

PRIMAR

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

Nr.12 din 17.02.2025

PROIECT DE HOTARARE

Privind **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „ Construire spalatorie auto self sevice ,anexa garaj,imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare”** cu nr. cadastral 69584,imobil situat in sat Hemeius,str.Ion Simionescu ,nr.180,comuna Hemeius,judetul Bacau,beneficiar Apostu Irina- Daniela

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 1613 din 17.02.2025;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.1615 din 17.02.2025;
- cererea inregistrata cu nr. 1543 din 13.02.2025 prin care proprietarul terenului Apostu Irina- Daniela, solicita avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ in scopul realizarii investitiei „ **Construire spalatorie auto self sevice ,anexa garaj,imprejmuire teren si record utilitati tehnico-edilitare”**
- Avizul de Oportunitate nr.1 din 04.02.2025 emis de Consiliul Judetean Bacau ;
- Certificatul de urbanism nr.236 din 18.09.2024 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Proiect nr.09/2024 intocmit de S.C. C.C. URBAN DÉCOR S.R.L. ;

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.27¹ 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.7alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată ;

In temeiul prevederilor 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 investitia „ Construire spalatorie auto self sevice ,anexa garaj,imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare” cu nr. cadastral 69584,imobil situat in sat Hemeius,str.Ion Simionescu ,nr.180,comuna Hemeius,judetul Bacau,beneficiar Apostu Irina- Daniela, in suprafata de 700 mp identificat cu numar cadastral 69584 , cu respectarea cerințelor impuse prin **Avizul de oportunitate nr.1 din 04.02.2025 al Consiliului Judetean Bacau** si a prevederilor avizelor sollicitate prin Certificatul de urbanism nr.236 din 18.09.2024,emis de Primaria comunei Hemeius.

(2) Investitiile propuse a se realiza pe amplasamentele studiate vor fi finantate in procent de 100% din surse proprii, de catre beneficiarul Apostu Irina- Daniela.

Art.2.Imobilul –teren in suprafata 700 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 Judetul Bacau pentru *verificarea legalitatii*,primarul localitatii , compartimentului urbanism,achizitii publicii si investitii , persoanelor nominalizate la art.1. *pentru ducerea la indeplinire .*

Initiator,primar
Sava Constantin

Avizat pentru legalitate
secretar general
Ciuchi Adina Camelia



Nr. 1613 din 17.02.2025

REFERAT DE APROBARE

asupra proiectului de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „ Construire spalatorie auto self service, anexa garaj, imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare”, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.

Domnilor consilieri :

- Prin cererea nr 1543 din 13.02.2025 beneficiara terenului cu numar cadastral 69584, Apostu Irina Daniela , a solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei: „ **Construire spalatorie auto self service, anexa garaj, imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare”, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.**
- Terenul ce va fi reglementat reprezinta imobil in suprafata de 700 mp avand categoria de folosinta arabil, identificat cu numar cadastral 69584 si apartine beneficiarei conform contractului de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 2157/2023 emis de BNP Zaharia Ciorcila Carmen
- Conform Planului Urbanistic General al comunei aprobat cu HCL nr. 25 din 15.4.2021 terenul se afla in intravilan cu functiunea de „Zona locuinte si functiuni complementare” :
 - **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 pentru

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 200 mp si front la strada de 12 m pentru locuinte cuplate sau izolate si 150 m.p. si front la strada de 8,00 m pentru locuinte insiruite, cu restrictie temporara sau definitiva de construire, unitati poluante generatoare de noxe sau pericole tehnologice, exploatare de zacamant.
- In vederea construirii spalatorii este necesara schimbarea functiunii terenului cu nr.cadastral 69584 din zona pentru locuinte si functiuni complementare, in zona institutii publice si servicii .
- P.O.T maxim admis 50% conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- C.U.T maxim admis 0.5, conform propunerii din Studiul de oportunitate ;
- Regim de inaltime maxim admis P, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- Inaltimea maxima admisa 5 m, conform propunerii din Studiul de oportunitate.
- Prezentul studiu urbanistic : **Plan Urbanistic Zonal si a unui Regulament Local de Urbanism aferent** , este initiat in baza **Certificatului de urbanism nr. 236/18.09.2024** emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut **Avizul de Oportunitate nr. 1 din 04.02.2025**
- In cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din 04.02.2025, **membrii C.T.A.T.U. au formulat urmatoarele observatii:**
 - Se va solicita aviz de la APM;
 - Se va depune la DSP Bacau documentatia pentru notificare asistenta de specialitate;
 - Amplasarea in zone de locuinte va crea disconfort din punct de vedere al zgomotului si noxelor, accesul din drumul lateral de 4 m va fi anevoios.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de urbanism initiat de catre proprietara Apostu Irina Elena, 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 Construire spalatorie auto self service, anexa garaj, imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare** , comuna Hemeius, judetul Bacau, **beneficiar d-na Apostu Irina Daniela.***

**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. 1615 din 17.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia « Construire spalatorie auto self service, anexa garaj, imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare' « , comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar Apostu Irina Daniela

