



PRIMARIA COMUNEI MAGURA
02.10.2025

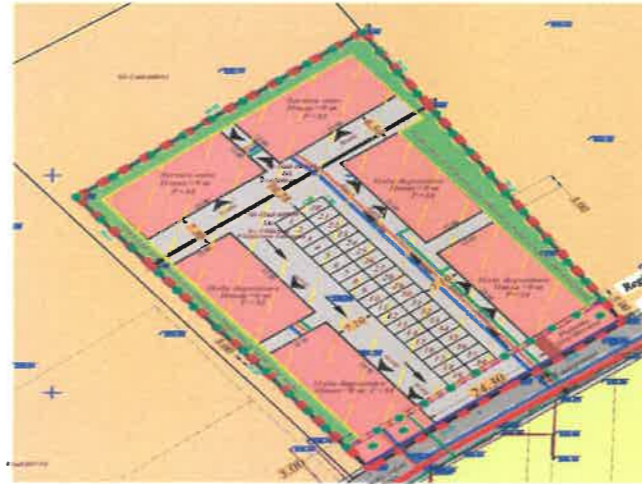
Data

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL: DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE TREI LOTURI PENTRU CONSTRUIRE DOUA SERVICE AUTO, PATRU HALE DEPOZITARE SI MPREJMUIRE TERENCOMUNA MAGURA, JUDEȚUL BACAU

INITIATOR: CIORCILA VASILE-CATALIN SI CIORCILA ANTOANETA-ROXANA, AVADANEI ELENA-CRISTINA

EABORATOR: SC ARHIMOD BACAU 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 **02.10.2025-16.10.2025**, 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

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean,
Ionela Cristina BREAHNĂ PRAVĂȚ

Ca urmare a cererii adresate de CIORCILĂ VASILE-GĂTĂLIN, CIORCILĂ ANTOANETA-ROXANA, cu domiciliul în județul Bacău, municipiul Bacău, strada și AVĂDANEI ELENA-CRISTINA, cu domiciliul în județul Bacău, municipiul Bacău, înregistrată la nr. 17484 din 20.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 27 din 18.08.2025

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal „DEZMEMBRARE TEREN EXTRAVILAN ÎN MAI MULT DE 3 (TREI) LOTURI, CONSTRUIRE 2(DOUĂ) SERVICE AUTO, 4(PATRU) HALE DEPOZITARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**, generat de imobilul situat în județul Bacău, comuna Măgura, satul Măgura, identificat prin numerele cadastrale 66008 (S=3300 mp) și 66040 (S=1200mp), cu acces din strada Poligonului, conform Certificatului de urbanism nr. 40 din 22.05.2025, 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 imobilele cu numerele cadastrale 66008 și 66040, situate în comuna Măgura, în extravilan, cu folosința de teren arabil. Terenul reglementat are suprafața totală de 3500 mp.

Conform extraselor de carte funciară pentru informare depuse de solicitanți împreună cu Studiul de oportunitate, terenurile sunt libere de construcții, proprietate privată a investitorilor.

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

- o la nord-vest – teren proprietate privată liber de construcții, NC 66041;
- o la nord-est – teren proprietate privată liber de construcții;
- o la sud-est – drum local asfaltat, strada Poligonului;
- o la nord-est – teren proprietate privată liber de construcții, NC 66041.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

Pentru realizarea investiției se propun următoarele operațiuni:

- o introducerea în intravilan a suprafeței de 3500 mp, cu funcțiunea de Zonă Instituții publice și servicii;
- o 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 10.07.2025, au fost obținute 12 voturi favorabile, iar membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- se va acorda atenție spațiilor verzi, configurării volumetrice a clădirilor, precum și dimensionării parcarilor, circulațiilor și spațiilor de manevră în incintă;
- se va solicita aviz DJC Bacău;
- 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 40%, conform propunerii din Studiul de oportunitate, corelată cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Măgura;
- C.U.T. maxim admis 0,6, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- Regim de înălțime maxim admis P+M, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- Înălțime maximă admisă 9 m, conform propunerii din Studiul de oportunitate.

