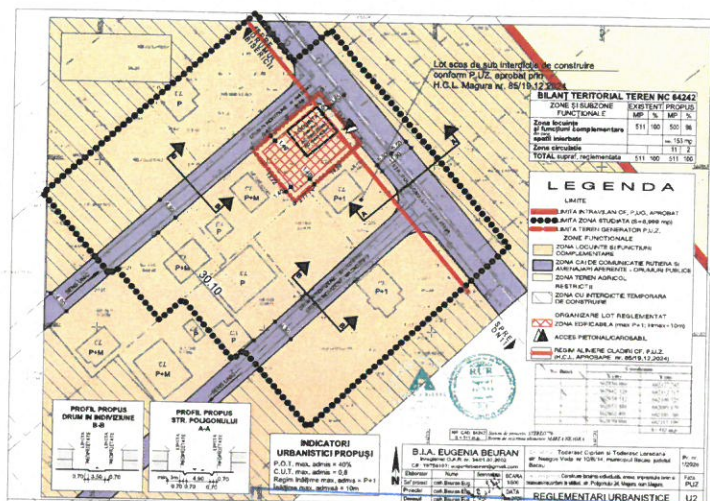


Primaria Comunei MAGURA

Data anuntului: 17.06.2026

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



„CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXA, IMPREJMUIRE
TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”

- sat Magura, comuna Magura, judetul Bacau

INITIATORI: TODERASC CIPRIAN si TODERASC LOREDANA

PUBLICUL ESTE INVITAT

SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal
in perioada 17.06.2026 - 27.06.2026

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

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 locuință individuală, anexă și împrejmuire teren si branșare/racordare la utilități, strada Poligonului, nr. 24, sat Măgura, comuna Măgura, judetul Bacău
- **Beneficiar** Toderasc Ciprian și Toderasc Loredana
- **Proiectantul general** Birou Individual de Arhitectură Eugenia Beuran
- **Data elaborării** ian 2026
- **Coordonator urbanism** c.arh. Beuran Eugenia

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea beneficiarilor și este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 64242 și este situat în satul Măgura. Terenul este liber de construcții.

Prezenta documentație a fost elaborată ca urmare a comenzii beneficiarilor aceștia intenționând să construiască pe amplasament o locuință individuală, o anexă gospodărească a locuinței și să împrejmuiască terenul.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a ridica interdicția temporară de construire instituită asupra terenului cu numărul cadastral 64242, de a reglementa indicatorii urbanistici maximi admisibili pe terenul reglementat, de a asigura accesul pietonal și carosabil și necesarul de locuri de parcare și spațiu verde.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Conform Planului Urbanistic General al comunei Măgura, proiect nr. 10/2002, aprobat prin H.C.L. Măgura nr. 55/2009, zona luată în studiu este situată în intravilan, în satul Măgura, în **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim admis P-P+M, asupra căreia a fost instituită interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ.**

Utilizările permise prin Regulamentul Local de Urbanism al comunei Măgura corespund cu cerința beneficiarilor de a construi o locuință individuală și de a împrejmui terenul, însă a fost instituită obligativitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal înainte de solicitarea Autorizației de construire.

Elaborarea unei documentații de urbanism pentru întreaga zonă cu interdicție

de construire situată la est de fabrica Metalbac & Farbe ar trebui, conform prevederilor legale, să fie inițiată și finanțată de Comuna Măgura, care în prezent nu dispune de fondurile necesare. Deoarece Primăria Măgura nu poate susține financiar elaborarea unui plan urbanistic zonal care să reglementeze întreaga zonă, instituția a eliberat Certificatul de urbanism nr. 93 din 14.10.2025 prin care a fost solicitată elaborarea unui plan urbanistic zonal care să reglementeze terenul deținut de beneficiari. Beneficiarii au inițiat un plan urbanistic zonal în vederea reglementării situației proprietății lor și completării frontului stradal cu o nouă locuință.

Studiul de oportunitate elaborat a fost analizat de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism care funcționează în cadrul Consiliului Județean Bacău, fiind obținut Avizul de oportunitate nr. 20 din 14.04.2026, aprobat de președintele Consiliului Județean Bacău.

1.3. Surse documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

• Date privind evoluția zonei

Comuna Măgura este una dintre unitățile administrativ-teritoriale situate în jurul municipiului Bacău și, datorită acestei poziționări, a cunoscut o dezvoltare semnificativă a zonei de locuit în ultimii 20 de ani.

