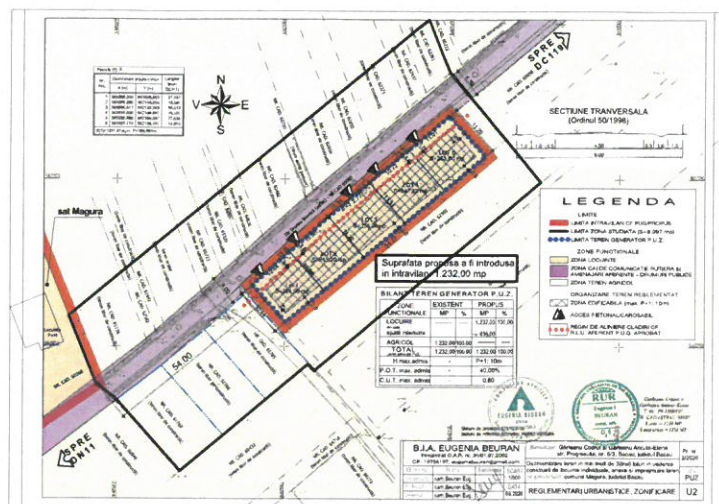


Primaria Comunei MAGURA

Data anuntului: 24.04.2026

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



**„DEZMEMBRARE TEREN IN MAI MULT DE 3 (trei) LOTURI IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE
SI IMPREJMUIRE TEREN” comuna Magura, judetul Bacau
INITIATOR: Garleanu Codrut si Garleanu Ancuta-Elena**

PUBLICUL ESTE INVITAT

SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal
in perioada 24.04.2026 - 03.08.2026

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** Dezmembrare teren în mai mult de 3(trei) loturi în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren
- **Amplasament** comuna Magura, județul Bacău
- **Beneficiar** Gârleanu Codrut și Gârleanu Ancuța-Elena
- **Elaborator** B.I.A. Eugenia Beuran
- **Coordonator urbanism:** c.arh. Beuran Eugenia
- **Data elaborării** 02.2026

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 lotul detinut de familia Gârleanu amplasat în extravilanul comunei Magura, în scopul dezmembrării terenului în mai mult de trei loturi și condițiile necesare permiterii autorizării construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire.

S-a luat în studiu o suprafață de teren de 8.097 mp care include terenuri ale persoanelor fizice sau din domeniul public din vecinătatea lotului analizat, terenuri din intravilan dar și din extravilan.

Lotul care a generat planul urbanistic zonal este înregistrat în evidențele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu NC 63657 din comuna Magura, județul Bacău. Conform Extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Bacău, lotul are suprafața măsurată de 1.232 m² (1.250 mp din acte) și este situat în extravilanul comunei Magura, în sola 46, parcela 1758/107 cu folosința teren arabil.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea lotului cu NC 63657 și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat.

În vederea edificării obiectivelor solicitate este necesară schimbarea funcțiunii

PUZ Dezmembrare teren în mai mult de 3 (trei) loturi în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren, comuna Magura, județul Bacău 1

terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 02/12.01.2026 emis de Comuna Magura și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 27/08.06.2026 emis de Consiliul Județean Bacău.

Planul urbanistic zonal va stabili/reglementa condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se va permite autorizarea construcțiilor, 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

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 Apă și Apă uzată din județul Bacău - proiect finanțat prin **POIM** (Programul Operațional Infrastructură Mare). La finalizarea acestui proiect întreaga comună va beneficia de alimentare cu apă și canalizare.

În prezent există rețea de alimentare cu apă și canalizare pe strada Drumul Bisericii, strada la care are acces lotul luat în studiu.

Administrația publică a comunei Magura a demarat un proiect finanțat cu fonduri europene nerambursabile prin Programul Național de Dezvoltare Rurală (**PNDR**) privind construirea unei grădinite în satul Crihan.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Magura amplasamentul studiat se află în extravilan, la 54 m față de limita intravilanului satului Magura și are accesul asigurat din strada Drumul Bisericii (NC 65065).

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.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Magura 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

si conținutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei**

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

În 1895 comuna este menționată în Dictionarul geografic al Ortensiei Racovița sub numele de Calugara Mare - sat de reședință. În același Dictionar 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 israeliti, 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 intravilanelor 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. Gradul de ocupare a zonei de locuire din vecinătatea studiului prezent este în jur de 80%.

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

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

Cel mai apropiat monument este „Școala Emil Brăescu” situat la 700 m față de amplasamentul studiat.