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

În cadrul planului urbanistic zonal se vor evidenția posibilitățile de acces la dotările de interes public necesare 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 parcaje 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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

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 garare 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 prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în zonă. Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate se vor face prin extinderea rețelelor existente în vecinătate și apoi branșare la acestea.

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 îmbrăcăminte 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 MADR,
- Aviz MAI,
- Aviz SRI,
- Aviz ANIF,
- Aviz MAPN,
- Aviz AACR,
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Bacău,
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău,
- Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău,
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență,
- 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, multiplicare;
- servicii de corespondență;
- anunțuri în mass media;
- costuri comunicații (telefon, fax, etc.);
- personalul detașat pentru aceste activități;
- servicii cercetare sociologică;
- servicii facilitare întâlniri, interviuri 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. 40 din 22.05.2025 eliberat de Primăria comunei Măgura.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. din

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

p. Arhitect-șef,
Șef serviciu A.T.U.A.A.
urb. Ecateriņa Laura BEURAN

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL** „Dezmembrare teren extravilan in mai mult de 3(trei) loturi, construire 2(doua) service auto, 4(patru) hale depozitare si imprejmuire teren”

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

Beneficiari: Ciorcila Vasile si Ciorcila Maria

Proiectant: **SC ARHIMOD BACAU SRL**

Data elaborarii: **2025**

Faza: **PUZ**

I.2. Obiectul lucrării

P.U.Z. „*CONSTRUIRE 2(DOUA) SERVICE AUTO, 4(PATRU) HALE DEPOZITARE SI IMPREJMUIRE TEREN* ” face referire la doua terenuri alăturate, aflate in extravilanul comunei Magura, proprietate: *CIORCILA VASILE-CATALIN, CIORCILA ANTOANETA -ROXANA SI AVADANEI ELENA-CRISTINA.*

Datele de identificare ale terenurilor sunt

Nr. Crt.	Nr.cadastral	Supafata (mp)	Categorie de folosință	Act de proprietate
1	66008	3300	<i>teren agricol in extravilan</i>	Contract de dare in plata nr. 1520/13.09.2014
2	66040	1200	<i>teren agricol in extravilan</i>	Contract de dare in plata nr. 1520/13.09.2014

Nr. cadastral: 66008

Steren = 3300.00 mp teren agricol in extravilan

Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren S=3300.00 mp si schimbarea destinatiei in zona institutii publice si servicii.

Nr. cadastral: 66040

Steren = 1200.00 mp teren agricol in extravilan

Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren S=1200.00 mp si schimbarea destinatiei in zona institutii publice si servicii.

Se vor construi **două service-uri auto**, fiecare cu funcțiune clară, compatibilă cu zona de „instituii publice și servicii”.

Funcțiuni propuse:

- Reparații mecanice ușoare;
- Întreținere periodică (revizii, schimb filtre etc.);
- Diagnosticare computerizată;

- o Zonă de așteptare / recepție clienți + birou.

Aspecte de conformare:

- o Dotări pentru colectarea apelor uzate (racordare la canalizare sau separator de hidrocarburi);
- o Depozit temporar de deșeuri auto (baterii, filtre etc.) în spațiu închis;
- o Respectarea normativelor ISU și sanitare (ventilație, iluminare etc.).

Se vor construi **4 hale depozitare**, pe structură ușoară (oțel sau prefabricate), fără impact de mediu, cu activitate **comercială și logistică generală**.

În hale se vor depozita mărfuri **nepericuloase**, de tip:

- o materiale de construcții uscate (plăci rigips, ambalaje, vopsele neinflamabile);
- o produse nealimentare ;
- o scule, utilaje, materiale promoționale etc.;

Nu se depozitează: substanțe chimice periculoase, deșeuri, materiale inflamabile, substanțe toxice.

În conformitate cu planul de situație întocmit de topometristul Adrian Bilu, terenurile studiate se învecinează cu:

1.	Terenul cu nr. cadastral 61801	N	Nr.Cad.66041
		S	str.Poligonului (asfalt)
		E	Nr.Cad.60734
		V	Teren liber

Pentru realizarea investiției beneficiarii au obținut Certificatul de Urbanism nr. 40 din 22.05.2025, emis de Primăria Comunei Magura, Județul Bacău.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din str.Poligonului (asfalt).