Zona de studiu face parte dintr-o fostă zonă agricolă, care a fost introdusă în intravilanul localității prin Planul Urbanistic General aprobat în anul 2009. Asupra acestei zone a fost instituită interdicția temporară de construire, reglementare care nu a fost respectată pentru o perioadă lungă de timp.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Loturile cu specific agricol au fost parcelate și au fost create drumuri în diviziune pentru asigurarea accesului la noile proprietăți. Deoarece parcelările nu au avut la bază un studiu urbanistic, căile de circulație nu au profil transversal

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

suficient de larg pentru a putea acomoda atât circulația carosabilă, cât și pe cea pietonală, iar loturile pentru locuințe sunt dispuse de cele mai multe ori cu latura lungă spre stradă, generând lungimi mai mari ale rețelelor edilitare care deserveșc un număr mai mic de locuitori. Specifică pentru zona în care situat amplasamentul este o dezvoltare orientată spre maximizarea numărului de loturi, fără a dezvolta spațiile publice și dotările necesare zonei de locuit.



Vedere asupra zonei la nivelul anului 2003 (extras Google Earth)



Vedere asupra zonei la nivelul anului 2025 (extras Google Earth)

• **Potențial de dezvoltare**

Terenul reglementat se află într-un cartier de locuințe individuale, cu un regim de înălțime redus (P-P+2), care s-a dezvoltat de-a lungul ultimelor două decenii. Amplasamentul este situat la distanță de căile de circulație intens circulate (drum național, drum județean) și de obiectivele industriale posibil generatoare de poluare.

Locuința solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de compatibilitate funcțională deoarece terenurile imediat învecinate au funcțiune similară. Locuința și anexa gospodărească vor beneficia de acces la utilități prin racordarea la rețelele existente în zona căii de acces.

2.2. Încadrarea în localitate

• **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Măgura, în localitatea Măgura.

Terenul cu numărul cadastral 64242 are acces din strada Poligonului, situată la limita nord-estică a proprietății.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est de strada Poligonului NC 65066,
- la sud-est NC 63939, locuinta P+1
- la sud-vest de teren proprietate NC 64241, locuinta P+M
- la nord-vest de drum in indiviziune NC 64243.

• **Relaționarea zonei cu localitatea**

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

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

În cazul unor situații de urgență, locuința propusă va fi accesibilă din stada Poligonului și din drumul in indiviziune NC 64243.

2.4. Circulația

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

În zona studiată circulația se desfășoară pe strada Poligonului situata la limita terenului reglementat, care face legatura cu restul localității și cu drumul național DN11.

Strada Poligonului este acoperită cu balast și are o lățime variabilă, având aproximativ 5 m în zona amplasamentului. Circulația pietonală nu este delimitată de cea carosabilă.

Strada Poligonului necesită a fi modernizata în condițiile legislației în vigoare.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

Terenurile situate în imediata vecinătate au destinații și categorii de folosință similare. În zona studiată există și terenuri ocupate de locuințe individuale. În general, terenurile situate în această zonă reprezintă foste terenuri agricole care au fost transformate, parțial sau total, în zone pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

• **Relaționări între funcțiuni**

Zona care cuprinde străzile Poligonului, Atelierului și Plaiului este ocupată în special de locuințe. Amplasamentul reglementat se află la distanțe considerabile față de posibile surse de poluare, fiind situat la peste 300 m față de fabrica Metalbac&Farbe și la 150 m față de o unitate de dezmembrări auto.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- potențialul de extindere al zonei de locuit;
- poziționarea terenului într-o zonă accesibilă circulației rutiere și pietonale,
- prezența rețelelor de utilități.

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

În zona studiată există atât loturi ocupate de locuințe individuale, cât și loturi libere de construcții. Zona care cuprinde străzile Poligonului, Atelierului și Plaiului este ocupată în procent de aproximativ 50% cu locuințe individuale, fiind încă în curs de dezvoltare. În zonele ocupate se constată o densitate mare a fondului construit.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona în care este situat amplasamentul reprezintă un cartier relativ nou, dezvoltat pe parcursul ultimilor 20 de ani. Locuințele existente sunt realizate din materiale durabile, conform standardelor actuale.

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

În zona studiată nu există prevăzute echipamente publice esențiale (școală, grădiniță, farmacie, cabinete medicale), însă acestea există în localitate și pot fi accesate de locatarii clădirii propuse.

• **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată nu există spații verzi amenajate.

• **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Studiile și planurile elaborate până la această dată nu au evidențiat zone expuse riscurilor naturale în vecinătatea amplasamentului studiat.

• **Principalele disfuncționalități**

Referitor la fondul construit a fost identificată ca disfuncționalitate lipsa unui nucleu de dotări în zona care cuprinde străzile Poligonului, Atelierului și Plaiului care să asigure locuitorilor accesul la echipamente publice esențiale, în apropierea locuințelor.