În Repertoriul Arheologic Național există:

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

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

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

Terenul este situat într-o zonă tradițional agricolă la 54m față de zona destinată locuirii din intravilanul localității – reședința de comună, Măgura.

- **Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de apropierea de municipiul Bacău și migrarea masivă a locuitorilor municipiului Bacău către mediul rural limitrof. Doar ca domiciliu nu și loc de muncă. Satul Măgura, la fel ca și restul localităților aflate în raza de polarizare a municipiului Bacău, se transformă în cartiere dormitor pentru populația care desfășoară activități economice în municipiu.

În satul reședință de comună găsim următoarele dotări de interes public: dispensar uman, școala gimnazială, grădiniță, mici spații comerciale particulare, farmacie, cabinet stomatologic, service auto, moara, biserică cu cimitir, dispensar veterinar.

Cea mai apropiată unitate de învățământ, Școala Emil Braescu, este la 700m. Marea majoritate a străzilor satului Măgura sunt asfaltate.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Măgura, într-o zonă reglementată prin PUG „terenuri agricole situate în extravilan” în vecinătatea zonei destinate locuirii din intravilanul localității Măgura.

Lotul generator de PUZ are acces direct la strada Drumul Bisericii (NC 65065) care face legătura între DN11 și drumul comunal DC 119.

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

- la nord-vest: nr. cad. 65065 – teren cu destinația de cai de comunicație rutieră de importanță locală (strada Drumul Bisericii).
- la sud-est: NC 62369 – teren agricol liber de construcții cu destinația „teren agricol situat în extravilan”
- la sud-vest: teren liber de construcții cu destinația de „teren agricol situat în extravilan” - fără număr cadastral
- la nord-est: NC63658 - teren liber de construcții cu destinația de „teren agricol situat în extravilan”

Relaționarea zonei cu localitatea

Cel mai apropiat nod feroviar și aeronautic sunt în municipiul Bacău la o distanță de aprox 2km.

Accesul rutier este asigurat de Drumul Bisericii, strada asfaltată recent.

Amplasamentul va beneficia de toate echipamentele publice esențiale ale satului Măgura.

PUZ Dezmembrare teren în mai mult de 3 (trei) loturi în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejurimi teren, comuna Măgura, județul Bacău

Situat la numai 54m fata de intravilanul satului Magura amplasamentul este relativ aproape de dotarile esentiale existente si necesare in satul resedinta de comuna.

2.4. Circulația

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

Circulația rutiera importanta se desfășoară pe strada Drumul Bisericii (NC 65065) care face legatura cu doua zone ale satului Magura.

Aceasta strada este asfaltata si are latimi variabile cuprinse intre 8,01 m si 9,76 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt loturi neconstruite aflate în proprietate privată a persoanelor fizice si 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 in apropierea unei zone de locuire aflata in intravilanul satului Magura.

Având în vedere că lotul ar putea deveni un trup independent al 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.

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

Amplasamentul este situat in vecinatatea intravilanului satului Magura, 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 construite relativ recent si sunt dezvoltate pe unul sau doua niveluri.

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

Amplasamentul va beneficia de toate echipamentele publice esentiale ale satului resedinta de comuna - Magura. Amplasamentul se afla in apropierea satului Magura (54m).

In satul Magura exista echipamente publice esențiale (școală, grădiniță, bibliotecă, cămin cultural). Astfel, exista complex comercial, primarie, farmacie, gradinita si Scoala Gimnaziala „Emil Braescu” (700m), Biserica Ortodoxa Sf Nicolae - monument istoric (1,3km), politia si dispensar uman (500m), Centrul de ingrijire al persoanelor varstnice „Viata linistita”.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu este cazul. La 450 m, in intravilanul satului Magura, exista un teren destinat unui parc/loc de joaca pentru copii.

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

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

- **Principalele disfuncționalități**

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
• CIRCULATII	
-cai pietonale insuficiente / inexistente	- Amenajarea cailor de circulatie pietonale conform legislatiei in vigoare
-profil stradal care necesita corecturi	- reglementarea unui prospect corect al str. Drumul Bisericii, cf. legislatiei
• FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona teren agricol situat in extravilan	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor necesare pentru schimbarea functiunii existente in „zona locuire”
-functiunea existenta nu permite construirea de locuinte	- Schimbarea regimului economic (folosinta si destinatia terenului)

2.6. Echipare edilitară

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

Pe strada Drumul Bisericii exista retea de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa si retea de canalizare.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate este lipsa amenajarii zonelor destinate circulatiei pietonale.

