasare a construcțiilor în cadrul zonei funcționale menționate pot fi consultate în Certificatul de urbanism, la punctul 3. Regimul tehnic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei de deal.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural.

Se va proceda la replantarea spațiilor inierbate existente cu gazon și arbuști decorativi.

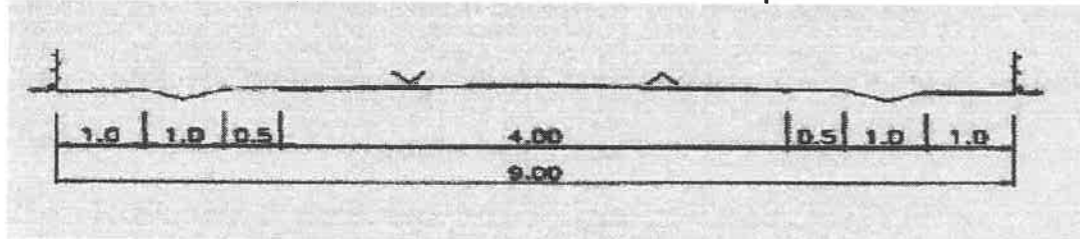
Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

Terenul reglementat este situat pe strada Poligonului. Se propune ca accesul pietonal și carosabil pe amplasament să fie amenajat pe latura scurta a lotului.

Strazii Poligonului i s-a propus un profil de 9 m, într-o prima etapa de dezvoltare conform prevederilor privind drumurile principale ale Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale urmand ca, dupa finalizarea expropriierilor și a construirii rețelei de canalizare, sa se renunte la santurile perimetrare.



Zona căilor de circulație necesită modernizare pentru a asigura un profil transversal regulamentar și o îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unei circulații – preconizat – intensificate.

Se propune ca strada Poligonului să fie modernizată prin grija Primăriei comunei Măgura, având în vedere ca aparține zonei căilor de circulație publică situate în intravilan și ca acest obiectiv este prins și în Strategia generală de Dezvoltare Durabilă Locala 2021-2029 a comunei. Profilul transversal propus poate rezolva atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală.

Se va proceda la asfaltare după construirea rețelei de canalizare.

Pentru service-ul auto se propune asigurarea a trei locuri de parcare pe amplasament.

În zona studiată nu există trasee de transport în comun.

- **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

- **Organizarea circulatiei pietonale**

Vezi „Organizarea circulatiei si a transportului in comun”

3.5. Zonificare funcțională – categorii de intervenție, reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare a funcțiunii lotului cu numărul cadastral 6696 din „locuințe și funcțiuni complementare” în „instituii publice și servicii” cu subzona „servicii de interes general”.

Cea mai apropiată locuință existentă pe strada Poligonului este la 250m față de limita de proprietate.

Investitorul dorește construirea unui service auto.

În acest scop este necesară modificarea destinației stabilite prin PUG pentru acest teren din „zona locuințe și funcțiuni complementare” în „zona instituii publice și servicii de interes public” – subzona „servicii de interes general”.

Noua funcțiune va permite investitorului edificarea unui service auto în care se vor desfășura doar activități de cosmetizări interioare și exterioare (schimb uleiuri/lichide, înlocuire acumulatori/anvelope, reparații la partea electrică, detailing auto, ITP, etc) dar nu se vor permite activități care presupun depășirea nivelului de zgomot de 55dB. Suplimentar, pe limita de proprietate dinspre vecini, se vor amplasa panouri fonoizolante cu densitatea de 25 kg/mc.

Investitorul prevede ca în service vor lucra doi angajați.

Se propun 3 locuri de parcare.

Limitele de proprietate actuale se vor modifica având în vedere că va fi cedată suprafața de 104mp zonei de cai de comunicație rutieră de importanță locală (strada Poligonului). Astfel se asigură distanța de 4,5 m din axul drumului până la locul unde este permisă construirea împrejmuirii dinspre stradă.

Luând în considerare art 24 din RLU aferent PUG comuna Magura, „către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate la aliniament: (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament sau păstrand tradiția zonei” se reglementează **limita zonei edificabile** la 2,0 față de limita de proprietate dinspre zona de circulație majoră (strada Poligonului) și la 1,0m față de limitele de proprietate dinspre vecini.