1.3. Surse documentare

Prezentul studiu are la bază Prevederile Planului Urbanistic General al comunei Magura și Regulamentul Local de Urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată, situată în extravilanul Comunei Măgura, județul Bacău, în vecinătatea străzii Poligonului, a fost folosită până în prezent cu precădere ca teren agricol, fără construcții existente pe amplasament. Terenurile în cauză sunt libere de sarcini, neamenajate și se află într-o zonă cu potențial crescut de dezvoltare economică, în special datorită accesului facil din drumul asfaltat și proximității față de zonele construite ale comunei.

În ultimii ani, în contextul urbanizării progresive a perimetrului limitrof intravilanului, zona a început să atragă interes pentru funcțiuni economice – servicii, spații logistice și activități comerciale. Această tendință este susținută de:

- **Accesul existent la infrastructura de transport** (drum asfaltat – str. Poligonului);
- **Disponibilitatea terenurilor cu suprafețe generoase**, adecvate activităților de depozitare sau servicii;

- **Necesitatea extinderii zonelor economice** în afara centrului localității, pentru degrevarea acestuia și crearea de noi poli de dezvoltare.

În prezent, zona se află într-un stadiu incipient de dezvoltare urbanistică. Lipsa unor construcții impunătoare sau rețele edilitare bine conturate oferă oportunitatea reglementării unitare și planificate a acestei porțiuni de teritoriu, prin instrumentul PUZ.

Prin realizarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, se dorește **stimularea tranziției funcționale a zonei**, de la un caracter agricol neamenajat către unul economic-productiv, generând premise pentru:

- valorificarea eficientă a terenurilor disponibile;
- atragerea de investiții private;
- crearea de infrastructură și locuri de muncă;
- dezvoltarea coerentă a unei noi zone de servicii la nivelul UAT Măgura.

2.2. Potential de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare urbanistică și economică, datorită poziționării strategice la marginea intravilanului localității și a accesibilității oferite de drumul asfaltat – strada Poligonului. Terenurile analizate, se caracterizează prin:

- **accesibilitate bună auto și pietonală;**
- **terenuri plane, compactate, fără obstacole naturale sau construcții existente;**
- **proprietate clară, fără litigii** – ceea ce facilitează intervenția imediată.

2.3. Incadrarea în localitate

Amplasamentul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situat în extravilanul administrativ al comunei Măgura, județul Bacău, în zona de sud-est a localității, în imediata vecinătate a străzii Poligonului — arteră de circulație asfaltată care asigură legătura cu intravilanul comunei.

Terenurile studiate, identificate prin numerele cadastrale 66008 (3300 mp) și 66040 (1200 mp), sunt învecinate cu:

- la **nord** – Nr.Cad.66041;
- la **sud** – strada Poligonului (drum asfaltat, aflat în administrarea UAT Măgura);
- la **est și vest** – alte terenuri aflate în extravilan, cu funcțiune agricolă.

2.4. Elemente ale cadrului natural

2.4.1. Relieful

Situată pe un fundament Sarmațian, care cuprinde formațiuni de molasă argilo – nisipoasă de origine salmastră, terasa înaltă a Bistriței este formată din depozite ale Pleistocenului inferior și mediu care încep cu bolovănișuri și pietrișuri în bază, apoi se continuă cu nisipuri și argile nisipoase – prăfoase și se încheie cu prafuri argiloase nisipoase. La suprafață este un strat superficial de sol vegetal Holocen și în intravilan posibile umpluturi recente.

Stratificația depozitelor pleistocene este orizontală, în discordanță cu stratele sarmațiene.

Litologia are variații laterale datorită schimbării condițiilor locale din timpul depunerii.

Terenul nu prezintă pericol de inundare, râul Bistrita fiind amenajat hidrotehnic și la diferența de nivel foarte mare față de amplasament.

2.4.2. *Reteaua hidrografică*

Amplasamentul analizat, situat în intravilanul satului Măgura, comuna Măgura, județul Bacău, se află în cadrul bazinului hidrografic al **râului Bistrița**, unul dintre cele mai importante cursuri de apă din județul Bacău.

