

P R I M A R

LOC. HEMEIUS str.Ion Simionescu,nr. 221, TEL./FAX. 0234/217510 -0234/217675 ;  
E-MAIL : contact@primariahemeius.ro

Nr. 2766 din 11.03.2024

A N U N T

În conformitate cu dispozițiile art. 7, alin. 2 și alin. 13, din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

PRIMARUL comunei HEMEIUS, JUDETUL BACAU, aduce la cunoștință publică faptul că a inițiat:

*Proiectul de hotărâre privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „ Construire ansamblu de locuinte ,imprejmuire terenuri si racord utilitati tehnico edilitare ”identificate prin nr. cadastrale 68910,64354 si 68781 si situate in sat Hemeius, str.Ion Simionescu, nr.412 C, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar dl.Tocila Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL*

care urmează a fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Hemeius, județul Bacau in cadrul sedintei ordinare din luna martie 2024.

Persoanele fizice sau persoanele juridice interesate pot depune în scris sau prin e-mail, la adresa: [contact@primariahemeius.ro](mailto:contact@primariahemeius.ro). propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, până în data de 22.03.2024, ora 14<sup>o</sup>, cu privire la Proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de, referatul de aprobare înregistrat cu nr. 2494 din 04.03.2024 și raportul de specialitate înregistrat cu nr. 2495 din 04.03.2024 .

Proiectul de hotărâre poate fi consultat la sediul Primăriei comunei HEMEIUS, județul BACAU, din comuna Hemeius, sat.Hemeius ,str.Ion Simionescu,nr. 221,judetul Bacau și pe pagina de internet.

Afișat azi, data de 11.03.2024 la sediul institutiei.

PRIMAR,  
SAVA CONSTANTIN

PRIMAR

LOC. Hemeius str.Ion Simionescu,nr. 221, TEL./FAX. 0234/217510 -0234/217675 ;  
E-MAIL : [contact@primariahemeius.ro](mailto:contact@primariahemeius.ro)

Nr.17 din 04.03.2024

## PROIECT DE HOTARARE

Privind **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „ Construire ansamblu de locuinte ,imprejmuire terenuri si racord utilitati tehnico edilitare ”** identificate prin nr. cadastrale 68910,64354 si 68781 si situate in sat Hemeius, str.Ion Simionescu, nr.412 C, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar dl.Tocila Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL

### PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS

#### Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 2494 din 04.03.2024;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.2495 din 04 .03.2024;
- cererea inregistrata cu nr. 1946 din 20.02.2024 prin care dl.Tocila Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL, solicita avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ in scopul realizarii investitiei „ **Construire ansamblu de locuinte ,imprejmuire terenuri si racord utilitati tehnico edilitare”**
- Planului Urbanistic al Comunei Hemeius aprobat prin HCL nr.25 din 15.04.2021;
- Avizul de Oportunitate nr.8 din 06.02.2024 emis de Consiliul Judetean Bacau ;
- Certificatul de urbanism nr.247 din 01.11.2023 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Memoriu de prezentare Pr. nr. 27/12.12.2023 realizat de catre arhitect Marian CATUNEANU ;
- Raportul informarii si consultarii publicului nr. 2032 din 22.02.2024;
- Opiniile cetateniilor in nr.de 16 de pe str.Ion Simionescu nr.410 ,sat.Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau ,strada care va deveni ca si cale de acces pentru viitoarele loturi ;

**Vazand** avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local , conform art.136 alin.(8), lit.”c” din O.U.G. 57/03.07.2019, inregistrat cu nr. .... din .....

#### In conformitate cu:

- art.25 alin.(1), art.27<sup>1</sup> lit.c), art.45 lit.b), art.47, art.50 alin.(2), art.56 alin.(1) și alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.18, art.21 alin.(1) lit.f), art.22, art.28 alin.(1) și art.30 alin.(2) din O.M.D.R.A.P. nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- art.7 alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată ;

- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/2010;

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), (2), lit. „c”, alin.(6) lit.”c”, alin.(14),art. 139 alin. (1) ,alin.3,lit.”e” art. 196 alin. (1) lit. a) art.197 alin.(1),alin.(2) si alin.(4),art.200 si art.243 alin.(1),lit.”a” si „e” din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;