Limita zonei edificabile este evidențiată în planșa U2 „Reglementări urbanistice-zonificare” și reprezintă zona în care se permite construirea clădirii.

Clădirea va putea fi amplasată numai în interiorul zonei edificabile cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate reglementate prin prezentul studiu.

În interior se vor organiza, pe lângă spațiile destinate activităților specifice unui service auto și spații destinate depozitării, vestiarelor și grupurilor sanitare.

Inchiderile laterale dar și acoperișul construcției vor fi realizate din elemente prefabricate ușoare, ideale pentru clădiri de acest tip, cu o conductibilitate termică

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

scazuta, care conserva caldura si duc la diminuarea consumului de energie. Acestea pot fi panourile tip sandwich.

Regimul de inaltime maxim admis este P+M (maxim 8m).

Suprafata cladirii va fi in proportie de maxim 60% din suprafata lotului rezultat in urma cedarii de teren catre domeniul public.

Propunerea proiectantului este ca **spatiul verde** sa fie in proportie de minim 20% din suprafata lotului dupa cedarea catre domeniul public a 104mp, adica din suprafata de 540mp. Rezulta o **suprafata inierbata** de minim admisa pe lot de 108mp.

Circulatia carosabila interioara lotului va trebui sa permita accesul la zonele de aprovizionare, parcare autoturismelor angajatilor, accesul si intoarcerea autoutilitarelor pompierilor.

Sugerarea unei posibilitati de mobilare urbanistica se poate viziona in planșa U2.1 „Reglementari urbanistice-Mobilare posibila” intocmita conform „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”.

In incinta va fi amplasata o platforma betonata destinata **colectarii selective a deseurilor reciclabile**.

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis	60%
C.U.T. maxim admis	1,2
RH maxim admis	P+M; 8 M

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	644,00	100,00	-	-
CIRCULATII	-	-	104,00	16,00
Instituti publice si servicii de interes general	CONSTRUCTII	-	540,00	84,00 Din care: min 108mp spatii verzi
	CIRCULATII	-	-	
	SPATII VERZI (20%)	-	-	
TOTAL	644,00	100,00	644,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**• Alimentare cu apa**

In zona strazii Poligonului exista rețea de alimentare cu apa. In vederea asigurării alimentării cu apa se propune bransarea la aceasta rețea doar dupa ce s-au obtinut avizele necesare de la administratorul rețelei de alimentare cu apa.

Pe lot se va amplasa un rezervor cu apa dotat cu statie de pompe pentru situatii de incendiu.

• Canalizare

Apele uzate menajere rezultate de la vestiare vor fi evacuate la rețeaua de canalizare

care este în curs de execuție în zona strazii. Apele pluviale de pe platforma betonată vor fi direcționate către un separator de hidrocarburi apoi vor fi direcționate către viitoarea canalizare.

Apele pluviale de pe învelitori vor fi direcționate către spațiile înierbate.

În UAT Comuna Măgura nu există stație de epurare a apelor uzate. Rețeaua de canalizare este racordată la rețeaua publică de canalizare a municipiului Bacău și apele uzate sunt dirijate către Stația de epurare a municipiului Bacău unde sunt epurate înainte de evacuare în emisar (r. Bistrița).

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată în urma bransării la rețeaua existentă față de amplasamentul studiat.

- **Telecomunicații**

Se vor folosi telefoanele mobile ale rețelelor prezente în zona

- **Alimentare cu căldură**

Pentru încălzirea spațiilor de birouri și pentru prepararea apei calde investitorul se va bransa la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în fața lotului reglementat.

- **Alimentare cu gaze naturale**

În fața lotului există rețeaua de alimentare cu gaze naturale

- **Gospodărie comună**

Deseurile menajere vor fi depozitate în puștele etanșe și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activități în baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza de construcție:

- pietriș, beton, tencuieli, etc

- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic

- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de construcție vor fi colectate separat și transportate de către executantul lucrărilor la unități autorizate în colectare/ valorificare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii în containere amplasate în platforme betonate și apoi vor fi evacuate prin unitățile autorizate din zonă. Deseurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

c) Deseurile rezultate din activitatea desfășurată se vor depozita pe platforme betonate și acoperite.