Deși **terenul nu este amplasat în imediata vecinătate a râului Bistrița**, acesta se situează la o distanță de câțiva kilometri est de cursul principal, fiind **hidrografic legat prin intermediul pârâului Negel**, care traversează comuna Măgura și se varsă ulterior în râul Bistrița, în zona municipiului Bacău.

Elemente importante ale rețelei hidrografice din zonă:

- **Râul Bistrița** – curs de apă major, aflat în partea vestică a municipiului Bacău, cu albie regularizată și diguri de protecție;
- **Pârâul Negel** – curs de apă de ordin secundar, cu traseu natural, parțial canalizat pe anumite porțiuni din localitate;
- Nu există cursuri de apă sau canale deschise în imediata apropiere a amplasamentului studiat;
- Nu au fost identificate **zone cu risc de inundație sau umiditate excesivă** în amplasamentul propus, conform observațiilor din teren și planșelor existente.

2.4.3. *Clima*

Zona comunei Măgura se înscrie într-un climat continental moderat, în etajul climatic al dealurilor joase, cu puternice influențe locale determinate de formele de relief învecinate. Climatul local este caracterizat prin temperaturi medii anuale de +9°C (media lunii ianuarie -5°C iar a lunii iulie +22°C). Iarna, masele de aer continental rece venit din nord-est determină temperaturi medii multianuale de -5°C cu abateri foarte mari în ultimii ani. Vara, de asemenea apar abateri de la media de 22°C, atingând și maxima de 39°C.

Dinamica atmosferei este dirijată în lungul văii Siretului, cu vanturi aspre pe direcția nord-sud dar apar și curenți descendenți de pe versanții subcarpatici cu direcția nord-vest sud-est.

Umiditatea atmosferică este ridicată datorită evaporării apei din lacurile de acumulare de pe Bistrița și Siret, generând frecvente cețuri.

Adâncimea maximă de îngheț în zonă este de 0,90 m.de la ctn.

Încărcări din zăpadă grupa C STAS 10101/21-92 (greutatea de referință a stratului de zăpadă pentru o perioadă de revenire de 10 ani) $g_z = 1,20\text{kN/mp}$.

Încărcări date de vânt zona B STAS 10101/20-92 (presiunea dinamica de baza la înălțimea de 10m) $g_v = 0,42\text{kN/mp}$

2.4.4. *Condiții geotehnice*

Zona în care este situat amplasamentul este stabilă și nu prezintă nici un pericol viitor al unei alunecări de teren.

În conformitate cu P.U.G. al com. Magura, terenul nu se afla în zona cu riscuri naturale (Plansa 1 – Încadrarea în zona).

2.4.5. *Riscuri naturale*

Stabilitatea generală a terenului este în cea mai mare parte asigurată, nefiind remarcate fenomene de instabilitate în zona.

2.5. Circulația

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se realizează din str. Poligonului (Nr. Cad. 65066), acesta fiind propus pentru modernizare în vederea obținerii unui prospect al drumului de 9 m.

Conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin IIG 525/27.06.1996 pentru terenurile studiate s-au propus 38 locuri de parcare conform anexei 4 "Accese carosabile". Acestea se vor calcula ulterior la fazele de proiectare DTAC/PT în funcție de dimensiunea obiectivelor propuse.

2.6. Ocuparea terenurilor

Nr. crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Utilizarea terenurilor	- Suprafața totală de 3.500 mp , proprietate a beneficiarilor (nr. cad. 66008 și 66040), este situată în extravilan și nu este reglementată urbanistic;	Intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea terenului și introducerea în intravilan: - Stabilirea zonei edificabile și a funcțiunilor permise.
2.	Cai de comunicație, circulație	Accesul auto și pietonal se face din str. Poligonului și str. Atelierului; - Nu există o organizare clară a circulației interioare; - Nu sunt prevăzute parcaje.	Modernizarea accesului conform legislației în vigoare: - Amenajarea parcajelor și a drumurilor interioare pe terenul beneficiarilor.
3.	Rețele utilități	- Dotarea tehnico-edilitare incomplete a zonei studiate.	Extinderea și racordarea la rețelele publice

2.7. Echipare edilitară

Asigurarea utilităților la amplasamentele propuse va realiza astfel:

- **Alimentarea cu energie electrică** se va realiza prin racordarea la rețeaua publică existentă, în baza avizului tehnic emis de operatorul de distribuție **E-ON Delgaz Grid**.
- **Alimentarea cu apă potabilă** va fi asigurată prin extinderea rețelei existente din zonă, cu racordarea la sistemul public
- **Evacuarea apelor uzate menajere** se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare din apropiere și racordarea acesteia la obiectivele propuse.
- **Alimentarea cu căldură** se va realiza individual, prin intermediul unor sisteme de încălzire proprii, care funcționează pe bază de **energie electrică** sau **combustibil solid**, în funcție de opțiunea tehnică finală aleasă de beneficiar.
- **Gestionarea deșeurilor menajere** se va face prin colectarea selectivă în recipiente standard (tip europubelă), urmând a fi ridicate periodic de către un operator autorizat de salubritate, conform contractelor încheiate.

2.8. Probleme de mediu

Amplasamentul are **un impact minim asupra mediului**, iar dezvoltarea propusă poate fi realizată **cu respectarea normelor de protecție a mediului**, fără afectarea biodiversității sau a sănătății populației. Se recomandă integrarea în proiect a unor soluții verzi, cum ar fi **spații verzi amenajate, iluminat eficient energetic, colectare selectivă și plantări compensatorii**.

2.9. Opțiuni ale populației

Susținere generală față de dezvoltarea propusă

- **Majoritatea cetățenilor consultanți și vecinilor direcți** s-au declarat **favorabili** dezvoltării rezidențiale propuse, considerând că:
 - va contribui la **revitalizarea zonei**,
 - va aduce **noi oportunități economice** (locuri de muncă temporare în construcții),
 - va duce la **creșterea valorii terenurilor** din împrejurimi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. vor sta la baza urmatoarele:

- P.U.G. Com. Magura aprobat
- Studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG-lui valabile pentru zona studiata sunt redate in Certificatul de Urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul analizat este situat în extravilanul comunei Măgura, într-o zonă cu caracter preponderent agricol, aflată în proces de reconversie funcțională către utilizări economice și de servicii. Terenul nu prezintă obstacole naturale majore și are o topografie favorabilă construirii — cu pante ușoare, fără riscuri de alunecări de teren, inundații sau eroziuni.

Elemente naturale existente:

- Terenul este liber de construcții și acoperit cu vegetație ierboasă specifică terenurilor agricole (fâneată), fără arbori maturi sau zone împădurite;
- Nu există cursuri de apă permanente sau torențiale în imediata vecinătate;
- Solul are o capacitate portantă optimă pentru construirea de clădiri cu regim redus de înălțime (P, P+M);
- Amplasamentul nu se află într-o zonă protejată din punct de vedere ecologic sau pe coridoare de migrație a faunei.

Măsuri de valorificare a cadrului natural:

- **Păstrarea și integrarea vegetației existente.** în măsura posibilităților, prin amenajarea de spații verzi în incintă (zone tampon și perdele verzi);
- **Crearea unor zone plantate** pe conturul parcelei, cu rol estetic și de protecție împotriva prafului și zgomotului, în special către vecinătăți sau drumul public;
- **Amenajarea incintei cu sistem de colectare și dirijare a apelor pluviale.** astfel încât să se evite bălțirile sau eroziunile de suprafață;
- **Minimizarea suprafețelor betonate nepermeabile.** prin utilizarea de materiale semipermeabile pentru alei pietonale sau parcări, acolo unde este posibil;

- Asigurarea unui **regim coerent de împrejurire**, care să permită păstrarea unei imagini unitare a ansamblului construit în contextul natural.

Prin propunerile de reglementare urbanistică prezentate, investiția contribuie la **valorificarea rațională a cadrului natural** și la integrarea acestuia într-o zonă destinată activităților economice, fără a afecta echilibrul ecologic al amplasamentului sau al zonelor învecinate.

3.4. Modernizarea circulației

Investiția propusă pe terenul beneficiarului se va realiza din fonduri private, din venituri și/sau credite ale investitorilor.