## PROPUNE:

**Art.1. (1)Se avizeaza de principiu documentatia Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Construire ansamblu de locuinte ,imprejmuire terenuri si racord utilitati tehnico edilitare ”identificate prin nr. cadastrale 68910,64354 si 68781 si situate in sat Hemeius,str.Ion Simionescu,nr.412 C,comuna Hemeius,judetul Bacau,beneficiar dl.Tocila Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL,in suprafata de 15 210 mp , cu respectarea cerințelor impuse prin **Avizul de oportunitate nr.8 din 06.02.2024** al Consiliului Judetean Bacau , a prevederilor avizelor solicitate prin **Certificatul de urbanism nr.247 din 01.11.2024** si a **opiniilor exprimate** in etapa de initiere a procesului de consultare a publicului- PUZ, in perioada 23.02.2024-04.03.2024 potrivit Ordinului nr.2701/2010 .**

**Art.2.**Imobilul –teren in suprafata de 15 210 mp este identificat potrivit **Planului de incadrare in zona** din anexa nr.1 la prezenta.

**Art.3.** Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de catre Primarul comunei Hemeius si compartimentul de urbanism,achizatii publice si investitii din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hemeius.

**Art.4.**Cu drept de contestare, în condițiile Legii nr.554/2004 cu modificările și completările ulterioare, la instanța de contencios administrativ competentă.

**Art.5.** Secretarul general al comunei Hemeius, judetul Bacau, se va ingriji de aducerea la cunostinta a prevederilor prezentei hotarari in termenul legal , precum si de inaintarea acesteia, catre Institutia Prefectului Judetului Bacau pentru *verificarea legalitatii*,primarul localitatii , compartimentului urbanism,achizitii publice si investitii , persoanelor nominalizate la art.1. *pentru ducerea la indeplinire* .

Initiator,primar  
Sava Constantin

Avizat pentru legalitate  
secretar general  
Ciuchi Adina Camelia





**ROMANIA**  
**JUDETUL BACAU**  
**COMUNA HEMEIUS**

**Str. Ion Simionescu nr. 221 tel.:0234-217510, fax: 217675; E-mail :contact@primariahemeius.ro**

Nr. 2494 din 04.03.2024

**REFERAT DE APROBARE**

*asupra proiectului de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „ **Construire ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare**”, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.*

Domnilor consilieri :

- Prin cererea nr 1946 din 20.02.2024 beneficiarul terenurilor cu suprafata totala de 15 210 mp, Tocila Cozma Vasilica reprezentant al SC Casa Valito SRL , a solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei „ **Construire ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare**”, satul Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.
- terenul ce va fi reglementat reprezinta imobile in suprafata totala de 9 980 mp avand categoria de folosinta arabil ( identificate cu NC 68910, 64354) si apartine beneficiarului conform Extraselor de Carte Funciara pentru informare emise de OCPI Bacau nr 64354/2024, 68910/2024, 68781/2024
- conform Planului Urbanistic General al comunei aprobat cu HCL nr. 25 din 15.04.2021 terenurile se afla in intravilan
- terenurile sunt delimitate la Nord-Est de calea ferata si zona de protectie a acesteia, la Sud Est de imobilele cu nr.cadastrale :  
68073,68751,68752,68753,68754,68755,68756,68757,68758,68759,68760,68761,68762,68763,68764,68765,68766,68767,68768,68769,68770,68771,68772,68773,68774,68775,68776,68777,68778,66261, Sud-Vest de strada Ion Simionescu ( DJ 119B), si la Nord-Est de imobilele cu nr cadastrale 65071,68168,68167, teren neinscris in evidentele OCPI, imobile cu nr cadastrale 62609 si 65545.

Funciunea existenta a zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al comunei pentru amplasamentul solicitat de catre beneficiarul Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societati SC CASA VALITO SRL este de „Zona pentru locuinte si functiuni complementare” si are urmatoarele functiuni :

- **functiunea dominantă a zonei** : locuinte individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P, P+1E, cu caracter rural
- **functiuni complementare admise în zonă**: institutii publice, comerț și servicii spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje
- **utilizări permise** : locuinte sociale și colective în blocuri individuale sau unifamiliale, cuplate sau înșiruite cu un regim minim de P+1E, locuinte unifamiliale cu regim de înălțime P; P +1E, dotări publice de interes general comerț și servicii sociale, profesionale, completări, modernizări, reparații capitale și extinderi în toate subzonele, construcții necesare funcțiilor complementare locuintelor, afectarea unor spații la parterul locuintelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor, activități nepoluante și cu un volum mic de transporturi
- **utilizări interzise** : locuinte pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate (suprafața minimă de 200mp și front la stradă de 12m pentru locuinte cuplate sau izolate și 150m.p. și front la stradă de 8.00m pentru locuinte înșiruite, cu restricție temporară sau definitivă de construire, unități poluante generatoare de noxe sau pericole tehnologice, exploatare de zăcământ,
- **indici maxim admisibili POT 30% ; CUT 0.9**

Pentru reglementarea indicatorilor urbanistici maximi a fost necesară întocmirea unui studiu urbanistic : **Plan Urbanistic Zonal și a unui Regulament Local de Urbanism aferent**, inițiat de proprietarul Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societății SC Casa Valito SRL, cu fonduri proprii.