Se va respecta legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a apelor de

suprafata.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic.

Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezulta că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului.

În zona reglementată nu se vor permite activități sau funcțiuni poluante. Nu se vor permite activități care presupun depășirea nivelului de zgomot de 55dB

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

Terenul este stabil și este relativ plat.

Pentru asigurarea suplimentară a stabilității terenului lotul studiat poate fi plantat cu arbori și pomi cu rădăcini pivotante.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate la canalizarea care se construiește în zona strazii Poligonului iar cele pluviale vor fi direcționate prin rigole după care vor fi infiltrate în spațiul verde al incintei. Apele de pe platforma betonată vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a ajunge la rețeaua de canalizare.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzătoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipiente etanșe, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor.

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament (după edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciale, separate pentru fiecare tip deșeu, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Investitorul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperarii terenurilor degradate sau consolidari de maluri.

La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Dupa edificarea cladirilor se propune amenajarea de suprafete inierbate in suprafata de **minim 20%** din total teren.

Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbusti, pomi, plante decorative, etc

Se va acorda o atentie deosebita prezentei suprafetelor plantate. Se va asigura un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde conform cerintelor urbanistice. Se va acorda atentie sporita nu doar aspectului cantitativ al spatiilor verzi ci și celui calitativ.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

Suprafețele terestre aparținând domeniului privat, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute in legislatie.

Amplasamentul studiat este in afara zonelor de protectie a monumentelor istorice de pe teritoriul UAT Magura.

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

Se propune realizarea unei zone cu puternice si bogate vegetatii joase si medii dar si plantarea a cat mai multi arbori pentru realizarea in timp a unui microclimat adecvat.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

Lotul are asigurat accesul la strada Poligonului. Se propune amenajarea unui acces carosabil si pietonal conform legislatiei in vigoare.

In vederea realizarii unui prospect corect al zonei de circulatie majora de importanta locala se propune retragerea aliniamentului lotului cu nr cadastral 66096 pana la limita a 4,5m din axul strazii in vederea circulatiei acestei suprafete de teren (104mp) din domeniul privat al investitorului in domeniul public al comunei Magura.

In fata lotului exista retele de alimentare cu energie electrica, apa si gaze naturale. Se propune bransarea la aceste retele in baza unor proiecte la faza DTAC si a avizelor specifice.

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării. Se vor lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea desfășurată pe amplasament.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE PROPUSE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Reconsiderarea zonei de circulație carosabilă și pietonală a străzii Poligonului			•	500,00 mp	50.00
Bransare la rețele tehnice edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică)			•		22 m

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zonele aferente circulației publice aparțin domeniului public al UAT Magura.

- **Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor**

Trasarea corectă a prospectului caii de circulație rutiera de importanță locală cu respectarea legislației în vigoare presupune circulația terenurilor din proprietatea privată a persoanelor fizice, inițiatorul PUZ, în domeniul public al comunei Magura.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului - în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din UAT. P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Magura.

Prin documentația de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Se considera ca volumele propuse se înscriu corect în cadrul existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

Organizarea funcțională propusă pentru zona reglementată nu este prevăzută în Planul Urbanistic General al comunei Magura, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate după obținerea aprobării lui.

Profilul construcțiilor va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C. și PTh).

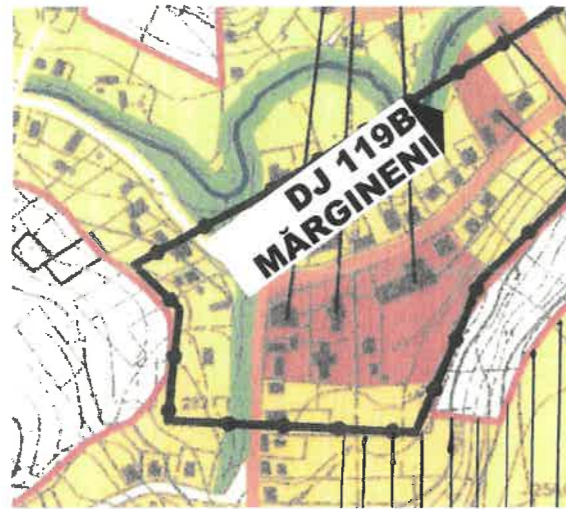
În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea schimbării funcțiunii terenului din terenuri destinate locuirii în terenuri destinate „institutiilor publice și serviciilor” – subzona „servicii de interes general” și găsirea unei soluții optime care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

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

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul Local al comunei Magura.