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Strazi neamenajate si cu profil transversal subdimensionat	Asigurarea unui profil transversal adecvat strazilor principale din mediul rural pentru strada Poligonului
Lipsa locurilor de parcare	Amenajarea locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii
Lipsa spatiilor verzi amenajate in vecinatate	Asigurarea necesarului de spatii plantate in interiorul proprietatii

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare în corelare cu infrastructura localității**

Conform Certificatului de urbanism nr. 93 din 14.10.2025 eliberat de Primăria comunei Măgura, în zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare și au fost solicitate avize de la deținătorii rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul

Pe strada Poligonului există rețea de alimentare cu apă, gaze, energie electrică și canalizare

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadru natural - cadrul construit**

Terenul reglementat reprezintă o suprafață care în trecut a fost utilizată pentru agricultură. În prezent terenul nu este cultivat, fiind prezentă vegetație spontană.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale și antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

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

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Propunerea de amenajare urbanistică corespunde zonificării funcționale stabilită prin Planul Urbanistic General al comunei Măgura dar zona este pusă sub interdicție de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism.

Comunitatea va fi informată despre investiția propusă și consultată cu privire la oportunitatea acesteia, în baza prevederilor Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare

a teritoriului și de urbanism al comunei Măgura.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării planului urbanistic zonal au fost întocmite:

- ridicarea topografică a zonei la scara 1:500, care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiul de oportunitate, întocmit de B.I.A. Eugenia Beuran, în baza căruia a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 20 din 14.04.2026, aprobat de președintele Consiliului Județean Bacău,

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul este situat într-un cadru natural plăcut, caracterizat de prezența, către est, a siluetei municipiului Bacău. Suprafața reglementată nu face parte dintr-o zonă naturală protejată.

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.

După edificarea construcțiilor se va proceda la replantarea spațiilor adiacente cu specii adecvate zonei.

3.4. Modernizarea circulației

• Organizarea circulației și a transportului în comun

Pe zona studiată există un PUZ aprobat prin HCL Magura nr 85/19.12.2024 care impune preluarea rezolvarilor privind organizarea circulației.

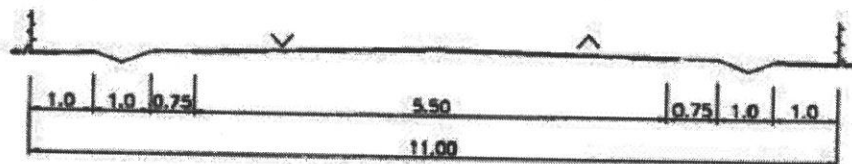
Cele două drumuri în diviziune fac legătura între strazile Atelierului și Poligonului au fost propuse ca strazi cu sens unic cu intrare din strada Poligonului și ieșire în strada Atelierului (segmentul de stradă paralel cu strada Poligonului), cu trotuare de 1 m lățime pe ambele laturi și carosabil de 5 m lățime.

Terenul reglementat este situat pe strada Poligonului. Se propune ca accesul pietonal și carosabil pe amplasament să fie amenajat din această stradă.

Strada Poligonului are lățimea variabilă 5,32 - 6,97 m, iar posibilitățile de extindere a profilului transversal sunt limitate ca urmare a amplasării stălpilor de

sustinere a rețelei de alimentare cu energie electrică, o investiție recentă a primăriei.

Pentru strada Poligonului s-a propus un profil de 11 m, conform prevederilor privind drumurile principale ale Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.



Profil de stradă principală în localități rurale, preluat din Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale

Zona căilor de circulație necesită modernizare pentru a asigura un profil transversal regulamentar și o îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unei circulații – preconizată – intensificate. Se propune ca străzile din zona amplasamentului să fie modernizate prin grija Primăriei comunei Măgura, fiind căi de circulație publică, situate în intravilan. Profilurile transversale propuse pot rezolva atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală.

Pentru locuința individuală se propune asigurarea unui loc de parcare pe amplasament, în interiorul locuinței sau în exterior, pe lot.

În zona studiată nu există trasee de transport în comun.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

- **Organizarea circulației pietonale**

Vezi „Organizarea circulației și a transportului în comun”.

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

În vederea reglementării suprafeței de 511 m² care face obiectul prezentei documentații a fost studiată suprafața de 8.999 m².

Se propune ridicarea interdicției temporare de construire pentru suprafața de 511 m² care constituie terenul cu numărul cadastral 64242 și **menținerea funcțiunii** acesteia de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Această reglementare va permite proprietarilor să edifice pe terenul reglementat o locuință individuală și o anexă gospodărească.

