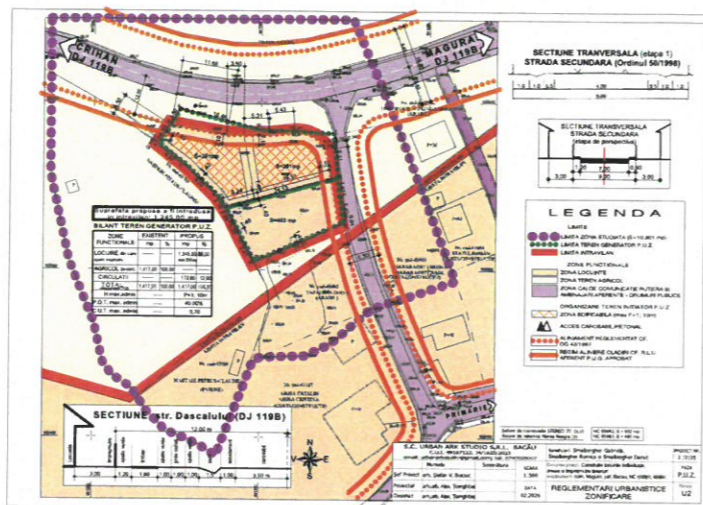


Primaria Comunei MAGURA

Data anuntului: 04.05.2026

## INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

6059 din 04.05.2026



„CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TERENURI”  
- comuna Magura, judetul Bacau

INITIATORI: Smalbergher Gabriela, Smalbergher Romica si Smalbergher Danut

## PUBLICUL ESTE INVITAT

### SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal

in perioada 21.05.2026 - 31.05.2026

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](mailto: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

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- |                      |  |
|----------------------|--|
| • Denumirea lucrării | Construire locuinte individuale, anexe si imprejmuire terenuri, comuna Magura, judetul Bacau |
| • Beneficiar         | Smalbergher Gabriela, Smalbergher Romica si Smalbergher Danut                                |
| • Data elaborării    | decembrie 2025   |
| • Proiectant         | SC Urbanarkstudio SRL - arh.urb A. Tornghibel  |
| • Coordonator urb    | arh Boiciuc Viorel Stefan  |

#### 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 în vigoare pe loturile cu NC 65981 și NC 65982, amplasate în extravilanul comunei Magura și adiacent intravilanului satului Magura, în scopul schimbării destinației celor două loturi din „terenuri agricole situate pe extravilan” în „zona locuinte și funcțiuni complementare”.

În perspectiva, după aprobarea schimbării funcțiunii loturilor și introducerea lor în intravilanul satului Măgura, cei trei proprietari își doresc construirea a trei locuințe, câte una pentru fiecare.

S-a luat în studiu o suprafață de teren de 10.801 mp care include terenuri ale persoanelor fizice, terenuri ce aparțin domeniului public UAT Magura sau UAT Județ Bacău din vecinătatea lotului analizat, terenuri din intravilan dar și din extravilan.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea a trei coproprietari: doamna Smalbergher Gabriela și domnii Smalbergher Romica și Smalbergher Danut. Terenul cu suprafața totală de 1417 mp este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 65981 (485mp) și 65982 (932mp) din comuna Magura, județul Bacău. Conform Extraselor de carte funciară pentru informare eliberate de O.C.P.I. Bacău, ambele loturi sunt situate în extravilanul comunei Măgura, sola 47/11, parcela 143 și au categoria de folosință „arabil”.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea terenului, de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat și introducerea lui în intravilan.

În vederea edificării obiectivelor solicitate este necesară schimbarea funcțiunii terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr.

## URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

109/02.12.2025 emis de Comuna Magura și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 9/23.03.2026 emis de Consiliul Județean Bacău.

Planul urbanistic zonal va stabili/reglementa condițiile de amplasare și 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.

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Magura amplasamentul studiat se află în extravilan, la nord de satul Magura și are accesul asigurat dintr-o strada care face legătura între drumul județean DJ119B și strada Negelului. Conform celor evidențiate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG comuna Magura pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrări pentru rețelele magistrale, cai de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, inundații, alunecări de teren, eroziunea solului, anexe gospodărești ale exploatareilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

## 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 danie al Domnitorului Alexandru cel Bun către sluga sa credincioasă Pan Ungureanu.

În 1895 comuna este menționată în Dicționarul geografic al Ortensiei Racovița 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 asfaltate sau pietruite și ușor de accesat.

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

Zona de locuire și funcțiuni complementare prezintă un fond construit nou, apărut după anul 1990, cu volumetrii comune așezărilor rurale, care nu depășesc 2 niveluri.

## URBAN ARK STUDIO BACAU

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

Gradul de ocupare a zonei de locuire din vecinatatea studiului prezent este in jur de 80%.

Pe teritoriul comunei Magura exista trei monumente incluse in Lista Monumentelor Istorice din judetul Bacau. Acestea sunt:

Cod	Denumire	Categorie	Tip	Judet	Localitate	Componente	Cronologie	Ultima modificare	Harta
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	

Cel mai apropiat monument este „Școala Emil Braescu” situat la 300m fata de amplasamentul studiat.

In Repertoriul Arheologic National exista:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Judet	Localitate	Componente	Cronologie	Ultima modificare	Harta
20420.01	Biserica cu hramul "Sfantul Nicolae" de la Magura	structură de edificiu	edificiu religios	Bacău	Magura com. Magura	Biserica	Epoca medievală / sec. XVII	05.05.2023 (verificat)	Alinaș

### • Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evolutia localității

Terenul este situat intr-o zona traditional agricola la limita cu zona destinata locuirii din intravilanul satului Magura.

### • Potențial de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de apropierea de municipiul Bacau si migrarea masiva a locuitorilor municipiului Bacau catre mediul rural limitrof. Doar ca domiciliu nu si loc de munca. Satul Măgura, la fel ca si restul localitatilor aflate in raza de polarizare a municipiului Bacau, se transforma in cartiere dormitor pentru populatia care desfasoara activitati economice in municipiu.

In satul Magura gasim urmatoarele dotari de interes public: dispensar uman, scoala gimnaziala, gradinita, mici spatii comerciale particulare, farmacie, cabinet stomatologic, service auto, moara, biserica cu cimitir, dispensar veterinar.

Cea mai apropiata unitate de învățământ, Școala Emil Brăescu, este la 300m. Majoritatea străzilor satului sunt asfaltate. Este asfaltata si modernizata si jumătate din lungimea străzii (suprafața aflata in intravilan) la care au acces cele doua loturi in discuție.

## 2.2. Încadrarea în localitate

### • Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Magura, intr-o zona reglementata

prin PUG „terenuri agricole situate in extravilan” in vecinătatea intravilanului satului Măgura.

