



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA MĂGURA
PRIMARUL

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



Nr. 88/ 19.10.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobare PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE
TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”, COMUNA MAGURA, JUDEȚUL
BACĂU, beneficiar: SC Komfort Haus Immobilien SRL

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3, art. 4 și art. 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- d) art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. c) art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 136 alin. (1) și alin. (8), art. 140 alin. (1), art. 197 și art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 25. alin. (1), art. 39. alin. (1), art. 47¹ art. 56. alin. (1), art. 68 și anexa nr. 2 din Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, art. 582, alin. 1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 34 – 41 din Ordinul nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- g) art. 23 alin. (2), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 582, alin. 1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- h) Planului urbanistic general al Com. Magura, Regulamentul local de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Magura nr. 55 din 17.12.2009 și prelungit prin HCL nr. 36/30.05.2019
- i) Hotărârea Consiliului local al comunei Măgura nr. 14/ 26.02.2026 privind avizare PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”, COMUNA MAGURA, JUDEȚUL BACĂU, beneficiara: SC Komfort Haus Immobilien SRL.

Luând în dezbatere:

- a) Referatul de aprobare nr. 13899/ 19.10.2026 a d-lui Costrăș Iordache - Primarului Comunei Măgura, județul Bacău;
- j) Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, disciplina în construcții, înregistrat sub nr. 13900/ 19.10.2026, prin care se propune aprobare PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”, COMUNA MAGURA, JUDEȚUL BACĂU, beneficiara: SC Komfort Haus Immobilien SRL.
- b) Avizul de oportunitate al Consiliului Județean Bacău nr. 01/ 12.01.2026;
- c) Avizul Consiliului Județean Bacău nr. 41/ 14.09.2026;
- d) Anunțul de intenție elaborare PUZ înregistrat sub nr. 884/ 26.01.2026;
- e) Certificatul de urbanism nr. 62/ 14.07.2025 emis de Comuna Măgura, județul Bacău.
- f) Raportul informării și consultării publicului nr. 2166/ 18.02.2026.

Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Măgura (Comisia 1 – aviz favorabil nr. / 2026, comisia 2 – Aviz favorabil nr. / 2026, comisia 3 – Aviz favorabil nr. / 2026).

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

Consiliul Local al Comunei Măgura adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. - Se aproba PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”, COMUNA MAGURA, JUDETUL BACAU, beneficiara: SC Komfort Haus Immobilien SRL, având drept de proprietate, pentru suprafața măsurată de 1374 m.p. arabil extravilan comuna Magura, cu număr cadastral 62249 și pentru suprafața măsurată de 2440 m.p. (2400 mp din acte) păsune extravilan comuna Magura, cu număr cadastral 62140, pentru regimul de înălțime maxim admis P+1E, înălțime maximă admisă de 10 m, cu respectarea următoarelor reglementări:

- a) regim de construire: discontinuu;
- b) funcțiuni predominante: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- c) $H_{max} = P+1E$, 10 m;
- d) $POT_{max} = 40\%$;
- e) $CUT_{max} = 0,80$;
- f) retragerea minimă față de aliniament = 5.0 m în situația când evacuarea apelor menajere se rezolvă centralizat și 10 m când evacuarea apelor menajere se face la un bazin vidanjabil ecologic
- g) retrageri minime față de limitele laterale = 2.0 m;
- h) retrageri minime față de limitele posterioare = 10.0 m;
- i) circulații și accese: din strada Dascalului (DJ 119B) prin drumul cu nr. cad. 66013; drumul local este propus cu un prospect de 9 m cu trotuar cu lățimea de 0,5 m pe latura nordică și trotuar cu lățimea de 1,5 m pe latura care asigură accesul direct pe loturi.
- j) echipare tehnico-edilitară – *alimentare cu apă*: racordare la rețeaua de apă existentă pe strada Dascalului - *rețele de canalizare*: în prima fază de dezvoltare a zonei, până la extinderea rețelei de canalizare, se propun bazine etanșe vidanjabile pe fiecare lot în parte; *rețele electrice*: racordare la rețeaua electrică existentă în zona strazii Dascalului (DJ 119B), alimentare cu gaze naturale: racordare la rețeaua existentă pe strada Dascalului.

