



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA MĂGURA
PRIMARUL



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

Nr. 22/ 19.03.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobare **PUZ pentru “DEZMEMBRARE TEREN INTRAVILAN IN MAI MULT DE 3 (TREI) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE DRUM”, sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau**
beneficiar: CAZACU IULIAN

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. c) art.133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art.136 alin. (1) și alin. (8), art.140 alin.(1), art.197 si art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 25. alin. (1), art. 39. alin. (1), art. 47¹ art. 56. alin. (1), art. 68 și anexa nr. 2 din Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- c) art. 34 – 41 din Ordinul nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- d) art. 23 alin. (2), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Planului urbanistic general al Com. Magura, Regulamentul local de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Magura nr. 55 din 17.12.2009 si prelungit prin HCL nr. 36/30.05.2019
- f) Hotărârea Consiliului local al comunei Măgura nr. 68/ 30.09.2025 privind avizare PUZ pentru DEZMEMBRARE TEREN INTRAVILAN IN MAI MULT DE 3 (TREI) LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE DRUM, sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau”, beneficiar: Cazacu Iulian.

Luând act de:

- a) Referatul de aprobare nr. 4146/ 19.03.2026 a d-lui Costrăș Iordache - Primarului Comunei Măgura, judetul Bacău;
- b) Raportul de specialitate al Compartimentului amenajarea teritoriului si urbanism, disciplina în construcții, înregistrat sub nr. 4147/ 19.03.2026, prin care se propune aprobare PUZ pentru DEZMEMBRARE TEREN INTRAVILAN IN MAI MULT DE 3 (TREI) LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE DRUM, sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau”, beneficiar: Cazacu Iulian;
- c) Avizul de oportunitate al Consilului Județean Bacău nr. 22/ 17.07.2025;
- d) Avizul Consilului Județean Bacău nr. 06/ 11.02.2026;
- e) Anunțul de intenție elaborare PUZ înregistrat sub nr. 8427/ 01.08.2025;
- f) Certificatul de urbanism nr. 13/ 25.02.2025 emis de Comuna Măgura, județul Bacău.
- g) Raportul informării și consultării publicului nr. 10512/ 22.09.2025.

Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Măgura (Comisia 1 – aviz favorabil nr. / 2026, comisia 2 – Aviz favorabil nr. / 2026).

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Măgura adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. - Se aproba PUZ pentru “**DEZMEMBRARE TEREN INTRAVILAN IN MAI MULT DE 3 (TREI) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE DRUM**”, sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau”, **beneficiar: Cazacu Iulian**, având drept de proprietate, pentru suprafeței de 4652 m.p. arabil intravilan nr. cad.65923, pentru regimul de inaltime maxim admis P+1, inaltime maxima admisa 9 m, cu respectarea urmatoarelor reglementari: regim de construire: izolat/cuplat, POT max = 35%, CUT max = 0,70, retragerea minima fata de aliniament = 5.80 m fata de strada Depozitului (nemodernizata), 4.0 m fata de strada Depozitului (modernizata), 3.0 m fata de drumul de acces interior propus, retrageri minime fata de limitele laterale = 3.0 m, retrageri minime fata de limitele posterioare = 3.0 m, circulatii si accese: din strada Depozitului prin intermediul unui drum interior cu Pc=7.0 m si trotuare pietonale 2x1.0, prevazut cu platforma de intoarcere, echipare tehnico-edilitara – alimentare cu apa – se va face racordul de la retelele existente pe strada Depozitului, canalizarea menajera - va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera ce urmeaza a se extinde pana in dreptul terenului reglementat.

Art.2. Asigurarea cailor de acces, a utilităților si echipamentelor tehnice necesare investiției se vor face pe cheltuiala investitorilor.

Art.3. - Prezenta hotărâre poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ, respectiv Bacău.

Art.4. - Hotărârea se duce la îndeplinire de către Primarul comunei Măgura prin compartimentele de specialitate.

Art.5. - Hotărârea se comunică Primarului Comunei Măgura - dl. Costrăș Iordache, O.C.P.I Bacău, domnului Cazacu Iulian, Instituției Prefectului Județului Bacău, beneficiarului și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Măgura, în format electronic, la pagina de internet <http://www.primaria-magura.ro>, în subeticheta „Hotărârile Autorității Deliberative”, pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative și publicării.