Organizarea funcțională a terenului reglementat va rezolva următoarele obiective principale:

- asigurarea accesului carosabil și pietonal la nivelul cerințelor actuale,
- amplasarea clădirilor propuse cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admiși prevăzuți prin Planul Urbanistic General al comunei Măgura pentru zonele destinate construirii de locuințe,
- constituirea cadrului arhitectural - urbanistic adecvat,

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

- asigurarea accesului construcției propuse la rețelele tehnico-edilitare.

Pe amplasamentul care face obiectul documentației beneficiarii intenționează să construiască o locuință individuală max P+1 și o anexă gospodărească parter și să împrejmuiească terenul. Restul suprafeței lotului va fi ocupată de spații plantate și alei pietonale și carosabile ce vor fi trasate și dimensionate la următoarea fază de proiectare, în funcție de poziționarea exactă a clădirii propuse.

Zona edificabilă este propusă conform planșei U2 „Reglementari urbanistice. Zonificare” la o distanță de 3,00 m față de aliniamentul propus pe latura de nord-est și la 2m fata de limita posterioara si limitele laterale ale proprietatii. Clădirile vor putea fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, cu respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor față de limitele de proprietate prevăzute în Codul Civil. La poziționarea clădirilor propuse față de limitele laterale și posterioare ale lotului se vor respecta prevederile Codului Civil, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu precum și distanțele prevăzute în normele sanitare.

În urma edificării locuinței și a anexei gospodărești, care vor ocupa maxim 40% din suprafața terenului cu numărul cadastral 64242, va rezulta o suprafață de spațiu verde și alei de maxim 60% din suprafața lotului, adică aproximativ 306 m². Această suprafață satisface necesarul de spații verzi impus de H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, care prevede spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor. Terenul rămas liber după realizarea construcției va fi amenajat cu alei și vegetație adecvată zonei.

În incintă se va amenaja cel puțin un loc de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00 m. Locurile de parcare necesare noii funcțiuni vor putea fi amenajate doar în interiorul terenului reglementat.

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să fie asigurat accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

INDICATORI URBANISTICI

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. maxim admis	40%
C.U.T. maxim admis	0,8
R.H. maxim admis	P+1; 10m

La stabilirea indicatorilor urbanistici propuși s-a ținut cont de reglementările actuale ale Planului Urbanistic General al comunei Măgura, urmărindu-se menținerea acestora cu scopul de a încadra locuința propusă într-o zonă cu caracteristici similare.

Luând în considerare solicitarea beneficiarilor, pe lotul aflat în proprietatea lor se vor atinge valori ale indicatorilor urbanistici care se încadrează în limitele maxime propuse.

BILANȚ TERITORIAL

Bilanț teritorial teren reglementat					
Zona funcțională		Existent		Propus	
		m ²	%	m ²	%
Locuințe și	Construcții: max. 40%	511	100	511	100

PUZ Construire locuință individuală, anexă, împrejmuire teren si branșare/racordare la utilități, strada Poligonului, nr. 24, sat Măgura, comuna Măgura, județul Bacau

funcțiuni complementare	Spații verzi: min. 2m ² /loc.				
	Alei, parcare				

Reglementarea urbanistică a terenului nu implică modificarea destinației stabilite pentru acest teren prin Planul Urbanistic General al comunei Măgura, dar contribuie la conturarea zonei rezidențiale. Locuința va avea o volumetrie adaptată funcțiunii, zonei climatice și specificului local și va contribui, prin aceasta, la întregirea imaginii cartierului de locuințe situat la est de fabrica Metalbac&Farbe.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona amplasamentului. În vederea autorizării acestor lucrări, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu apă existente, iar instalația de alimentare cu apă se va executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Canalizare**

Apele menajere uzate generate de locuința propusă vor fi colectate de rețeaua de canalizare existentă pe strada Poligonului

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate către spațiul verde din incintă.

- **Alimentare cu energie electrică**

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zona amplasamentului. În vederea racordării, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu energie electrică existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Telecomunicatii**

Beneficiarii vor putea opta pentru abonamente la una dintre rețelele de telefonie mobilă care operează în zonă.

- **Alimentare cu caldura**

Pentru încălzirea spațiilor interioare și pentru prepararea apei calde se va opta pentru o centrală termică individuală pe gaz.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Locuința propusă va fi racordată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în vecinătatea amplasamentului. În vederea autorizării lucrărilor de racordare, la faza de proiectare D.T.A.C. se va obține avizul administratorului rețelei de alimentare cu gaz existente, iar instalațiile interioare și exterioare se vor executa în baza unui proiect de specialitate.