Intocmit,

arh. Tornghibel Alexandru



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA MĂGURA
SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN
 PLANȘA 0. INCADRARE ÎN TERITORIU

LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

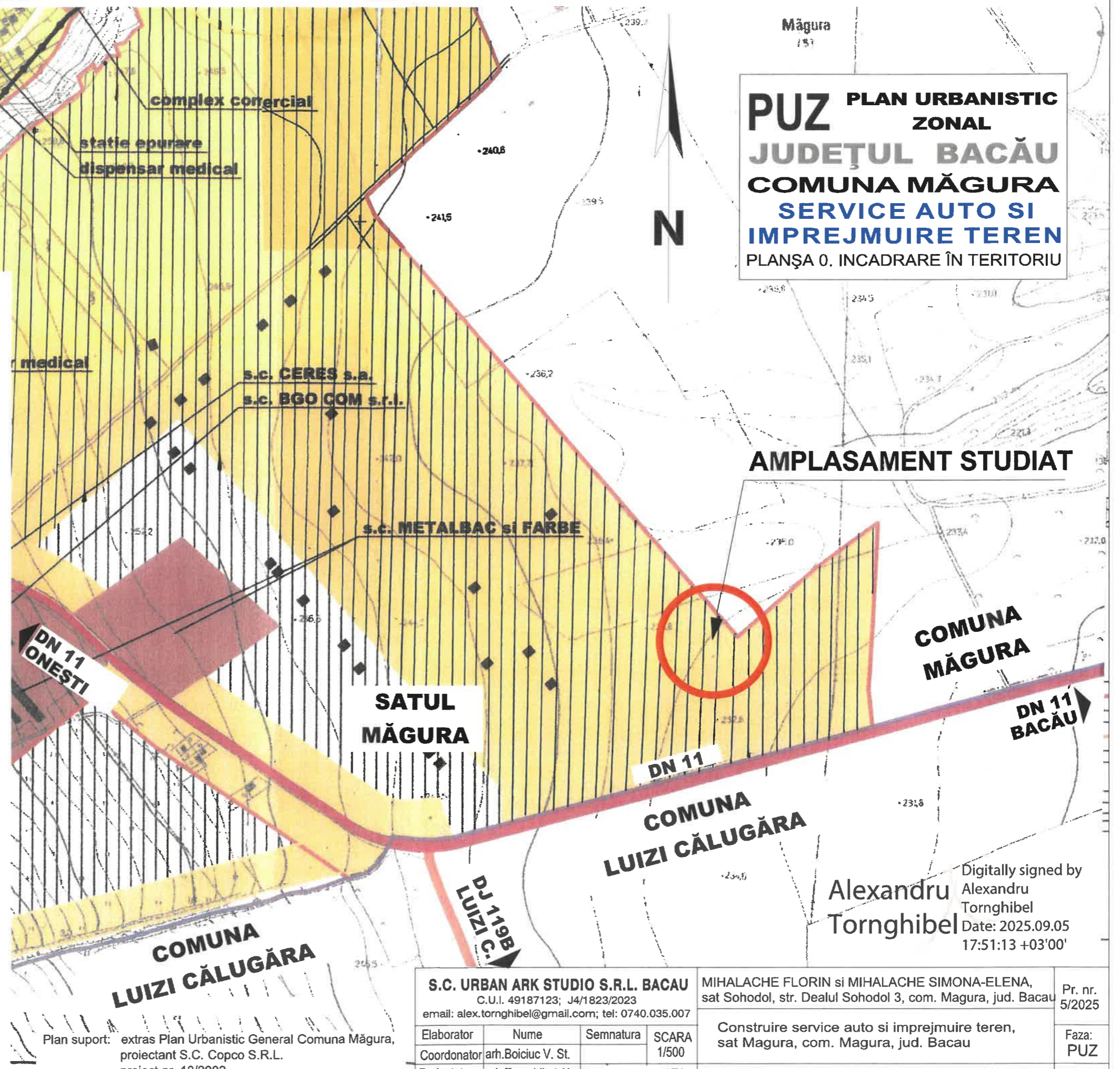
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- SPATII PLANTATE, SPORT
- PADURI
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE
- ZONA MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE
- APE