Art.2. Se aproba introducerea în intravilan a suprafeței măsurate de 1374 m.p. arabil extravilan comuna Magura, cu număr cadastral 62249 și a suprafeței măsurate de 2440 m.p. (2400 mp din acte) păsune extravilan comuna Magura, cu număr cadastral 62140 și constituirea a 5 loturi cu lățimea de 13,47 m pe care se pot construi 5 locuințe individuale.

Art.3. Asigurarea căilor de acces, a utilităților și echipamentelor tehnice necesare investiției se vor face pe cheltuielile investitorilor.

Art.4. - Prezenta hotărâre poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ, respectiv Bacău.

Art.5. - Hotărârea se duce la îndeplinire de către Primarul comunei Măgura prin compartimentele de specialitate.

Art.6. - Hotărârea se comunică Primarului Comunei Măgura - dl. Costrăș Iordache, O.C.P.I Bacău, Instituției Prefectului Județului Bacău, beneficiarului și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Măgura, în format electronic, la pagina de internet <http://www.primaria-magura.ro>, în subeticheta „Hotărârile Autorității Deliberative”, pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative și publicării.

Inițiator,

✍

PRIMAR – Iordache COSTRĂȘ

Avizat de legalitate:

SECRETARUL C O M U N Ț Ț

✍

Jr. Elena Irina SILAV



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



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

Nr. 13899/ 19.10.2026

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobare PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”,
COMUNA MAGURA, JUDEȚUL BACAU
beneficiar: SC Komfort Haus Immobilien SRL

Având în vedere:

- Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr.176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare în baza art. 582, alin.1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Com. Magura aprobat prin H.C.L Magura nr. 55 din 17 -12 -2009 și și prelungit prin HCL nr. 36/30.05.2019;
- Prevederile Legii nr.50/1991 republicată, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 582, alin.1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;;
- Prevederile art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Prevederile art.129 alin.6 lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Elaborarea documentației de urbanism mai sus menționată a fost demarată, în condițiile Legii nr. 350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 62 din 14.07.2025 emis de Primaria comunei Magura. În faza de elaborare, au fost urmărite etapele stabilite prin lege, respectiv: parcurgerea perioadei de informare a publicului și parcurgerea perioadei de transparență decizională. Documentația de urbanism supusă aprobării a fost inițiată de către SC Komfort Haus Immobilien SRL, asupra terenurilor situate în extravilanul comunei Magura, județul Bacău, ca urmare a intenției de construire locuințe individuale și împrejmuire pe aceste terenuri, respectiv: suprafața măsurată de 1374 mp arabil din sola 19, parcela 1258/16, cu nr. cadastral 62249 și suprafața măsurată de 2440 mp (din acte 2400 mp) pasune din sola 34, parcela 1262/8, cu nr. cadastral 62140. Studiul depus în vederea aprobării PUZ-ului pentru cele două suprafețe de teren reglementează constituirea a 5 loturi cu lățimea de 13,47 m pe care se pot construi 5 locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1 și înălțime maximă de 10 m. Datorită încadrării proprietății solicitanților într-o zonă situată în extravilan, a fost necesară elaborarea unei documentații urbanistice – P.U.Z., în vederea trecerii în intravilan și schimbarea funcțiunii în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim admis P+1E, înălțime maximă admisă 10 m, POT_{max}=40%, CUT_{max}=0,8. Documentația de urbanism supusă aprobării vizează exclusiv proprietatea din extravilanul comunei Magura, județul Bacău a beneficiarei Sc Komfort Haus Immobilien SRL, cu nr. cad. 62249 și nr. cad. 62140 – conform Certificatului de urbanism nr. 62/14.07.2025 eliberat de Comuna Magura; fără a influența din punct de vedere al reglementării urbanistice vecinătățile acesteia. Ca urmare a aprobării documentației PUZ, terenurile menționate și descrise mai sus, vor putea fi dezmembrate în vederea constituirii a 5 loturi și vor putea fi utilizate în mod corespunzător pentru funcțiunea propusă. Prin anunțul de informare a publicului s-a propus construirea de locuințe individuale și împrejmuire terenuri. Pe durata derulării procedurilor de informare a publicului și transparență decizională nu au fost înregistrate sesizări și obiecțiuni de la proprietarii vecini cu amplasamentul studiat. În urma obținerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-a constatat faptul că nu sunt afectate rețele tehnico-edilitare existente în zonă, nu se afectează mediul înconjurător, circulația auto în zonă și nu se încalcă normele sanitare în vigoare. În temeiul Legii nr.24/2000 republicată privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea

actelor normative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și a Normelor de aplicare nr. 233/ 2016, în temeiul OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, motivez necesitatea și oportunitatea aprobării Planului Urbanistic Zonal în vederea trecerii în intravilan și constituirea a cinci loturi pentru construirea de case, cu condiția unui regim de înălțime maxim admis P+1E, înălțime maximă admisă 10 m, POT_{max}=40%, CUT_{max}=0,8, cu respectarea următoarelor reglementări:

- a) regim de construire: discontinuu;
- b) funcțiuni predominante: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- c) H_{max} = P+1E, 10 m;
- d) POT_{max} = 40%;
- e) CUT_{max} = 0,80;
- f) retragerea minimă față de aliniament = 5.0 m în situația când evacuarea apelor menajere se rezolvă centralizat și 10 m când evacuarea apelor menajere se face la un bazin vidanjabil ecologic
- g) retrageri minime față de limitele laterale = 2.0 m;
- h) retrageri minime față de limitele posterioare = 10.0 m;
- i) circulații și accese: din strada Dascalului (DJ 119B) prin drumul cu nr. cad. 66013; drumul local este propus cu un prospect de 9 m cu trotuar cu lățimea de 0,5 m pe latura nordică și trotuar cu lățimea de 1,5 m pe latura care asigură accesul direct pe loturi.
- j) echipare tehnico-edilitară – *alimentare cu apă*: racordare la rețeaua de apă existentă pe strada Dascalului - *rețele de canalizare*: în prima fază de dezvoltare a zonei, până la extinderea rețelei de canalizare, se propun bazine etanșe vidanjabile pe fiecare lot în parte; *rețele electrice*: racordare la rețeaua electrică existentă în zona strazii Dascalului (DJ 119B), alimentare cu gaze naturale: racordare la rețeaua existentă pe strada Dascalului.

**PRIMAR,
Costrăș Iordache**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA MĂGURA



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

Nr. 13900/ 19.10.2026

RAPORT de specialitate

**la proiectul de hotarare privind aprobare PUZ pentru “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSARE/RACORDARE LA UTILITATI”,
COMUNA MAGURA, JUDEȚUL BACĂU
beneficiar: SC Komfort Haus Immobilien SRL**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în baza art. 582, alin.1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice, în baza art. 582, alin.1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