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 si DJ119B.

- **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 Mare – 1786 – cod LMI BC-II-m-B-00853; conacul Rosetti –

PUZ Dezmembrare teren in mai mult de 3 (trei) loturi in vederea construirii de locuinte

individuale, anexe si imprejmuire teren, comuna Magura, judetul Bacau

Braiescu, sat Dealu Mare– 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 700m.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Deocamdata se parcurg etapele legale privind informarea si consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, in conformitate cu Ordinul nr.2701/2010 al M.D.R.T.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost întocmite următoarele studii:

- PUG Comuna Magura
- studii privind ridicarea topografică a zonei Sc:500 care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiu geotehnic preliminar în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri/construcții.

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona reglementata are potential pentru includerea ei ca trup independent al intravilanul 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 este o trasatura a ultimilor ani. Exista in zona un interes investitional in crestere.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planului Urbanistic General al comunei Magura si al Regulamentului aferent zona studiată se află în extravilanul comunei Magura si este destinata terenurilor agricole. Pentru suprafata de teren ce urmeaza a fi reglementata, functiunea stabilita de PUG este „zona terenuri agricole situate in extravilan”.

Conform celor evidentiate in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Magura pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrari pentru retelele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala, inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului) anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

Pentru edificarea constructiilor dorite de investitor este necesara extinderea intravilanului existent cu suprafata lotului care a generat planul urbanistic zonal ca trup independent.

In vederea inceperii demersurilor legale privind elaborarea planului urbanistic zonal a fost emis de catre Consiliul Local Magura Certificatul de Urbanism nr. 02/12.01.2026 si de catre Consiliul Judetean Bacau Avizul de oportunitate nr. 27 din 08.06.2026.

3.3. Valorificarea cadrului natural

PUZ Dezmembrare teren in mai mult de 3 (trei) loturi in vederea construirii de locuinte individuale, anexe si imprejmuire teren, comuna Magura, judetul Bacau

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei rurale, dar permite o privelistă de ansamblu asupra văii în care există satul Magura. 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**

Strada Drumul Bisericii este o stradă cu dublu sens de circulație carosabilă, asfaltată, dar careia îi lipsesc trotuarele și santurile pentru colectarea și dirijarea apelor pluviale din întreaga zonă de circulație rutieră.

Pentru ca această stradă să ajungă la prospectul existent proprietarul terenului luat în studiu a trebuit să cedeze suprafața de 18 mp către UAT Magura. De aici rezultă și diferența între suprafața din acte (1250 mp) și cea măsurată (1232 mp) pentru NC 63657 aflat în proprietatea familiei Gârleanu.

Se propune menținerea prospectului de 9 m (cf. Ordinului 50/1997 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale) și amenajarea spațiilor destinate circulației pietonale și a santurilor necesare dirijării apelor pluviale către paraul care curge paralel cu DC199.

- **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

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare a funcțiunii lotului cu NC 63657 din „terenuri agricole situate în extravilan” în „zonă locuitorie și funcțiuni complementare” – funcțiune care ar permite autorizarea de locuințe individuale și anexe gospodărești.

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 1232 mp cu destinația de zonă de locuințe și funcțiuni complementare și lotizarea în cinci loturi construibile.

Cea mai apropiată clădire este locuința situată la vest de lotul ce urmează a fi reglementat, pe terenul cu numărul cadastral 60268, amplasată la 54,00 m față de limita de proprietate.

Prezentul studiu reglementează parcelarea în 5 loturi construibile cu suprafețe cuprinse între 226,98 mp și 253,80 mp pe care se permite construirea a 5 locuințe individuale, cuplate sau nu, maxim două niveluri (P+1), înălțimea maximă admisă de 10 m.

Zonele edificabile sunt propuse conform planșei <<Reglementări urbanistice>> la distanța de 3,00 m față de limita dinspre strada Drumul Bisericii.

Pentru lotul 1 s-a reglementat zona edificabilă la 2 m față de limita posterioară a proprietății și față de limita dinspre sud-vest a proprietății.

Pentru loturile 2, 3 și 4 zona edificabilă este retrasă la 2 m față de limita PUZ Dezmembrare teren în mai mult de 3 (trei) loturi în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren, comuna Magura, județul Bacău

posteroara.

Pentru lotul 5 zona edificabila este retrasa la 2m fata de limita posteroara a proprietatii si fata de limita dinspre nord-est a proprietatii.