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



AMPLASAMENT STUDIAT

Digitally signed by Alexandru Tornghibel
 Date: 2025.09.05 17:51:13 +03'00'

Plan suport: extras Plan Urbanistic General Comuna Măgura, proiectant S.C. Copco S.R.L. proiect nr. 10/2002
 Planșa 3 Reglementări urbanistice

S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACAU C.U.I. 49187123; J4/1823/2023 email: alex.tornghibel@gmail.com; tel: 0740.035.007		MIHALACHE FLORIN si MIHALACHE SIMONA-ELENA, sat Sohodol, str. Dealul Sohodol 3, com. Magura, jud. Bacau		Pr. nr. 5/2025
Elaborator	Nume	Semnatura	SCARA 1/500	Faza: PUZ
Coordonator	arh.Boiciuc V. St.			
Proiectat	arh.Tornghibel Alex.		JATA 2025	
Desenat	arh.Tornghibel Alex.			
INCADRARE IN ZONA				U0

Alexandru Tornghibel
 Digitally signed by Alexandru Tornghibel
 Date: 2025.09.05 17:53:52 +03'00'

S lot propus= 540mp
 H max admis=P+M; 8m
 ROT max admis=60%
 CUT max admis=1,80

SERVICE AUTO
 S=202mp

Separator hidrocarburi
 si uleiuri
 Platforma deseuri
 colectare selectiva

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA (S=8.829 mp)
- LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.
- LIMITA INTRAVILAN CF PUG APROBAT

ZONE FUNCTIONALE

- ZONA LOCUINTE
- ZONA TEREN AGRICOL

CIRCULATII

- ZONA CIRCULATIE RUTIERA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

INTERDICTII

- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBAREA UNEI DOCUMENTATII PUZ

ORGANIZARE TEREN

- CONSTRUCTIE PROPUSA (max.P+M; max. 8m)
- ▲ ACCES CAROSABIL/PIETONAL
- — — — — REGIM DE ALINIERE (cf. P.U.G. aprobat)
- SPATII VERZI

BILANT LOT DUPA CEDARE S=104,00mp CATRE DOMENIUL PUBLIC UAT MAGURA

	PROPOS	
	MP	%
SERVICE AUTO	202,00	37,40
CAROSABIL	225,81	41,80
SPATII VERZI (min 20%)	112,19	20,80
TOTAL	540,00	100,00

INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 66096

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	562640.114	642448.534	22.11
2	562625.404	642432.023	5.72
3	562622.176	642427.307	4.29
4	562620.843	642423.229	3.78
5	562620.862	642419.453	4.14
6	562623.529	642416.290	10.22
7	562631.564	642409.973	35.62
8	562654.493	642437.228	18.29

S=644mp

Numar cadastral - 66096
 Sistem de proiectie Stereo '70
 Sistem de referinta Marea Neagra 1975

S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACAU
 C.U.I. 49187123; J4/1823/2023
 email: alex.tornghibel@gmail.com; tel: 0740.035.007

Elaborator	Nume	Semnatura
Coordonator	arh.Boiciuc V. St.	
Proiectat	arh.Tornghibel Alex.	
Verificat	arh.Tornghibel Alex.	

SCARA 1/500
 DATA 2025

MIHALACHE FLORIN si MIHALACHE SIMONA-ELENA,
 sat Sohodol, str. Dealul Sohodol 3, com. Magura, jud. Bacau Pr. nr. 5/2025

Construire service auto si imprejmuire teren,
 str. Poligonului, sat Magura, com. Magura, jud. Bacau Faza: PUZ

MOBILARE POSIBILA U2.1