Prezentul studiu a fost generat de cele doua loturi cu NC 65982 si NC 65981.

Ambele loturi au acces la strada care face legătura intre strada Dascălului (DJ 119B) si strada Negelului.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal face parte din extravilanul comunei Magura și are următoarele vecinătăți:

- la nord: strada Dascălului (DJ 119B), teren cu destinatia de cai de comunicatie rutiera de importanta județeană
- la est: teren cu destinația cai de comunicație rutiera de importanta locala
- la sud: nr. cadastral 65465 – proprietatea Tăpălagă Doina, teren liber de construcții cu destinația de „teren agricol situat parțial in extravilan”
- la vest: NC 63709 – proprietatea Năstase Petrus-Claudiu, teren liber de construcții cu destinația de „teren agricol situat in extravilan”- pășune.

- **Relaționarea zonei cu localitatea**

Cel mai apropiat nod feroviar si aeronautic sunt in municipiul Bacau la o distanta de aprox 2km.

Amplasamentul este adiacent intravilanului satului Măgura si va beneficia de toate echipamentele publice esențiale ale satului Măgura, sat reședință de comuna.

## **2.4. Circulația**

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

Circulația rutiera se desfășoară pe strada Dascalului (DJ 119B) din nordul proprietatii si pe strada care face legătura dintre aceasta strada si strada Negelului.

Aceasta strada de legatura este asfaltata pe jumătatea ei situata in intravilan si are lățimi variabile cuprinse intre 3,99m si 7,36m.

Strada Dascălului este complet asfaltata si are un prospect care variaza intre 6,80m si 10,08m.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt loturi construite care apartin zonei de locuire aflate in intravilanul satului Magura dar si parcele neconstruite, aflate în proprietate privată a caror functiune stabilita prin PUG este „terenuri agricole situate in extravilan”.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona reglementata are un caracter agricol dar cu potențial de dezvoltare a funcțiunii de locuire avand in vedere ca amplasamentul este adiacent unei zone de locuire aflata in intravilanul satului Magura.

Având în vedere că lotul ar putea fi o extindere a zonei de locuire existenta in intravilan se considera ca funcțiunea solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de incompatibilitate funcțională.

Căile de comunicație rutieră permit accesul la lotul studiat si, implicit, legatura cu zonele rurale/urbane din apropiere: satul Crihan aflat la 350m.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

**URBAN ARK STUDIO BACAU**

CUI 49187123; J4/1823/2023

Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

Amplasamentul este situat adiacent intravilanului existent, in care, exista coagulata zona de locuire care contine locuinte cu regim mic de inaltime.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Locuintele existente din vecinatate sunt dezvoltate pe unul sau doua niveluri.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Amplasamentul este adiacent intravilanului satului Magura si va beneficia de toate echipamentele publice esentiale ale satului resedinta de comuna Magura.

In zona studiată nu exista prevăzute echipamente publice esențiale (școală, grădiniță, bibliotecă, cămin cultural) dar in zona invecinata exista la 300m complex comercial, primarie, farmacie, gradinita si Scoala Gimnaziala „Emil Braescu”, la 300m exista Biserica Ortodoxa Sf Nicolae - monument istoric, politia si dispensar uman (500m), Centrul de ingrijire al persoanelor varstnice „Viata linistita”.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu este cazul.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

- **Principalele disfuncționalități**

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
<b>• CIRCULATII</b>	
-cai pietonale insuficiente / inexistente  -profil necorespunzător	- Amenajarea cailor de circulatie existente (carosabil+pietonal) conform legislatiei in vigoare - reglementarea unui prospect corect al drumului judetea DJ119B si al bretelei carosabile din strada Negelului cf. legislatiei
<b>• FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	
- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona teren agricol situat in extravilan  -functiunea existenta nu permite construirea de locuinte	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor necesare pentru schimbarea functiunii existente in „zona locuire” - Schimbarea regimului economic (folosinta si destinatia terenului)
<b>• PROBLEME DE MEDIU</b>	
-lipsa retelei de canalizare	- in prima etapa rezolvarea evacuarii apelor menajere in sistem individual

## 2.6. Echipare edilitară

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

Pe strada din fata loturilor, in zona situata in intravilan exista rețea de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si apa.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate este lipsa rețelei de canalizare.

## **2.7. Probleme de mediu**

- **Relatia cadru natural - cadrul construit**

Amplasamentul ofera o oarecare intimitate si liniste fiind retras de zona caii de circulatie rutiera DN11, zona intens circulata.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale și antropice. Nu se cunoaste existenta unor accidente subterane (beciuri, hrube).

În general, pe teritoriul comunei Magura se înregistrează un nivel redus de poluare a solurilor și subsolurilor, monitorizarea poluantului „pulberi sedimentabile” nu a înregistrat depășiri ale limitelor maxime admise.

- **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**

Terenul nu este grevat de conditii speciale impuse de zone de protectie sau protejate privind valorile de patrimoniu.

Fata de cele trei monumente istorice aflate pe raza comunei (biserica “Sfantul Nicolae”, sat Dealu Nou – 1786 – cod LMI BC-II-m-B-00853; conacul Rosetti – Braiescu, sat Dealu Nou– 1904 – cod LMI BC-II-m-B-00854 si scoala Emil Brăescu, sat Magura – 1902 – cod LMI BC-II-m-B-00855) amplasamentul studiat se afla la mai mult de 300m (Scoala Gimnaziala Emil Braescu).

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

## **2.8. Opțiuni ale populației**

La momentul elaborarii prezentului studiu sunt in derulare etapele legale privind informarea si consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, in conformitate cu Ordinul nr.2701/2010 al MDRT.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Anterior elaborării PUZ au fost intocmite urmatoarele studii:

- PUG Comuna Magura
- studii privind ridicarea topografica a zonei Sc:500 care evidentiaza atat terenul reglementat cat si vecinatatile acestuia,
- Studiu geotehnic preliminar in cadrul caruia sunt prezentate concluzii si recomandari pentru amplasarea unor noi cladiri/construcții.

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru includerea ei in intravilanul existent al satului Magura.

Interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate locuirii si de alta factura fiind o trasatura a ultimilor ani. Exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

### **3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Magura și al Regulamentului aferent zona studiată se află în extravilan, la limita cu intravilanul satului reședința de comuna Măgura și este destinată terenurilor agricole. Pentru suprafața de teren ce urmează a fi reglementată, funcțiunea stabilită de PUG este „zona terenuri agricole situate în extravilan”.

Conform celor evidențiate în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Magura pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrări pentru rețelele magistrale, cai de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, inundații, alunecări de teren, eroziunea solului) anexe gospodărești ale exploatareilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Pentru edificarea construcțiilor dorite de investitor este necesară extinderea intravilanului existent.