Numai in zona edificabila reglementata prin acest studiu se permite amplasarea cladirilor cu conditia de respectare a indicatorilor maximali reglementati corelati cu prevederile PUG Comuna Magura: POT max=40% si CUT max=0,8.

Locurile de parcare necesare familiei vor fi rezolvate doar in interiorul loturilor, in afara domeniului public.

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis	40%
C.U.T. maxim admis	0,8
RH maxim admis	P+1; 10 M

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOCUIRE din care: Spatii inierbate	-	-	1.232,00 min. 616,00	100,00
AGRICOLA	1.232,00	100,00	-	-
CIRCULATII	-	-	190,00	5,00
TOTAL	1.232,00	100,00	1.232,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate echipamentele edilitare (alimentarea cu apa, cu energie electrica, cu gaze si canalizarea) exista in zona strazii Drumul Bisericii, in fata proprietatii.

- **Alimentare cu apa**

Exista bransament autorizat la rețeaua de alimentare cu apa.

- **Canalizare**

Apele menajere se vor evacua la rețeaua de canalizare existenta in fata proprietatii familiei Garleanu, pe strada Drumul Bisericii.

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

Apele pluviale din zona caii de comunicatie rutiera sunt directionate catre santurile existente in zona caii de comunicatie (strada Drumul Bisericii) si directionate catre paraul care curge paralel cu DC199

- **Alimentare cu energie electrica**

Exista bransament autorizat la rețeaua de alimentare cu energie electrica.

- **Telecomunicatii**

Se vor folosi telefoanele mobile ale rețelilor prezente in zona

- **Alimentare cu caldura**

Prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare vor fi asigurate de la centrale murale bransate la rețeaua de alimentare cu gaze naturale care există în fața proprietății pe strada Dumul Bisericii.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Pe strada Drumul Bisericii există rețea de alimentare gaze naturale la care investitorul urmează să se branseze în baza unui proiect și a unei autorizații emise de primăria Magura.

- **Gospodărie comunala**

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

b) Deseuri menajere:

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

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 să se realizeze nu prezintă pericol de poluare a solului sau 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.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul este stabil conform studiului geotehnic.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare, iar cele pluviale vor fi directionate prin rigole către spațiul verde al incintei.

- **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 etanș, 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 (după edificarea construcțiilor) vor fi depozitate în recipiente speciali, separați pentru fiecare tip de 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, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperării terenurilor degradate sau consolidări 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 înierbate însumate pe cele 5 loturi reglementate în suprafața de 616 mp. Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori, terenul fiind agricol și liber de arbori.

- **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 550m față de amplasamentul studiat.

- **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 caracter arabil accesul făcându-se din strada Drumul Bisericii (NC 65065) - o strada aflată în domeniul public UAT Magura. Se propune menținerea prospectului realizat de Primăria Magura de 9m.

Se prevede bransarea la toate rețelele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare) existente pe strada Drumul Bisericii, urmând ca la faza următoare de proiectare să se aprofundeze traseul acestora instalației 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 publică**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE PROPUSE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
- Reconfigurarea strazii Drumul Bisericii în vederea realizării căilor de circulație pietonală			•	282 m	141 m
Extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică pe întregul traseu al strazii Drumul Bisericii			•	-	950 m

Limitele de proprietate actuale nu se vor modifica având în vedere că este asigurată distanța de 4,5 m din axul drumului până la locul unde este permisă construirea împrejuririi dinspre strada.

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. De altfel la 420 m față de amplasament există în satul Magura un teren (4,000mp) rezervat pentru parc și care include loc de joacă pentru copii.

- **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 Drumul Bisericii) se află în proprietatea publică de interes local a UAT Magura.

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

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus 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 dezvoltarii urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al comunei.

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 parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Se considera ca volumele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrie reprezentative.

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 planului urbanistic zonal.

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 terenului cu NC 63657, 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,
c.arh. Beuran Eugenia



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ și realizarea construcțiilor propuse explicitând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza de DTAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat) și autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000
 - Legea 18/1991 privind Fondul funciar, actualizată;
 - Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
 - Legea 10 /1995 privind calitatea în construcții
 - Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - Legea 84 /1996 privind îmbunătățirile funciare;
 - Legea 106/1996 privind protecția civilă
 - LEGE nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de

PUZ Dezmembrare teren în mai mult de 3 (trei) loturi în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren, comuna Magura, județul Bacău

Urbanism in conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren aflata in proprietatea initiatorului PUZ si indicata a fi reglementata in plansa U3-„Reglementari urbanistice-zonificare”.