- ✓ Prin cererea nr 1543 din 13.02.2025 beneficiara terenului cu numar cadastral 69584, Apostu Irina Daniela , a solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei: „ **Construire spalatorie auto self service, anexa garaj, imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare**”, **sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.**
- ✓ Terenul ce va fi reglementat reprezinta imobil in suprafata de 700 mp avand categoria de folosinta arabil, identificat cu numar cadastral 69584 si apartine beneficiarei conform extrasului de carte funciara pentru informare 69584/2025
- ✓ Conform Planului Urbanistic General al comunei aprobat cu HCL nr. 25 din 15.4.2021 terenul se afla in intravilan
- ✓ Terenul este delimitat la Nord –domeniu public, drum vecinal, NC69250 ; la Est – proprietate privata, NC65851 -zona locuinte ; la Sud – proprietate privata, NC65584 -zona locuinte si la Vest – domeniu public, DJ119B, NC 67703
- ✓ Funcțiunea existentă a zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al comunei pentru amplasamentul solicitat de catre beneficiara Apostu Irina Daniela este de „Zone locuinte si functiuni complementare”
 - **funcțiunea dominantă a zonei** : locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime **P, P+1E**, cu caracter rural
 - **funcțiuni 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 pentru 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 constructibilitate (suprafata minima de 200 mp si front la strada de 12 m pentru locuinte cuplate sau izolate si 150 m.p. si front la strada de 8,00 m pentru locuinte insiruite, cu restrictie temporara sau definitiva de construire, unitati poluante generatoare de noxe sau pericole tehnologice, exploatari de zacamant.
- ✓ Pentru reglementarea indicatorilor urbanistici si schimbarea destinatiei din „Zona de locuinte si functiuni complementare” in „Zona de institutii publice si servicii”, a fost necesar intocmirea unui studiu urbanistic : **Plan Urbanistic Zonal si a unui Regulament Local de Urbanism aferent**, initiat in baza **Certificatului de urbanism nr. 236/18.09.2024** emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut **Avizul de Oportunitate nr. 1 din 04.02.2025** emis de Consiliul Judetean Bacau.
 - *Investitia propusa este o spalatorie auto, cu patru boxe pentru spalarea autovehiculelor, trei dintre boxe acoperite, o boxa descoperita si un spatiu tehnic;*
 - *In interiorul amplasamentului se vor putea spala si aspira maxim 8 autovehicule concomitent, locurile prevazute pentru zona de aspirare reprezentand in acelasi timp si locurile de parcare;*
 - *P.O.T maxim admis 50% conform propunerii din Studiul de oportunitate;*
 - *C.U.T maxim admis 0.5, conform propunerii din Studiul de oportunitate;*
 - *Regim de inaltime maxim admis P, conform propunerii din Studiul de oportunitate;*
 - *Inaltimea maxima admisa 5 m, conform propunerii din Studiul de oportunitate;*
 - *Echiparea edilitara: energie electrica, alimentare cu apa;*
 - *Evacuarea apei uzate se va face in prima etapa in bazin vidanjabil (dupa trecerea acesteia prin separator de hidrocarburi) ulterior in reseaua publica (dupa predarea retelei de canalizare aflata in curs de executie);*
 - *Se vor realiza perdele de spatiu verde amenajat perimetral amplasamentului in procent de minim 5% din suprafata totala a terenului care sa asigure o protectie fata de vecinatati.*
- ✓ In cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din 04.02.2025, **membrii C.T.A.T.U. au formulat urmatoarele observatii:**
 - *Amplasarea in zone de locuinte va crea disconfort din punct de vedere al zgomotului si noxelor, accesul din drumul lateral de 4 m va fi anevoios;*
 - *Se va solicita aviz de la APM;*
 - *Se va depune la DSP Bacau documentatia pentru notificare asistenta de specialitate;*
- ✓ Se vor respecta prevederile avizelor solicitate prin **Certificatului de urbanism nr. 236 din 18.09.2024** si a **Avizul de Oportunitate nr. 1 din 04.02.2025** emis de Consiliul Judetean Bacau :
 - *Agentia de protectie a Mediului Bacau,*
 - *Agentia Nationala Apelor Romane,*
 - *Oficiu de Cadastru si publicitate Imobiliara Bacau,*
 - *Ministerul Apararii Nationale- Statul Major al Fortelor Aeriene,*

- *Directia Judeteana de Sanatate Publica Bacau, Inspectoratul pentru Situatii de urgenta,*
 - *Administratorul retelei de alimentare cu energie electrica,*
 - *Administratorul retelei de alimentare cu apa potabila,*
 - *Administratorul retelei de telefonie,*
 - *Administratorul drumului judetean DJ119B,*
 - *Consiliul Judetean Bacau –Avizul Arhitectului Sef.*
- ✓ 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, si tinand cont de :
- referatul de aprobare nr.1613 din 17.02.2025, initiat de primar Constantin Sava ;
 - adresa de informare nr.1614 din 17.02.2025, intocmita de Secretar General Adina Camelia Ciuchi, privind initierea proiectului de hotarare : **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia: « Construire spalatorie auto self service, anexa garaj, imprejmuire teren si racord utilitati tehnico-edilitare' « propun spre analiză și dezbateră proiectul de hotărâre inițiat.**

*ÎNTOCMIT,
 Cons.urbanism
 Diana IQJA*