În vederea începerii demersurilor legale privind elaborarea planului urbanistic zonal a fost emis de către Consiliul Local Magura Certificatul de Urbanism nr. 109/02.12.2025 și de către Consiliul Județean Bacău Avizul de oportunitate nr. 9/23.03.2026.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei rurale. La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

### **3.4. Modernizarea circulației**

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Zona căii de comunicație rutieră de importanță județeană, existentă la nord de amplasament, strada Dascalului, necesită modernizare pentru a asigura un profil transversal regulamentar și o îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unei circulații – preconizată – intensificate.

Se propune amenajarea străzii existente ca stradă cu dublu sens de circulație carosabilă, cu trotuare și santuri pentru colectarea și dirijarea apelor pluviale din întreaga zonă de circulație rutieră, conform OG 43/1997.

Proiectul propus va rezolva atât circulația carosabilă cât și cea pietonală. Se propune un proiect care să asigure 12m din axul străzii până la împrejuririle loturilor.

Strada care face legătura între strada Dascalului și strada Negelului va trebui să asigure o distanță între împrejuririle loturilor aflate de o parte și cealaltă de 9,00m.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale**

Vezi „Organizarea circulatiei si a transportului in comun”

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

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare a funcțiunii loturilor cu NC 65982 și 65981 din „terenuri agricole situate în extravilan” în „zona locuințe și funcțiuni complementare” – funcțiune care ar permite autorizarea celor solicitate de cei trei coproprietari.

Cea mai apropiată clădire este locuința situată la sud de amplasamentul studiat, pe terenul cu numărul cadastral 63327- proprietatea Giosa Catalin și Giosa, amplasată la 30 m față de limita de proprietate.

Se propune dezmembrarea lotului cu NC 65982 în două loturi.

Limitele de proprietate actuale se vor modifica într-o etapă de perspectivă având în vedere că va fi cedată suprafața de 172 mp zonei de cai de comunicație rutieră și amenajări aferente. Astfel se asigură distanța de 12 m din axul drumului până la locul unde este permisă construirea împrejuririi dinspre strada Dascalului (DJ 119B) și 4,5 m din axul drumului local care leagă strada Dascalului de strada Negelului.

După cedarea de teren către zona cailor de circulație rutieră au rezultat două loturi cu suprafața de 391 mp și un lot cu suprafața de 463 mp.

Drept urmare suprafața de teren necesară a fi introdusă în intravilan este 1245 mp

Zona edificabilă este propusă conform planșei <<Reglementări urbanistice>> la o distanță de 2,00 m față de limitele laterale și posterioare de proprietate și la 3,0m față de limitele dinspre cele două străzi.

Numai în această zonă se permite amplasarea clădirilor cu înălțimea maximă de P+1 (max 10m) cu condiția de respectare a indicatorilor maximali reglementați corelați cu prevederile PUG Comuna Măgura: POT max=40% și CUT max=0,7.

Locurile de parcare necesare vor fi rezolvate în interiorul loturilor, în afara domeniului public.

#### INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis	40%
C.U.T. maxim admis	0,7
RH maxim admis	P+1; 10 M

#### BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUIRE din care: Spatii inierbate	-	-	1.245,00 min. 250,00mp	88,00
AGRICOLA	1.417,00	100,00	-	-
CIRCULATII	-	-	172,00	12,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.417,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.417,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apa**

Asigurarea alimentării cu apa se poate face fie prin extinderea rețelei existente pe strada Negelului (50m) fie prin racord la rețeaua existentă pe strada Dascalului.

- **Canalizare**

Primăria are în derulare 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 Apa și Apa 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.

Până la darea în folosință a rețelei de canalizare prin proiectul POIM, evacuarea apelor menajere se va face la un bazin vidanjabil amplasat la minim 10 m față de orice locuință.

Apele pluviale colectate de pe învelitori vor fi direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții.

Într-o primă fază, apele pluviale din zona căii de comunicație rutieră vor fi direcționate către santuri și preluate de santurile existente în zona căii de comunicație de interes județean (strada Dascalului).

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransare la rețeaua existentă în zona străzii Dascalului sau a celei existente în strada Negelului.

- **Telecomunicații**

Se vor folosi telefoanele mobile ale rețelelor prezente în zonă

- **Alimentare cu căldură**

Prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare vor fi asigurate de la centrale murale bransate la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă (strada Dascalului și strada Negelului).

- **Alimentare cu gaze naturale**

Pe strada Dascalului și pe strada Negelului există rețeaua de alimentare gaze naturale la care investitorii urmează să se branseze în baza unui proiect și a unei autorizații emise de primărie.

- **Gospodărie comună**

Deseurile menajere vor fi depozitate în interiorul lotului, în pubele 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 construcție:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/valorioficare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in interiorul lotului si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona. Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

### **3.7. Protecția mediului**

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a solului sau 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.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

Apele uzate menajere vor fi evacuate la bazinul vidanjabil iar cele pluviale vor fi directionate prin rigole catre spatiul verde al incintei.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

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 etanși, 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 menajere rezultate pe amplasament (dupa edificarea constructiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separati pentru fiecare tip deșeu, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.

Beneficiarul 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 recuperării 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 spații verzi**

Se propune asigurarea unui minim de spații/zone inierbate în interiorul loturilor (cu funcțiune este „locuire”) de 250 mp. Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori, terenul fiind agricol.

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

Nu este cazul.

Suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute în legislație.

Cel mai apropiat monument istoric este la peste 300m fata de amplasamentul studiat.

- **Refacerea peisagistica și reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil accesul făcându-se din strada Dascalului sau strada Negelului. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere dar și din cel al prezentei rețelelor tehnico-edilitare. În acest scop s-au prevăzut noi prospecte ale celor două cai de comunicație rutiera la care au acces loturile în concordanță cu legislația în vigoare.

Se prevede în perspectiva și extinderea rețelelor de alimentare cu apă, gaze naturale, energie electrică și canalizare până la loturile studiate urmând ca la faza următoare de proiectare să se aprofundeze traseul acestora în interiorul zonei edificabile.

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 de construire 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
- Reconfigurarea strazii Dascalului in vederea obtinerii unui prospect de 12,00m prin cedare de teren domeniului public		•		2400 mp	100 ml
-Reconfigurarea strazii perpendiculare pe strada Dascalului si strada Negelului			•	630 mp	70,00 ml
Extinderea rețelei de alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale pana in dreptul lotului cu NC 65981			•		70 m

Limitele de proprietate actuale se vor modifica intr-o etapa de perspectiva avand in vedere ca va fi cedata suprafata de 172mp zonei de cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente. Astfel se asigura distanta de 12 m din axul drumului județean pana la locul unde este permisa construirea imprejmuirii dinspre strada Dascalului si 4,5 m din axul strazii care face lagura intre strada Dascalului si strada Negelului pana la limita unde este permisa construirea imprejmuirii.