Prin documentația elaborată și însoțită de conductor arhitect Beuran Eugenia se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea construirii de locuințe individuale și împrejmuire terenuri în extravilanul comunei Magura, județul Bacău, propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 62 din 14.07.2025 emis de Primăria comunei Magura și constituirea a 5 loturi cu lățimea de 13,47 m pe care se pot construi 5 locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1 și înălțime maximă de 10. Informarea publicului a P.U.Z.-ului în vederea construirii de locuințe individuale și împrejmuire terenuri în extravilanul comunei Magura, județul Bacău, s-a efectuat după cum urmează: - prin Anunțul nr. 884/26.01.2026 și la sediul instituției din sat Magura, strada Emil Braescu nr. 411, comuna Magura, județul Bacău. Beneficiara a anunțat intenția de aprobare a P.U.Z. -ului pe panou în loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.Z. În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații. Nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, nici pe site-ul instituției Primăriei comunei Magura, județul Bacău, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONA:
Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 55/2009, amplasamentul, respectiv: **suprafața măsurată de 1374 mp arabil situată în extravilanul comunei Magura, din sola 19, parcela 1258/16, cu nr. cadastral 62249 și suprafața măsurată de 2440 mp (din acte 2400 mp) pasune situată în extravilanul comunei Magura, din sola 34, parcela 1262/8, cu nr. cadastral 62140**, iar prin avizul de oportunitate nr. 01 din 12.01.2026 și prin Avizul nr. 41 din 14.09.2026 emise de Consiliul Județean Bacău se impune introducerea în intravilan a suprafețelor din extravilan și schimbarea funcțiunii în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime maxim admis P+1E, înălțime maximă admisă 10 m, POT_{max}=40%, CUT_{max}=0,8 și constituirea a 5 loturi construibile pe care urmează să se construiască 5 locuințe individuale. Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se vor introduce în intravilan suprafețele din extravilan, regim maxim de înălțime maxim P+1E și se vor constitui 5 loturi construibile pe care urmează să se construiască 5 locuințe individuale, păstrându-se indicii urbanistici, funcțiunile pe unități teritorial administrative, retragerile, cu rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strazile din jur, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților. În configurarea ansamblului și propunerea de amplasare a imobilelor s-a ținut seama de relația între corpurile propuse, precum și de clădirile existente în vecinătate. **SITUAȚIA EXISTENTĂ:** Terenurile studiate pentru realizarea obiectivului sunt situate în extravilanul comunei

Magura, zona pentru terenuri agricole în extravilan și au categoria de folosință – arabil și pasune. REGIMUL JURIDIC: Suprafața totală studiată a terenurilor prin PUZ este proprietatea privată a subscrisei SC Komfort Haus Immobilien SRL. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI: Terenurile au categoria de folosință arabil și pasune și conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 55/2009 amplasamentele sunt situate în zona pentru terenuri agricole în extravilan. REGIM TEHNIC PROPUS: Zonă de locuințe cu regim de înălțime maxim P+1E și funcțiuni complementare, înălțime maximă de 10 m, POT_{max} admis=40%, CUT_{max} admis=0,8. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat cu H.G. nr. 525/1996.

În temeiul Legii nr.24/2000 republicată privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și a Normelor de aplicare nr. 233/ 2016, în temeiul OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, motivez necesitatea și oportunitatea aprobării Planului Urbanistic Zonal în vederea introducerii în intravilan și constituirea a 5 loturi construibile pe care urmează să se construiască 5 locuințe individuale, cu un regim de înălțime maxim P+1E, înălțime maximă 10 m, POT_{max}=40%, CUT_{max}=0,8 mp, pentru dezvoltarea urbană a zonei, cu respectarea următoarelor reglementări:

- a) regim de construire: discontinuu;
- b) funcțiuni predominante: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- c) H_{max} = P+1E, 10 m;
- d) POT_{max} = 40%;
- e) CUT_{max} = 0,80;
- f) retragerea minimă față de aliniament = 5. 0 m în situația când evacuarea apelor menajere se rezolvă centralizat și 10 m când evacuarea apelor menajere se face la un bazin vidanjabil ecologic
- g) retrageri minime față de limitele laterale = 2.0 m;
- h) retrageri minime față de limitele posterioare = 10.0 m;
- i) circulații și accese: din strada Dascalului (DJ 119B) prin drumul cu nr. cad. 66013; drumul local este propus cu un prospect de 9 m cu trotuar cu lățimea de 0,5 m pe latura nordică și trotuar cu lățimea de 1,5 m pe latura care asigură accesul direct pe loturi.
- j) echipare tehnico-edilitară – *alimentare cu apă*: racordare la rețeaua de apă existentă pe strada Dascalului - *rețele de canalizare*: în prima fază de dezvoltare a zonei, până la extinderea rețelei de canalizare, se propun bazine etanșe vidanjabile pe fiecare lot în parte; *rețele electrice*: racordare la rețeaua electrică existentă în zona strazii Dascalului (DJ 119B), alimentare cu gaze naturale: racordare la rețeaua existentă pe strada Dascalului.

CONSILIER SUPERIOR,
CIOINEAG RAZVAN - GEORGE