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se realizează din str. Poligonului (Nr. Cad. 65066), acesta fiind propus pentru modernizare în vederea obținerii unui prospect al drumului de 9 m.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Față de bilanțul funcțiunilor existente, repartitia diverselor zone în cadrul bilanțului teritorial s-a modificat prin propunerile făcute în Plansa 3 - „Reglementări urbanistice”.

Suprafața zona studiată: 19849,00 mp

Indicatori maximi admisi:

P.O.T = 40%, C.U.T = 0.6

Regim maxim de înălțime: P+M

Hmax = 9 m

3.5.1 Bilanț teritorial

Suprafața zona studiată: 19849,00 mp

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	% din total	S (mp)	% din total
1. Zona teren agricol în extravilan	4500.00	100.00	0.00	0.00
2. Zona instituii publice și servicii:	0.00	0.00	4447.00	98.81
<i>a. Subzona spații verzi plantate</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>1111.00</i>	<i>25</i>
3. Zona cai de circulație	0.00	0.00	53.00	1.19
TOTAL BENEFICIAR	8294.00	100.00	8294.00	100.00
	POT=0	CUT=0	POT=40%	CUT=0.6

3.5.2. Regimul de înălțime

Pentru investiția propusă pe terenul beneficiarilor se propune un regim maxim de construire P+M, Hmax = 9 m.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere față de drumul în diviziune va fi de 5.00 m față de aliniamentul propus.

Pentru asigurarea unei relații armonioase cu vecinătățile și protejarea mediului înconjurător, se propune o **retragere laterală de minimum 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei**, zonă în care va fi amenajată o **perdea verde de protecție**.

Aceasta va fi compusă din **specii lemnoase perene, cu frunziș persistent (veșnic verzi)**, cu rol de:

- **barieră vizuală** față de eventualele construcții din vecinătate.
- **filtru de praf și poluanți** proveniți de la zona carosabilă sau din activitățile economice desfășurate.
- **element de integrare peisajeră**, care contribuie la estetica incintei și la reducerea disconfortului fonic.

Plantările vor fi realizate pe toată lungimea limitelor laterale, cu respectarea distanțelor minime față de clădiri și garduri, conform normativelor tehnice în vigoare.

Pentru a fi construibil, un lot de teren trebuie să aibă front minim la strada de 8 m (clădiri înșiruite), respectiv 12 m (clădiri individuale) și adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu lățimea acestuia. Suprafața minimă a parcelei trebuie să fie egală cu 150 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv 200 mp pentru clădiri individuale.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Modul de asigurare a utilitatilor la amplasamentele propuse vor fi prin:

- **Alimentarea cu energie electrică** se va realiza prin racordarea la rețeaua publică existentă, în baza avizului tehnic emis de operatorul de distribuție **E-ON Delgaz Grid**.
- **Alimentarea cu apă potabilă** va fi asigurată prin extinderea rețelei existente din zonă, cu racordarea la sistemul public gestionat de **S.C. Compania Regională de Apă Bacău S.A.**
- **Evacuarea apelor uzate menajere** se va face prin extinderea rețelei publice de canalizare din apropiere și racordarea acesteia la obiectivele propuse.
- **Alimentarea cu căldură** se va realiza individual, prin intermediul unor sisteme de încălzire proprii, care funcționează pe bază de **energie electrică** sau **combustibil solid**, în funcție de opțiunea tehnică finală aleasă de beneficiar.
- **Gestionarea deșeurilor menajere** se va face prin colectarea selectivă în recipiente standard (tip europubelă), urmând a fi ridicate periodic de către un operator autorizat de salubritate, conform contractelor încheiate.

Gospodărie comunala

Comuna Magura a încheiat un contract de prestări servicii în vederea preluării deșeurilor menajere ale populației în sistem individual cu un operator autorizat. Beneficiarii vor beneficia de serviciul comună prin încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificării PUZ.

3.8. Obiective de utilitate publică

Plan de acțiune conform normelor de aplicare lg 350, art 18. al. 3

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/propietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Categorii de costuri		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice		
a	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> • Intocmire PUZ • Studii de teren 	Suportate de investitori privati
b	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica	Suportate de investitori privati
c	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de investitori privati
d	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de investitori privati
2. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
a	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: <ul style="list-style-type: none"> • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului 	Suportate de investitori privati
b	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; 	Suportate de investitori privati
c	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de investitori privati
d	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de investitori privati

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Planul Urbanistic Zonal intitulat „**Construire 2 (două) service auto, 4 (patru) hale de depozitare și împrejmuire teren**”, propus pentru terenurile situate în extravilanul comunei Măgura, județul Bacău, are ca scop valorificarea eficientă a unui amplasament cu potențial economic, prin introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică a unei zone destinate serviciilor și activităților de depozitare.