Deoarece în zona studiată nu este justificată amenajarea de spații verzi publice beneficiarul va compensa această lipsă prin amenajarea cu vegetație specifică zonei a terenului rămas liber în urma amplasării construcțiilor.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

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

Zonele aferente circulației publice (strada Dascalului) se află în proprietatea publică de interes județean iar strada perpendiculara pe strada Dascalului este in proprietatea UAT Măgura.

- **Determinarea circulației terenurilor între detinatori in vederea realizarii obiectivelor**

Pentru trasarea corecta a prospectului caii de circulatie rutiera aflata la nordul si la estul loturilor studiate este necesara circulatia terenurilor din proprietatea privata a celor trei coproprietari (172mp) in domeniul public UAT Județul Bacău si UAT Măgura

#### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivelor propuse in concordanta cu solicitarile investitorului.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției. Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren si condițiile de constructibilitate ale parcelelor au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Magura, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate dupa obtinerea aprobarii prezentului studiu.

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

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii in intravilan a parte din loturi, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

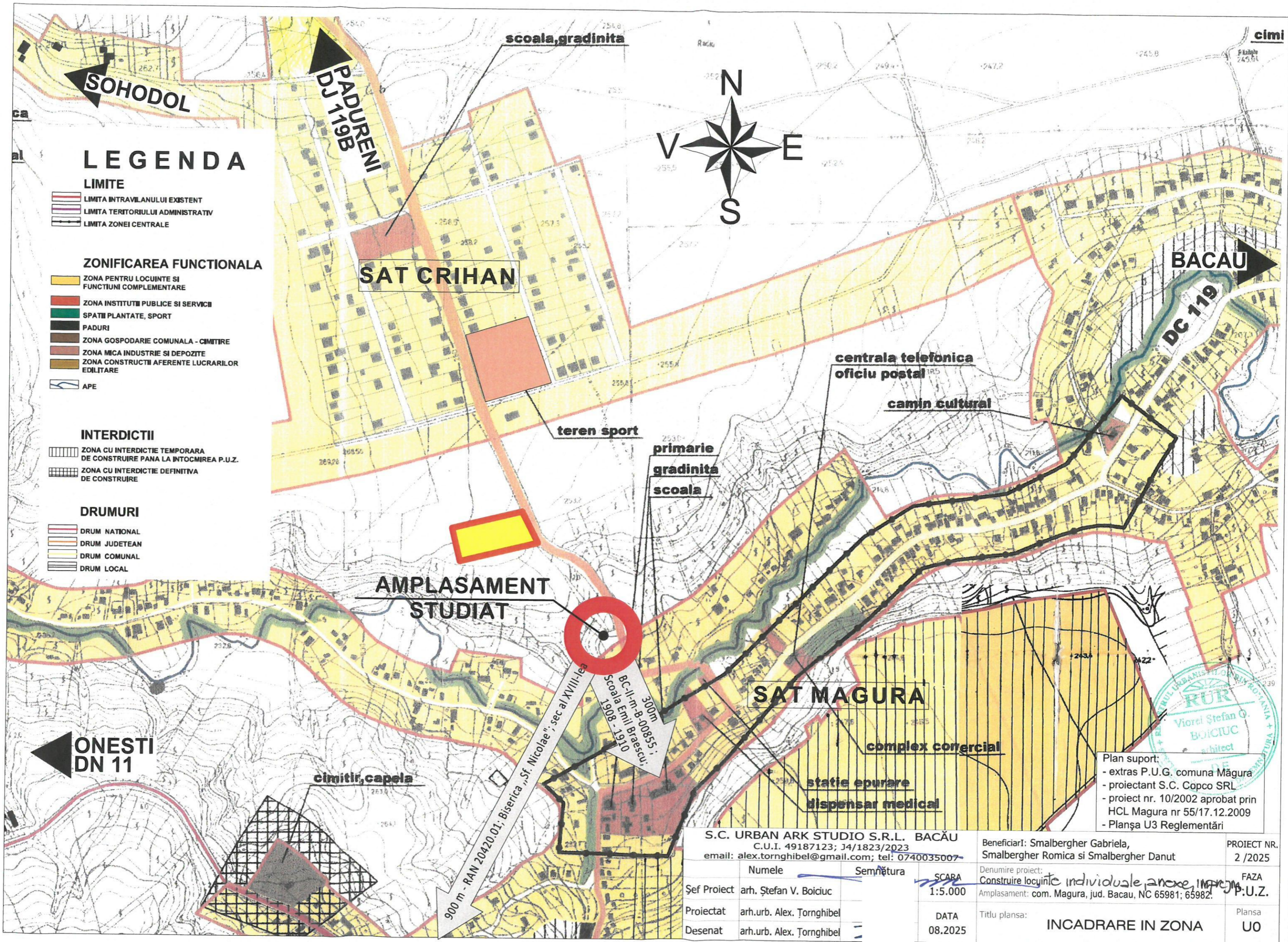
Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

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

Intocmit,  
arh.urb. Tornghibel Alexandru

Verificat,  
arh. Boiciuc Viorel Stefan





# 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**



BC-II-m-B-0085;  
Scoala Emil Braescu;  
1908 - 1910  
300m

900 m - RAN 20420.01; Biserica „Sf. Nicolae”; sec al XVIII-lea

S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU  
C.U.I. 49187123; J4/1823/2023  
email: alex.tornghibel@gmail.com; tel: 0740035007

	Numele	Semnătura
Şef Proiect	arh. Ştefan V. Boiciuc	
Proiectat	arh.urb. Alex. Ţornghibel	
Desenat	arh.urb. Alex. Ţornghibel	