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a reglementa o parcelare în mai multe loturi și asigurarea accesului la aceste loturi, de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici.

În vederea amplasării locuintelor este necesară reglementarea unei parcelări în loturi construibile care să fie accesibile dintr-o zonă de circulație cu un prospect conform legislației în vigoare și care să asigure accesul autoutilităților de pompieri, ambulante, colectarea gunoierului, etc.

Prezentul studiu este inițiat în baza **Certificatului de urbanism nr. 247/01.11.2023** emis de Primăria comunei Hemeius și pentru care a fost obținut **Avizul de Oportunitate nr. 8 din 06.02.2024** emis de Consiliul Județean Bacău.

Prezentul studiu va rezolva următoarele obiective principale :

- retragerile față de limitele de proprietate;
- aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate;
- procentul de ocupare al terenului (POT);
- coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- regim de înălțime;
- înălțimea maximă admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- anumite zone de protecție ale împrejurimilor;

- accesele auto si modalitatea de racord cu drumul judetean DJ119B
- alti parametri specificati prin certificatul de urbanism;
- protectia mediului

Prin Planul Urbanistic Zonal initiat sunt propuse construirea unui numar de **22 case**.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 247 din 01.11.2023 si a Avizului de Oportunitate nr. 8 din 06.02.2024 emis de Consiliul Judetean Bacau

Prevederile Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism initiat de catre proprietarul Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL, devin aplicabile si operationale **numai** dupa aprobarea definitiva de catre Consiliul Local Hemeius.

*In temeiul prevederilor art.136(alin 1) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, imi exprim initiativa de promovare a proiectului de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „ Ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare” sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL*

**INITIATOR,  
PRIMAR UAT HEMEIUS  
SAVA CONSTANTIN**







**ROMANIA**  
**JUDETUL BACAU**  
**COMUNA HEMEIUS**

Str. Ion Simionescu nr. 221, tel.:0234-217510, fax: 217675; E-mail :contact@primariahemeius.ro

Compartiment de urbanism,  
achizitii publice si investitii

Nr. 2495 din 04.03.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**La proiectul de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia "Construire ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare" , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL**

- ✓ Prin cererea nr 1946 din 20.02.2024 beneficiarul terenurilor cu suprafata totala de 15 210 mp, Tocila Cozma Vasilica reprezentant al SC Casa Valito SRL , a solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei „ **Construire ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare**”, satul Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.
- ✓ **terenul ce va fi reglementat** reprezinta imobile in suprafata totala de **9 980 mp** avand categoria de folosinta arabil ( identificate cu NC 68910, 64354) si apartin beneficiarului conform Extraselor de Carte Funciara pentru informare emise de OCPI Bacau nr 64354/2024, 68910/2024, 68781/2024
- ✓ conform Planului Urbanistic General al comunei aprobat cu HCL nr. 25 din 15.04.2021 terenurile se afla in intravilan
- ✓ Functiunea existenta a zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al comunei pentru amplasamentul solicitat de catre beneficiarul Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societati SC CASA VALITO SRL este de „Zona pentru locuinte si functiuni complementare” si are urmatoarele functiuni :
  - **functiunea dominanta a zonei** : locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1E, cu caracter rural
  - **functiuni complementare admise in zona**: institutii publice, comert si servicii spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje
  - **utilizari permise** : locuinte sociale si colective in blocuri individuale sau unifamiliale, cuplate sau insiruite cu un regim minim de P+1E, locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P; P +1E, dotari publice de interes general comert si servicii sociale, profesionale, completari, modernizari , reparatii capitale si extinderi in toate subzonele, constructii necesare functiunilor complementare locuintelor, afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente penru comert si servicii, necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, activitati nepoluante si cu un volum mic de transporturi