În concluzie, proiectul propus reprezintă o investiție oportună și coerentă, aliniată cu interesele de dezvoltare urbană și economică ale UAT Măgura, susținând o transformare funcțională și spațială benefică atât pentru proprietarii terenurilor, cât și pentru comunitatea locală

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, explicitand 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, explicitand 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;
- ✦ Infiintarea 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.

In procesul de aplicare a prevederilor din documentatiile de urbanism, serviciile tehnice ale administratiei publice locale desfasoara urmatoarea procedura:

- Obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare.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 ridicarea interdicției temporare de construire. Pentru construirea în această zonă în vederea realizării de spații pentru locuințe, anexe și împrejurimi se va urmări:

- Ridicarea interdicției temporare de construire;
- 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:

- 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 pastrarea 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 apă, de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate și a rezidurilor, precum și de dezvoltarea normală a zonei verzi de recreere și odihnă.

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

Atat în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul aparării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate. Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer se vor amenaja la distanțe de minim 5 m de ferestrele apartamentelor.

Totodată, precizăm ca:

➤ Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Bacău, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

➤ Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deseuri de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

➤ Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitofe prin rezidurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

➤ În situația în care, se constată că nu au fost respectate condițiile precizate mai sus, prin Actul de Constatare emis de Direcția pentru Agricultură a Județului Bacău se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investiție precum și restabilirea situației anterioare pe cheltuielile acestuia.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public

Cladirile cu sau fără subsol vor ține seama de avizul geotehnic la stabilirea condițiilor de fundare și gradul seismic normat (Normativ P100/1991).

2.3. Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUF

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art.17 Anexa nr.3 R.G.U.). Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice.

Pe Planșa 3 - „Reglementări urbanistice” s-a indicat un plan de amplasare a investiției cu caracter orientativ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

✚ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil: 2,00 m dacă în perete se practică goluri, 0,60 m dacă în perete nu se practică goluri, cu condiția ca apa de pe streșină să se scurgă pe terenul în cauză, orice tip de obiectiv putând fi autorizat numai în zona edificabilă;

✚ Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

✚ Distanța minimă obligatorie de la care se va retrage orice construcție (excepție împrejurările) va fi de 0,60 m față de aliniament și va trebui obligatoriu respectat.

Construcțiile se vor putea amplasa și în front continuu, cu calcane alipite (pe hat). Autorizarea construcției se eliberează numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Regimul de aliniere este propus la 0,60 m față de aliniamentul propus, respectiv 5,00 m față de axul drumului, acestea fiind retrase raportat la construcțiile aflate în imediată apropiere a obiectivului propus.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei.

P.O.T = 40%, C.U.T = 0,6

Regim maxim de înălțime: P+M

$H_{max} = 9$ m

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

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, existând posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției.

Reteaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu-Ordonanța 50/1991.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

Accesul auto și pietonal la terenul reglementat se realizează din str.Poligonului (Nr.Cad.65066), acesta fiind propus pentru modernizare în vederea obținerii unui prospect al drumului de 9 m.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 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.

- 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.

- 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 realizată prin:

Alimentare cu apa

In zona studiata exista *retea de alimentare cu apa*.

Canalizare

In zona studiata exista *retea de canalizare*.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la rețeaua existenta conform ATR

Retea alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura a obiectivelor propuse se va realiza prin elemente electrice sau cu sisteme de incalzire care functioneaza pe baza de combustibil solid/gazos.

Retea gaze naturale

In zona studiata exista *retea de gaze naturale*

2.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii, aspectul exterior al constructiilor

Pentru a fi constructibil, un lot de teren trebuie sa aiba front minim la strada de 8 m (cladiri insiruite), respectiv 12 m (cladiri individuale) si adancimea lotului trebuie sa fie cel putin egala cu latimea acestuia. Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie egala cu 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri individuale.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

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.