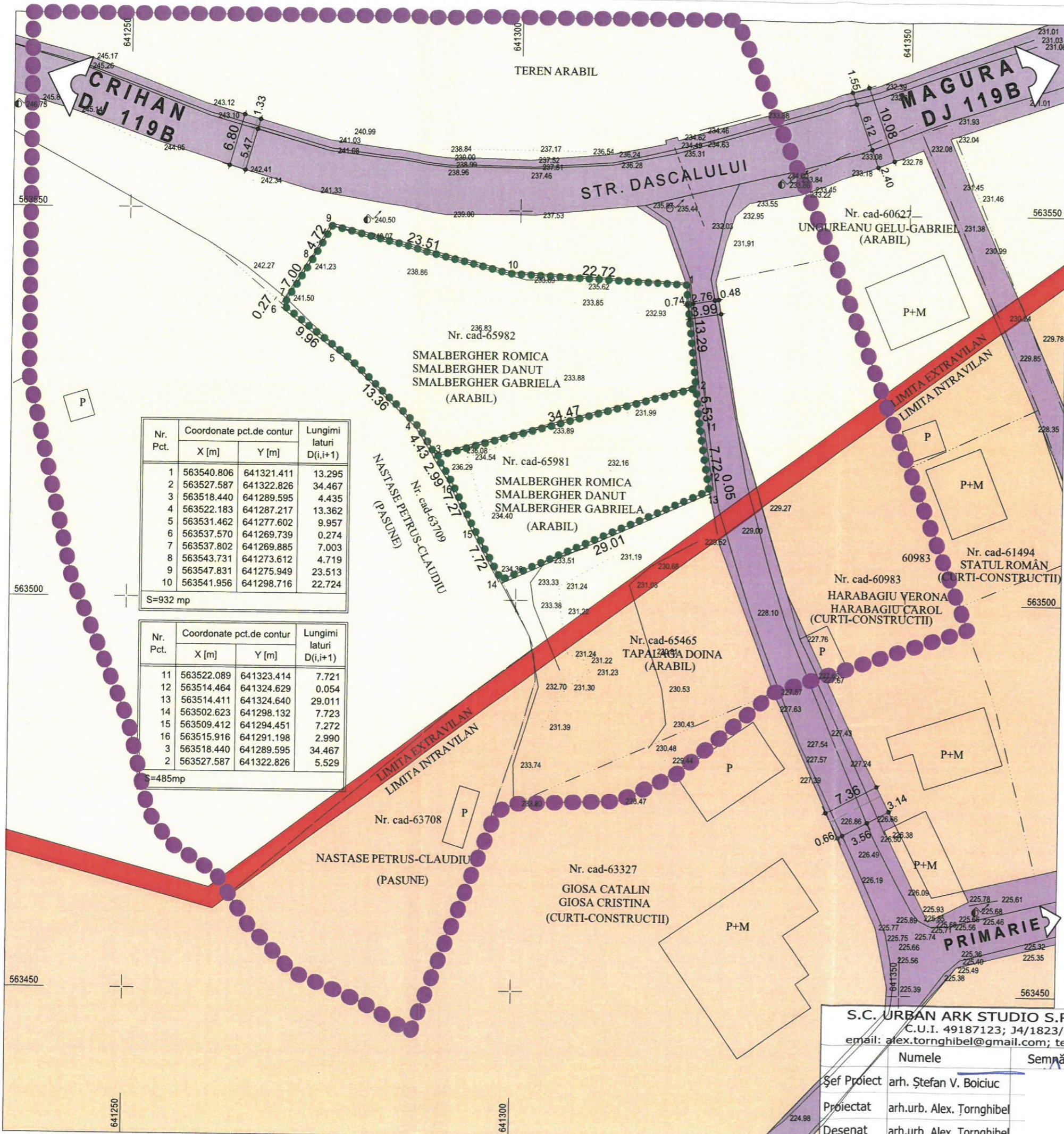
SCARA  
1:5.000  
  
DATA  
08.2025

Beneficiar: Smalbergher Gabriela,  
Smalbergher Romica si Smalbergher Danut  
Denumire proiect:  
Construire locuinte individuale anexe, invecinate  
Amplasament: com. Magura, jud. Bacau, NC 65981; 65982.

Plan suport:  
- extras P.U.G. comuna Măgura  
- proiectant S.C. Copco SRL  
- proiect nr. 10/2002 aprobat prin HCL Magura nr 55/17.12.2009  
- Planşa U3 Reglementări

PROIECT NR.  
2 /2025  
  
FAZA  
P.U.Z.  
  
Planşa  
U0

INCADRARE IN ZONA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	563540.806	641321.411	13.295
2	563527.587	641322.826	34.467
3	563518.440	641289.595	4.435
4	563522.183	641287.217	13.362
5	563531.462	641277.602	9.957
6	563537.570	641269.739	0.274
7	563537.802	641269.885	7.003
8	563543.731	641273.612	4.719
9	563547.831	641275.949	23.513
10	563541.956	641298.716	22.724

S=932 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	563522.089	641323.414	7.721
12	563514.464	641324.629	0.054
13	563514.411	641324.640	29.011
14	563502.623	641298.132	7.723
15	563509.412	641294.451	7.272
16	563515.916	641291.198	2.990
3	563518.440	641289.595	34.467
2	563527.587	641322.826	5.529

S=485mp

DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>CIRCULATII</b></li> <li>-cai pietonale insuficiente</li> <li>-profil necorespunzător</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amenajarea zonei de circulatie (carosabil+pietonal) conform legislatiei in vigoare</li> <li>- reglementarea unui prospect corect al drumului județean DJ119B cf. legislației</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR</b></li> <li>- destinația stabilita prin P.U.G.: zona terenuri agricole</li> <li>- funcțiunea existenta nu permite construirea de locuințe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor necesare pentru schimbarea funcțiunii existente in „zona locuire”</li> <li>- Schimbarea regimului economic (folosinta si destinația terenului)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>PROBLEME DE MEDIU</b></li> <li>- lipsa rețea de canalizare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in prima etapa: rezolvarea in sistem individual a evacuării apelor menajere</li> </ul>

## LEGENDA

**LIMITE**

- LIMITA INTRAVILAN CF. P.UG.
- LIMITA ZONA STUDIATA (S=10.801mp)
- LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.