Inițiator,

✍

PRIMAR – Iordache COSTRĂȘ

Avizat de legalitate:

SECRETARUL C O M U N Ă

✍

Jr. Elena Irina SILAV



R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL BACAU
COMUNA MĂGURA
PRIMARUL



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

Nr. 4146/ 19.03.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobare PUZ pentru “DEZMEMBRARE TEREN INTRAVILAN IN MAI MULT DE 3 (TREI) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE DRUM”, sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau beneficiar: CAZACU IULIAN

Avand in vedere:

- Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr.176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Com. Magura aprobat prin H.C.L. Magura nr. 55 din 17 -12 -2009 si si prelungit prin HCL nr. 36/30.05.2019;
- Prevederile Legii nr.50/1991 republicata, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- Prevederile art.129 alin.6 lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Elaborarea documentatiei de urbanism mai sus mentionata a fost demarata, in conditiile Legii nr.350/2001, prin obtinerea Certificatului de Urbanism nr. 13 din 25.02.2025. In faza de elaborare, au fost urmarite etapele stabilite prin lege, respectiv: parcurgerea perioadei de informare a publicului si parcurgerea perioadei de transparenta decizionala. Documentatia de urbanism supusa aprobarii a fost initiata de catre Cazacu Iulian, asupra terenului situat in sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau, ca urmare a intentiei de dezmembrare a unor terenuri in mai mult de 3 loturi pentru construirea de locuinte individuale, imprejmuire teren si amenajare drum. Datorita incadrarii proprietatii solicitantilor intr-o zona reglementata conform P.U.G. pentru destinatie de zona de locuinte si functiuni complementare, zona care conform PUG, greveaza o interdictie de construire temporara, instituita pana la aprobarea unei documentati de urbanism PUZ sau PUD, pentru realizarea investitiei, a fost necesara elaborarea unei documentatii urbanistice – P.U.Z., in vederea ridicarii interdictiei de construire stabilite prin PUG, aprobarea dezmembrarii terenurilor in mai mult de 3 loturi in vederea construirii unor locuinte cu regim de inaltime maxim admis P+1, inaltimea maxima de 9 metri la coama. Documentatia de urbanism supusa aprobarii vizeaza exclusiv proprietatea din sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau a beneficiarului Cazacu Iulian, cu nr. cad.65923 – conform Certificatului de urbanism nr. 13 / 25.02.2025 eliberat de Comuna Magura; fara a influenta din punct de vedere al reglementarii urbanistice vecinatatile acesteia. Ca urmare a aprobarii documentatiei PUZ, terenul mentionat mai sus, situate in sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau, va putea fi utilizat in mod corespunzator pentru functiunea propusa. Constructiile propuse se vor integra din punct de vedere functional cu specificul zonei din care urmeaza sa faca parte dar cu un regim de inaltime P+1, Hmax=9 m, urmand a completa fondul construit deja constituit in zona. Prin anuntul de informare a publicului s-a propus dezmembrarea terenurilor in mai mult de 3 loturi pentru construire locuinte individuale, imprejmuire teren si amenajare drum. Pe durata derularii procedurilor de informare a publicului si transparenta decizionala nu au fost inregistrate sesizari si obiectiuni de la proprietarii vecini cu amplasamentele studiate. In urma obtinerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-a constatat faptul ca prin ridicarea interdictiei de construire si modificare regimului de inaltime al zonei in P+1, nu sunt afectate retele tehnico-edilitare existente in zona, nu se afecteaza mediul inconjurator, circulatia auto in zona si nu se incalca normele sanitare in vigoare.

In temeiul Legii nr.24/2000 republicata privind Normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului si a Normelor de aplicare nr.233/2016, in temeiul OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propun spre aprobare Planul Urbanistic Zonal în vederea dezmembrării terenului intravilan in mai mult de 3 loturi pentru construirea de locuinte individuale, imprejmuire teren si amenajare drum, cu un regim de inaltime maxim P+1, inaltime maxima 9

m, POT maxim=35%, CUT maxim=0,7 mp, ridicarea interdictiei temporare la construire, in vederea realizarii a 8 loturi cu suprafete intre 339 si 883, cu respectarea urmatoarelor reglementari:

- regim de construire: izolat/cuplat;
- H max – P+1, 9 m;
- POT max = 35%;
- CUT max = 0,70;
- retragerea minima fata de aliniament = 5.80 m fata de strada Depozitului (nemodernizata), 4.0 m fata de strada Depozitului (modernizata), 3.0 m fata de drumul de acces interior propus;
- retrageri minime fata de limitele laterale = 3.0 m;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = 3.0 m;
- circulatii si accese: din strada Depozitului prin intermediul unui drum interior cu Pc=7.0 m si trotuare pietonale 2x1.0, prevazut cu platforma de intoarcere;
- echipare tehnico-edilitara – alimentare cu apa – se va face racordul de la retelele existente pe strada Depozitului; canalizarea menajera - va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera ce urmeaza a se extinde pana in dreptul terenului reglementat; alimentarea cu energie electrica – racordare la reseaua de distributie existent langa amplasament; energie termica – incalzirea spatiilor rezultate si prepararea apei calde menajere se va realize prin intermediul centralelor termice alimentate cu combustibil solid sau electric.