Pe terenul beneficiarilor s-au propus 1111 mp de spatii verzi plantate, valoare care se incadreaza in prevederile R.L.U., anexa 6. pct 6.8.

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 intravilanul com. Magura.

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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 evidentiata zonele functionale adaugate, determinand configuratia noului intravilan.

Generalitati

Subzone functionale:

1. subzona de institutii publice si servicii de interes general IS:

- o ISa - administrative;
- o ISc - cultura;
- o ISco - comerciale - alimentatie publica;
- o ISs - sanatate (dispensar uman);
- o ISb - dotari de cult;
- o ISsr - servicii;
- o ISp - institutii publice.
- o ISi - subzona cu constructii de invatamant;

2. subzona de cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente CCr.

Funciunea dominanta a zonei

Funciunea dominanta a zonei sunt institutii publice si servicii, si este caracteristica pentru fiecare subzona functionala. Zona centrala are o functiune complexa de interes public. Este o zona mixta cu functie de interes general, cu dotari publice in coabitare cu functia de locuire.

➤ Functiuni complementare admise ale zonei

- institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism);
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale carosabile, parcaje.

Utilizare functionala

Utilizari permise

- Orice obiectiv de interes public cu functiune administrativa, culturala, comerciala, de cult, invatamant, financiar - bancar, locuinte cu finisaje pretentioase, de cea mai buna calitate, care sa confere centrului civic o tinuta deosebita.
- Amenajari de zone verzi publice, accese pietonale carosabile si parcaje autoturisme.
- Obiectivele de utilitate publica ce se vor construi (respectiv sediul Consiliului Local) vor fi prevazute cu rampe de acces pentru handicapatii cu deficienta locomotorie. Se recomanda si pentru dotarile existente gasirea unor solutii in acest sens.

Utilizari permise, cu conditii

- Utilizarile permise sunt cele caracteristice fiecărei subzone a cărei funcțiune o definește (învățământ, servicii, comerț, turism, etc.).
- Sunt permise modificări, renovări și completări la construcțiile vechi de locuințe care au la parter dotări de interes general.
- Sunt permise extinderi, construcții noi în incintele proprii, în toate subzonele, precum și instituirea diverselor servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) în zona LM.
- Orice autorizație de construire pentru construcțiile amplasate în zona centrală a localității se va elibera numai cu avizul organelor teritoriale interesate, și cu aprobarea Consiliului Local, în urma elaborării unui P.U.Z. sau P.U.D.
- Pentru investiții din competențe de aprobare ale guvernului sau ale altor organe ale administrației centrale de stat, sunt necesare avizele organelor centrale interesate.

Interdicții temporare

Utilizarile interzise sunt cele incompatibile cu subzona respectivă, care pot crea incomodări și disfuncționalități. De asemenea, orice fel de construcții și amenajări, exceptând obiectivele de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Nu se vor permite construcții de unități poluante producătoare de noxe care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.

Nu se permit construcții de unități care prezintă pericolul tehnologic, sau a căror poluare depășește limitele admisibile.

Se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor P.U.Z.-uri sau P.U.D.-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

- orice construcție din subzona IS în zona centrală și U.T.R.-urile mixte, până la elaborarea și aprobarea unui P.U.D.;
- în zonele LMSu până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.-urilor;
- pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice din interiorul incintelor și în zona centrală, fără o documentație de urbanism aprobată.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor sau amenajărilor cu funcțiuni incompatibile zonei centrale, care pot crea incomodări sau disfuncționalități.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Conform H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

In activitatea de autorizare a acestora pot fi intalnite trei posibilitati distincte, datorate destinatiei constructiilor specifice de functionare:

- amplasarea in interiorul zonelor rezidentiale sau al altor zone, dupa caz, ca functiune complementara in localitatile componente ale comunei;
- amplasarea in zone cu functiuni complexe (zona centrala si zone mixte);
- amplasarea in zone sau subzone specializate, destinate institutiilor de interes public, ce prezinta omogenitate functionala si care cuprind unitati apartinand aceleiasi categorii.

Sef proiect,
Arh.Marian CATUNEANU