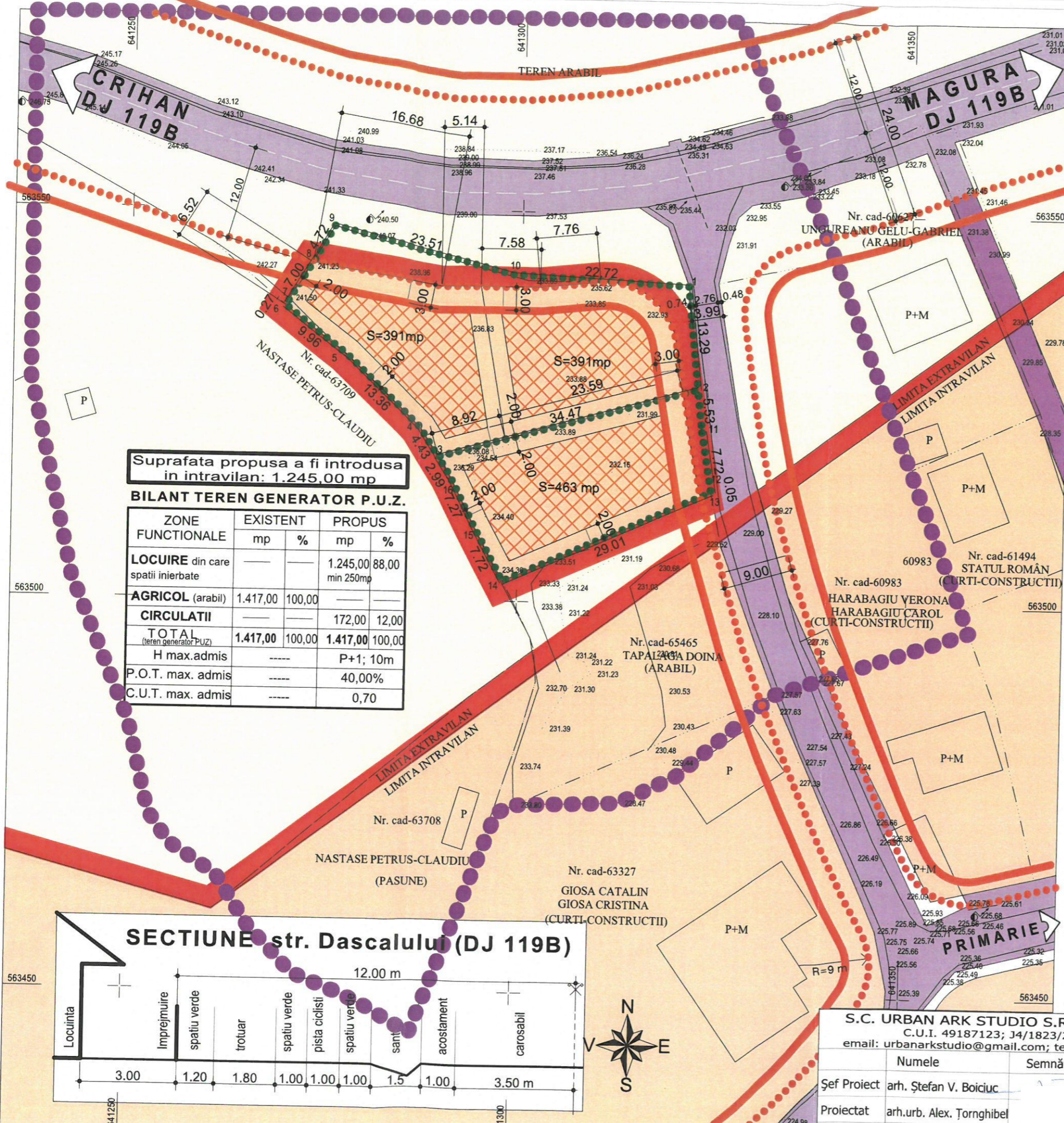
**ZONE FUNCTIONALE**

- ZONA LOCUINTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUMURI PUBLICE
- ZONA TEREN AGRICOL



Sistem de coordonate STEREO '70 (x,y) NC 65982; S = 932 mp  
 Sistem de referința Marea Neagra (z) NC 65981; S = 485 mp

<b>S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU</b> C.U.I. 49187123; J4/1823/2023 email: alex.tornghibel@gmail.com; tel: 0740035007		Beneficiari: Smalbergher Gabriela, Smalbergher Romica si Smalbergher Danut	PROIECT NR. 2 /2025
Numele Șef Proiect arh. Ștefan V. Boiciuc Proiectat arh.urb. Alex. Tornghibel Desenat arh.urb. Alex. Tornghibel	Semnătura SCARA 1:500 DATA 08.2025	Denumire proiect: Construire locuințe individuale, anexe, împreună Amplasament: com. Magura, juo. bacau, NC 65981; 68982	FAZA P.U.Z. Plansa U1
Titlu plansa: <b>SITUATIA EXISTENTA</b>			

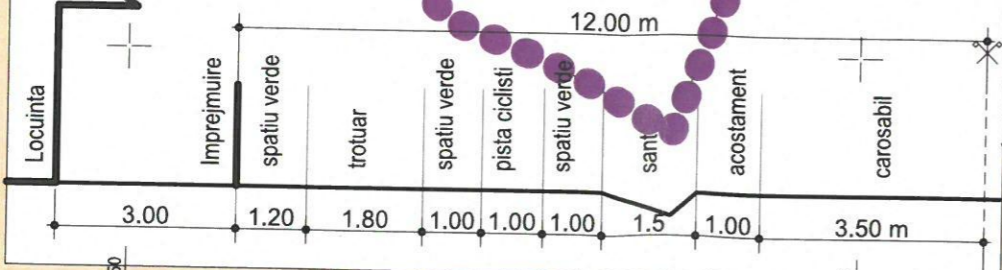


Suprafata propusa a fi introdusa in intravilan: 1.245,00 mp

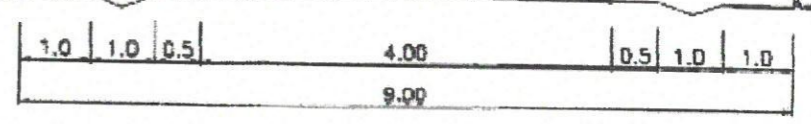
**BILANT TEREN GENERATOR P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUIRE din care spatii inierbate	---	---	1.245,00	88,00
AGRICOL (arabil)	1.417,00	100,00	---	---
CIRCULATII	---	---	172,00	12,00
<b>TOTAL (teren generator P.U.Z.)</b>	<b>1.417,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.417,00</b>	<b>100,00</b>
H max. admis	----	----	P+1; 10m	----
P.O.T. max. admis	----	----	40,00%	----
C.U.T. max. admis	----	----	0,70	----

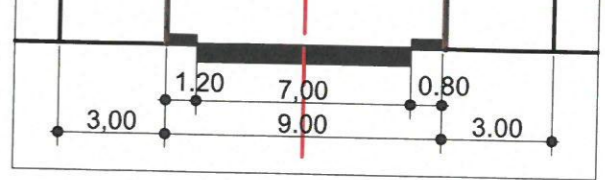
**SECTIUNE str. Dascalului (DJ 119B)**



**SECTIUNE TRANSVERSALA (etapa 1) STRADA SECUNDARA (Ordinul 50/1998)**



**SECTIUNE TRANSVERSALA STRADA SECUNDARA (etapa de perspectiva)**



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA (S=10.801 mp)
  - LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.
  - LIMITA INTRAVILAN
- ZONE FUNCTIONALE**
- ZONA LOCUINTE
  - ZONA TEREN AGRICOL
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - DRUMURI PUBLICE
- ORGANIZARE TEREN INITIATOR P.U.Z.**
- ZONA EDIFICABILA (max P+1; 10m)
  - ACCES CAROSABIL/PIETONAL
  - ALINIAMENT REGLEMENTAT CF. OG 43/1997
  - REGIM ALINIERE CLADIRI CF. R.L.U. AFERENT P.U.G. APROBAT