- **utilizari interzise** : locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate (suprafata minima de 200mp si front la strada de 12m pentru locuinte cuplate sau izolate si 150m.p. si front la strada de 8.00m pentru locuinte insiruite, cu restrictie temporara sau definitiva de construire, unitati poluante generatoare de noxe sau pericole tehnologice, exploatari de zacament,
- **indici maxim admisibili POT 30% ; CUT 0.9**

Pentru reglementarea indicatorilor urbanistici maximali a fost necesar intocmirea unui studiu urbanistic : **Plan Urbanistic Zonal si a unui Regulament Local de Urbanism aferent** , *initiat de proprietarul Tocila Cozma Vasilica reprezentant al societatii SC Casa Valito SRL cu fonduri proprii.*

Prezentul studiu este initiat in baza **Certificatului de urbanism nr. 247/01.11.2023** emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut **Avizul de Oportunitate nr. 8 din 06.02.2024** emis de Consiliul Judetean Bacau si va rezolva obiective principale cum ar fi :

- retragerile fata de limitele de proprietate;
- aliniamentul viitoarei constructii in raport cu parcelele invecinate;
- procentul de ocupare al terenului (POT);
- coeficientul de utilizare la terenului (CUT);
- regim de inaltime;
- inaltimea maxim admisa si inaltimea la cornisa a viitoarei constructii;
- accesele auto si modalitatea de racord cu drumul judetean DJ119B;
- protectia mediului.

✓ **Bilant teritorial-teren generator PUZ (15 210 mp.)**

<b>Zone functionale</b>	<b>Propus</b>	
	<b>S (m.p.)</b>	<b>% din total</b>
<i>Zona pentru locuinte si functiuni complementare</i>	9980	68.35
<i>Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente</i>	5230	31.65
<b>TOTAL</b>	<b>15 210</b>	<b>100</b>

<b>Indicatori urbanistici</b>	<b>Propus</b>
<i>POT max admis</i>	45%
<i>CUT max admis</i>	1.2
<i>Regim de inaltime max admis</i>	P, P+1E

✓ **Circulatia**

Accesul la parcele pentru locuinte sa va face din strada Ion Simionescu (DJ119B) prin drumul in indiviziune , identificat cu NC 68781 , profil de 9.00 m.Circulatia va avea la capat o platforma de intoarcere, care va fi dimensionata astfel incat sa permita si accesul autovehiculelor de interventie.

✓ **Dezvoltarea echiparii edilitare:**



### ***Alimentarea cu apa :***

Se propune extinderea rețelei de alimentare cu apa existenta in zona.

### ***Canalizarea :***

Evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existenta in zona.

### ***Alimentare cu energie electrica***

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a locuintelor se va face prin extindere de la rețeaua existenta in zona.

### ***Alimentarea cu gaze naturale***

In zona studiata exista rețea de alimentare cu gaze naturale. Aceasta se va extinde pana in dreptul noilor loturi reglementate.

### ***Telefonizare***

Aceasta se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta in zona.

### ***Evacuarea deseurilor***

Deseurile generate pe amplasament vor fi colectate selectiv si depozitate temporar, pe platforma betonata. Deseurile vor fi evacuate periodic de o firma de salubritate.

Conform calendarului pentru indeplinirea obligatiilor de informare si consultare a publicului, in etapa pregatitoare (23.02.-04.03.2024) -anuntarea intentiei de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, "***Construire ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare***", initiat de societatea SC Casa Valito SRL, prin dl Tocila Cozma Vasilica, **s-au primit un numar de 16 adrese (opinii)** ale cetatenilor de pe strada Ion Simionescu, nr 410, strada care va deservi ca si cale de acces pentru viitoarele loturi . Prin adresele se doreste remedierea drumului si a coloanei de canalizare existente, canalizare la care se vor racorda si viitoarele locuinte propuse a se construi prin P.U.Z.-ul initiat; schimbarea capacelor caminelor de apa cu unele mai rezistente la traficul auto, respectarea locului de intoarcere pentru masinile de interventie, cat si pentru masina de salubritate.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate prin **Certificatului de urbanism nr. 247/01.11.2023** si a **Avizul de Oportunitate nr. 8 din 06.02.2024** emis de Consiliul Judetean Bacau.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal devin aplicabile si operationale **numai** dupa intocmirea unui Regulament de Urbanism Zonal si obtinerea hotararii definitive a Consiliul Local al comunei Hemeius.

**Prezentul raport s-a intocmit in conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

**Avand in vedere cele mai sus expuse, propun spre analiză și aprobare proiectul de hotărare initiat.**

ÎNTOCMIT,  
Cons.urbanism  
Ioja Diana Monica