- **Gospodarie comunala**

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și vor fi depozitate în pubele etanșe, urmând a fi evacuate periodic în baza unui contract cu serviciile de salubritate.

a) Deșeuri rezultate din faza de construire:

- pietriș, beton, tencuieli, etc.,
- diferite ambalaje din hârtie, carton, plastic,
- resturi metalice.

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

b) Deșeuri menajere

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii, în containere amplasate pe o platformă betonată care va fi amplasată pe terenul reglementat și apoi vor fi evacuate periodic prin unitățile de salubritate din zonă. Deșeurile vor fi lichidate prin agenți economici autorizați să desfășoare activități de colectare, transport, valorificare și eliminare a deșeurilor.

Va fi respectată legislația de mediu privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

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

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

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.). Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

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

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

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

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul nu este încadrat într-o zonă cu riscuri naturale.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Constructorul va asigura:

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

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

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată pe amplasament (după

edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separati pentru fiecare tip deșeuri, 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, consolidări de maluri, plantări 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 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**

Amplasarea locuinței nu presupune tăierea de arbori protejați. Se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 30% din suprafața de teren intravilan a lotului cu numărul cadastral 64242, adică 153 m².

Terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi plantat cu vegetație joasă și pomi fructiferi sau arbuști decorativi. Se propune ca pe amplasamentul reglementat să fie asigurată o suprafață plantate cât mai mare, care va deservi locuința propusă și va compensa lipsa unor spații verzi publice în zona învecinată.

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

Suprafețele de teren privat luate în studiu nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea unui regim de protecție.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

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 destinație agricolă, accesul la noile parcele destinate locuințelor făcându-se prin intermediul drumurilor în indiviziune. Modificarea destinației terenurilor implică și asigurarea altor criterii de accesibilitate a terenurilor din punct de vedere al circulației rutiere, dar și din cel al prezenței rețelelor tehnico-edilitare. În acest scop s-au prevăzut prospecte ale căilor de comunicație rutiera în concordanță cu legislația în vigoare. Propunerile de organizare a circulațiilor din zona amplasamentului au fost detaliate în capitolul 3.4, iar modul de asigurare a utilităților a fost descris în capitolului 3.6.

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării.

3.8. Obiective de utilitate publică

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

• Listarea obiectivelor de utilitate publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ EXISTENTE/PROPUSE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
Strada Poligonului – amenajare trotuare și asfaltare			•	880	80 m în zona studiată
NC 64243 – amenajare trotuare și asfaltare			•	1050	150 m în zona studiată

• Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

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

Zonele aferente circulației publice se află în proprietatea publică de interes local.

• Determinarea circulației terenurilor între detinatori in vederea realizării obiectivelor

Pentru asigurarea unui profil transversal al străzii Poligonului în conformitate cu prevederile referitoare la străzile principale ale Ordinului nr. 50/1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile rurale este necesară circulația terenurilor între deținători persoane fizice către domeniul public UAT Magura.

Exproprierea se va face cu respectarea legislației în vigoare.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

• Înscrierea amenajării urbanistice propuse în prevederile PUG

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică pentru dezvoltarea urbanistică a unei zone din UAT. Planul urbanistic zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în scopul stabilirii condițiilor de constructibilitate a terenului în vederea realizării obiectivului propus în concordanță cu solicitările beneficiarului.

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, ca si condițiile de constructibilitate ale lotului, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată detaliază prevederile Planului urbanistic general al comunei Măgura.

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

• Categoriile principale de intervenție

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, permisiunilor și restricțiilor impuse, au stat reglementările actuale și cerințele obiective ale dezvoltării prezente și de

perspectivă a zonei.

Principalele categorii de intervenții necesare în zona studiată sunt:

- ridicarea interdicției de construire,
- amenajarea căilor de circulație

• **Prioritati de interventie**

La nivelul zonei studiate prioritățile de intervenție vizează lucrări necesare pentru dezvoltarea zonei:

- amenajarea căilor de circulație cu asigurarea unui profil conform legislației și normativelor în vigoare, care va include și trotuare,

Realizarea acestora este de competența Primăriei comunei Măgura, rămânând la latitudinea Consiliului Local să decidă asupra alocării fondurilor necesare lucrărilor.

Așa cum am arătat în cadrul prezentului studiu, obiectivele propuse de beneficiar pot funcționa într-o primă etapă și în lipsa modernizării căii de circulație astfel că nu se impune amânarea soluționării cererii beneficiarului până la realizarea acestora.

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea ridicării interdicției de construire pentru terenul deținut de beneficiari, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime organizare 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 urmării 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 Măgura.

Întocmit,
c. arh. Eugenia Beuran