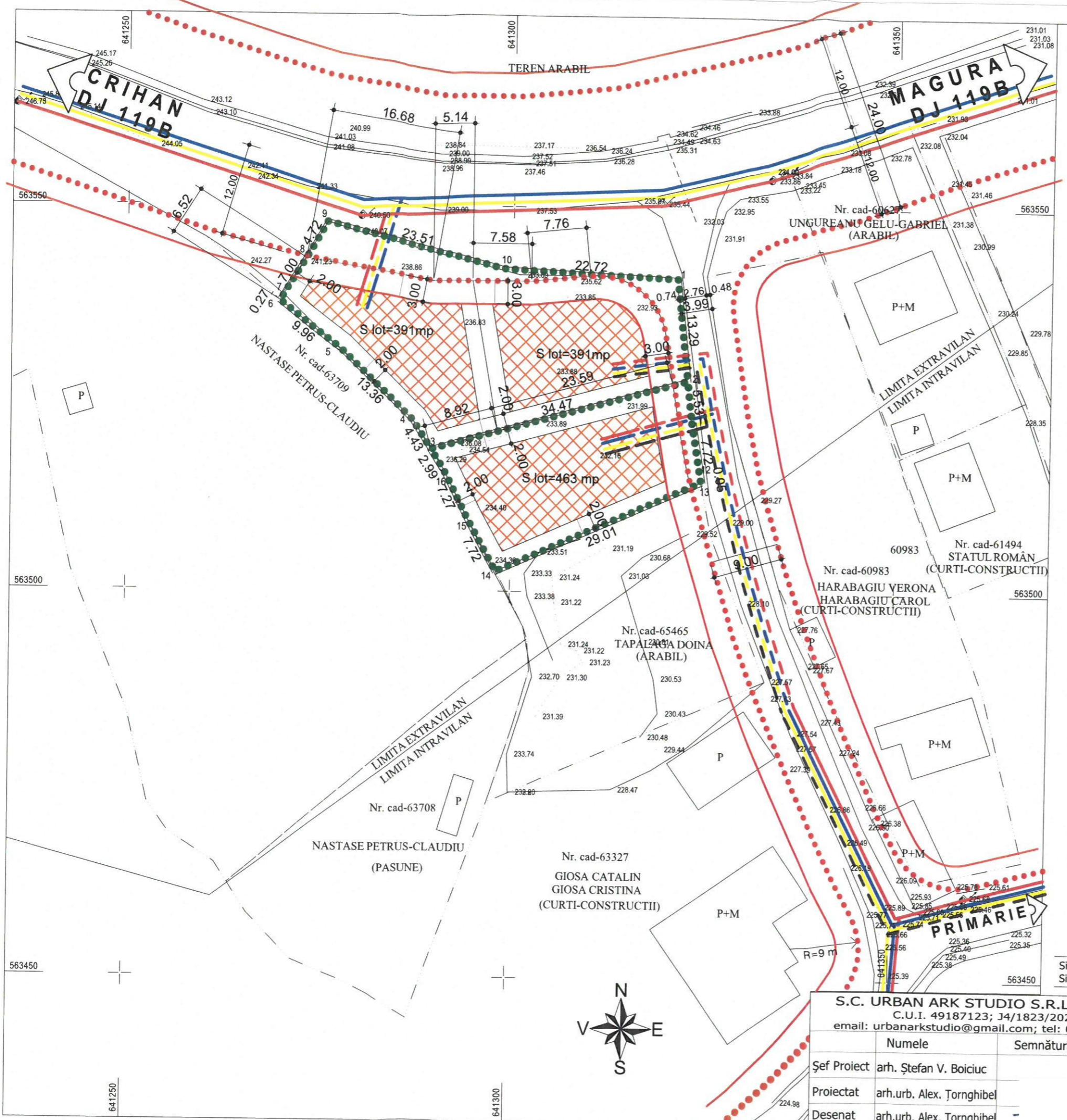
Sistem de coordonate STEREO '70 (x,y)  
Sistem de referinta Marea Neagra (z)

NC 65982; S = 932 mp  
NC 65981; S = 485 mp

**S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU**  
C.U.I. 49187123; J4/1823/2023  
email: urbanarkstudio@gmail.com; tel: 0740035007

	Numele	Semnătura
Șef Proiect	arh. Ștefan V. Boiciuc	
Proiectat	arh.urb. Alex. Țornghibel	
Desenat	arh.urb. Alex. Țornghibel	

Beneficiar: Smalbergher Gabriela, Smalbergher Romica si Smalbergher Danut	PROIECT NR. 2 /2025
Denumire proiect: Construire locuinte individuale, anexe si imprejmuire terenuri Amplasament: com. Magura, jud. Bacau, NC 65981; 65982.	FAZA P.U.Z.
DATA 02.2026	Planșa U2
<b>REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE</b>	



## LEGENDA

**LIMITE**

- LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.

**ORGANIZARE TEREN INITIATOR P.U.Z.**

- ZONA EDIFICABILA (max P+1; 10m)
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL
- ALINIAMENT REGLEMENTAT CF. OG 43/1997
- REGIM ALINIERE CLADIRI CF. R.L.U. AFERENT P.U.G. APROBAT

**RETELE TH.EDILITARE PROPUSE**

- ALIMENTARE CU APA (exist/prop)
- ALIM. ENERGIE ELECTRICA (exist/prop)
- ALIMENTARE CU GAZE (exist/prop)
- CANALIZARE (exist/prop)