In vederea realizării obiectivului dorit (locuinte individuale, anexe si imprejmuire teren) se va urmări:

- proiectarea obiectivelor la faza urmatoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie si, ulterior, aprobati de catre autoritatea competenta in teritoriul administrativ
- imprejmuirea terenurilor respectand zonele necesare dezvoltarii zonei de circulatie majora, daca este cazul;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea rețelelor noi si prin extinderea celor existente;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare si acoperișuri (învelitori);
- protejarea condițiilor de mediu;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Bazinul vidanjabil ecologic se va amplasa la minim 10m fata de oricare locuinta din zona.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitarii materialelor explozibile in clădiri cu locuințe sau in spatii neamenajate corespunzător. Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilitățile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin prezenta documentatie de urbanism aprobata.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism Indicatori urbanistici POT si CUT

PUZ Dezmembrare teren in mai mult de 3 (trei) loturi in vederea construirii de locuinte individuale, anexe si imprejmuire teren, comuna Magura, judetul Bacau

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru zona de locuit P.O.T.max= 40,00% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Pentru zona de locuit valoarea C.U.T. maxim admis este 0,8.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii: asigura confortul psihologic si insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarna”.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii zonei edificabile si a regimului de aliniere prevazut in prezenta documentatie de urbanism (vezi plansa „Reglementari urbanistice-zonificare: - U3).

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Se vor respecta distantele prevazute in plansa U3 - „Reglementari urbanistice – Zonificare”.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3,0 m. Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau cu limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –v. art. 25 si Anexa nr. 4 - R.G.U

In eventualitatea unei parcelari/dezmembrari ulterioare, este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (pentru a permite interventia pompierilor).

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ. Eventuala parcelare/dezmembrare ulterioara va tine cont de asigurarea accesului carosabil si pietonal din drumul public existent si de crearea unor loturi construibile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se face racordarea consumatorilor la retele existente conform art. 27 - R.G.U.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori/beneficiari/initiatori PUZ.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelarilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30- RG.U. Vezi planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” - U3.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime prevăzut în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare: - U3”.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.

Se vor executa finisaje cu materiale moderne și durabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații verzi și plantate

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp

Împrejurimi

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35-R.G.U.

Este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejurimi: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă împrejurimi cu înălțimea între 0,60 m și 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- împrejurimile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de maxim 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban: jardiniere, banchete, panouri publicitare).
- pentru unitățile care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu o înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Recomandări privind organizarea circulației, parcaje

Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de calea de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice și regimul de aliniere propus în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” - U3;
- Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane;
- Execuția strazilor și lucrărilor de sistematizare verticală se vor face pe baza

unui proiect corelat cu programul de construcții și instalatii respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.
PARCAJELE aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

În situația de față nu este cazul.

Acest studiu reglementează doar organizarea lotului împreună cu zona caii de circulație rutieră în scopul argumentării schimbării funcțiunii existente.

LOCUINTE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se propun: locuințe - max P+1; 10m cu respectarea:

1. P.O.T.max admis – 40,00%;
2. C.U.T.max admis – 0,8

Se permit locuințe individuale în regim de construire discontinuu (izolat) sau cuplate

- funcțiuni complementare
 - comerț, servicii – cu suprafețe reduse (<100mp), tratate ca și funcțiuni complementare zonei de locuit și care, eventual, pot funcționa la parterul locuințelor
 - spații verzi amenajate
 - accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje
 - rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- utilizări permise
 - modernizări, supraetajări, întreținere
- utilizări permise cu condiții;
 - se pot amplasa/amenaja mici unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
 - activități nepoluante care nu necesită un volum mare de transport.
 - construcții de locuințe amplasate cu respectarea zonei de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare.
- utilizări interzise:
 - unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - locuințe izolate sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 12 m;
 - locuințe înșiruite care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 8m;
 - orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - locuințe pe parcele reconfigurate ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate
 - unități poluante sau cu riscuri tehnologice

PUZ Dezmembrare teren în mai mult de 3 (trei) loturi în vederea construirii de locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren, comuna Magura, județul Bacău

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, care produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile ce sunt colectate la o perioadă mai mare de o săptămână;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- construcții care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei
- amplasare de construcții cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

Întocmit,
c.arh. Beuran Eugenia