**PRIMAR,
Costrăș Iordache**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACAU
COMUNA MĂGURA



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

Nr. 4147/ 19.03.2026

RAPORT de specialitate

**privind aprobare PUZ pentru “DEZMEMBRARE TEREN INTRAVILAN IN MAI MULT DE 3 (TREI) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARE DRUM”, sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, judetul Bacau
beneficiar: CAZACU IULIAN**

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

Prin documentația elaborată și însoțită de arhitect Catrinel Ciornei se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea dezmembrării unui teren în mai mult de 3 loturi pentru construirea de locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajare drum în sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, județul Bacău, propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 13 din 25.02.2025. Informarea publicului a P.U.Z.-ului în vederea dezmembrării unui teren intravilan în mai mult de 3 loturi pentru construirea de locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajare drum, cu regim de înălțime maxim admis P+1, în sat Dealu Mare, str. Depozitului nr. 7, comuna Magura, județul Bacău s-a efectuat după cum urmează: - prin Anunțul nr. 8427/01.08.2025, pe siteul primăriei și la sediul instituției din sat Magura, strada Emil Braescu nr. 411, comuna Magura, județul Bacău. Beneficiarii au anunțat intenția de aprobare a P.U.Z. -ului pe panou în loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.Z. În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații. Nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, nici pe site-ul instituției Primăriei comunei Magura, județul Bacău, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA: Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 55/2009, amplasamentul descris în Certificatul de urbanism nr.13/25.02.2025 eliberat de Primăria Magura, cu nr. cadastral 65923, iar prin avizul de oportunitate nr. 22 din 17.07.2025 și Avizul nr. 06/11.02.2026 emise de Consiliul Județean Bacău se impune ridicarea interdicției temporare de construire în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare care intră în componența teritoriului ce va fi reglementat, dezmembrarea terenului în mai mult de 3 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajare drum cu un regim de înălțime maxim admis P+1, înălțime maximă admisă 9 m, POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,7. Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se va ridica interdicția temporară de construire și se va permite dezmembrarea terenului în mai mult de 3 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajare drum cu un regim de înălțime maxim admis P+1, înălțime maximă admisă 9 m, POT_{max}=35%, CUT_{max}=0,7, restul reglementărilor rămânând aceleași, cu rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strazile din jur, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilului s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de cladirile existente în vecinătate. **SITUAȚIA EXISTENTA:** Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul satului Dealu Mare, strada Depozitului nr. 7, comuna Magura, zona pentru locuințe și funcțiuni complementare și are categoria de folosință - arabil. **REGIMUL JURIDIC:** Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ este proprietatea privată a domnului Cazacu Iulian. **REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI:** Terenul are categoria de folosință arabil și conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 55/2009 amplasamentul este situat în zona locuințe și funcțiuni complementare. **REGIM TEHNIC PROPUS:** Zonă de locuințe cu regim de înălțime P+1 și funcțiuni complementare, înălțime maxim 9 m, POT_{max} admis=35%, CUT_{max} admis=0,7. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/1996.

În încheiere, propun aprobarea PUZ-ului propus pentru suprafața menționată mai sus cu nr. cadastral 65923 în vederea ridicării interdicției temporare la construire și aprobarea dezmembrării terenului în mai mult de 3 loturi în vederea construirii de locuințe, împrejmuire teren și amenajare drum cu un regim de înălțime maxim admis P+1, înălțime maximă admisă 9 m, cu respectarea următoarelor reglementări:

- regim de construire: izolat/cuplat;

- H max – P+1, 9 m;
- POT max = 35%;
- CUT max = 0,70;
- retragerea minima fata de aliniament = 5.80 m fata de strada Depozitului (nemodernizata), 4.0 m fata de strada Depozitului (modernizata), 3.0 m fata de drumul de acces interior propus;
- retrageri minime fata de limitele laterale = 3.0 m;
- retrageri minime fata de limitele posterioare = 3.0 m;
- circulatii si accese: din strada Depozitului prin intermediul unui drum interior cu $P_c=7.0$ m si trotuare pietonale 2×1.0 , prevazut cu platforma de intoarcere;
- echipare tehnico-edilitara – alimentare cu apa – se va face racordul de la retelele existente pe strada Depozitului; canalizarea menajera - va fi asigurata prin record la reseaua de canalizare menajera ce urmeaza a se extinde pana in dreptul terenului reglementat; alimentarea cu energie electrica – racordare la reseaua de distributie existent langa amplasament; energie termica – incalzirea spatiilor rezultate si prepararea apei calde menajere se va realize prin intermediul centralelor termice alimentate cu combustibil solid sau electric.

**CONSILIER SUPERIOR,
CIOINEAG RAZVAN - GEORGE**