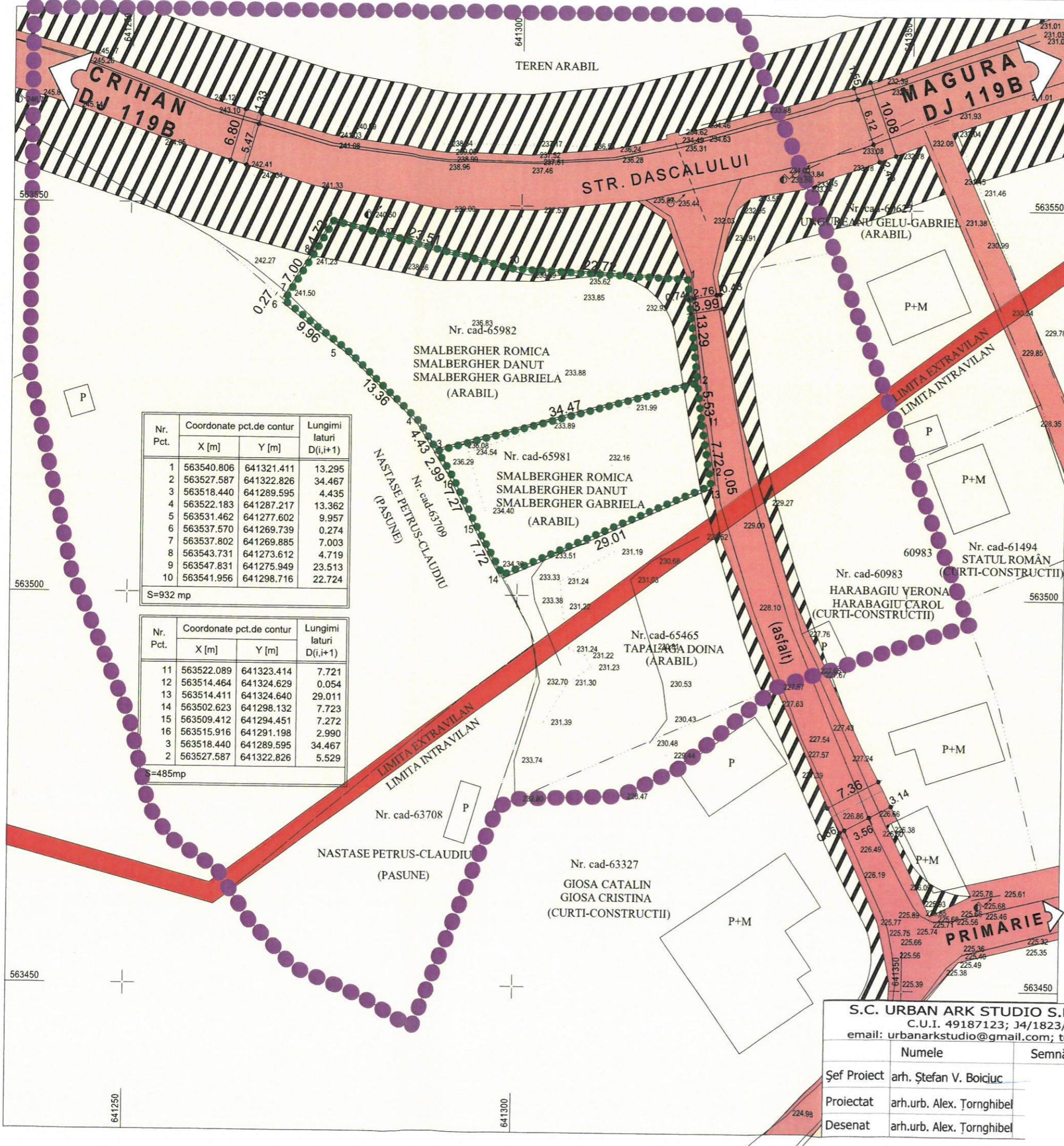


Sistem de coordonate STEREO '70 (x,y)  
Sistem de referinta Marea Neagra (z)

NC 65982; S = 932 mp  
NC 65981; S = 485 mp

<b>S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU</b> C.U.I. 49187123; J4/1823/2023 email: urbanarkstudio@gmail.com; tel: 0740035007		Beneficiar: Smalbergher Gabriela, Smalbergher Romica si Smalbergher Danut	PROIECT NR. 2 /2025
Numele Semnătura		SCARA 1:500	Denumire proiect: Construire locuinte individuale, anexe si imprejmuire terenuri Amplasament: com. Magura, jud. Bacau, NC 65981; 65982.
Șef Proiect Proiectat Desenat	arh. Ștefan V. Boiciuc arh.urb. Alex. Țornghibel arh.urb. Alex. Țornghibel	DATA 02.2026	<b>REGLEMENTARI          ECHIPARE EDILITARA</b>  Plansa <b>U3</b>





Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	563540.806	641321.411	13.295
2	563527.587	641322.826	34.467
3	563518.440	641289.595	4.435
4	563522.183	641287.217	13.362
5	563531.462	641277.602	9.957
6	563537.570	641269.739	0.274
7	563537.802	641269.885	7.003
8	563543.731	641273.612	4.719
9	563547.831	641275.949	23.513
10	563541.956	641298.716	22.724

S=932 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
11	563522.089	641323.414	7.721
12	563514.464	641324.629	0.054
13	563514.411	641324.640	29.011
14	563502.623	641298.132	7.723
15	563509.412	641294.451	7.272
16	563515.916	641291.198	2.990
3	563518.440	641289.595	34.467
2	563527.587	641322.826	5.529

S=485mp

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE PROPUSE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
- Reconfigurarea strazii Dascalului în vederea obținerii unui prospect de 12,00m prin cedare de teren domeniului public		•		2.040 mp	170 m
Extindere rețele edilitare(apa, gaze, canalizare, energie electrica)			•	-	50m

## LEGENDA

**LIMITE**

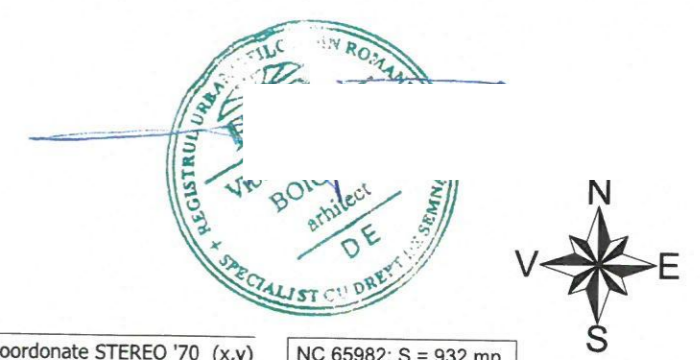
- LIMITA INTRAVILAN CF. P.U.G.
- LIMITA ZONA STUDIATA (S=10.801mp)
- LIMITA TEREN GENERATOR P.U.Z.

**TIPUL DE PROPRIETATE**

- DOMENIUL PUBLIC U.A.T.
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

**CIRCULATIA TERENURILOR**

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC U.A.T.



Sistem de coordonate STEREO '70 (x,y)  
Sistem de referinta Marea Neagra (z)

NC 65982; S = 932 mp  
NC 65981; S = 485 mp

S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L. BACĂU C.U.I. 49187123; J4/1823/2023 email: urbanarkstudio@gmail.com; tel: 0740035007		Beneficiar: Smalbergher Gabriela, Smalbergher Romica si Smalbergher Danut	PROIECT NR. 2 /2025
Șef Proiect	arh. Ștefan V. Boiciuc	Denumire proiect: Construire locuinte individuale, anexe si imprejurire terenuri Amplasament: com. Magura, jud. Bacau, NC 65981; 65982.	FAZA P.U.Z.
Proiectat	arh.urb. Alex. Țornghibel	DATA 02.2026	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA TERENURILOR
Desenat	arh.urb. Alex. Țornghibel		