

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. 7335 din 04.07.2025

ANUNȚ

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA HEMEIUS,
JUDEȚUL BACĂU - reprezentată prin PRIMAR, domnul Constantin SAVA – cu
sediul în sat/ comuna Hemeius, str. Ion Simionescu , nr.221 , județul Bacău , inițiază procedura de
consultare publică, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind
transparența decizională în administrația publică, republicată, pentru :

**Proiectul de hotărâre nr.81/30.06.2025, privind aprobarea documentatiei Plan
Urbanistic Zonal pentru obiectivul „HALA depozitare echipamente industriale
,împrejmuire teren si racord utilitati” -sat Hemeius, str. Garii, comuna Hemeius, județul
Bacau, beneficiari Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela si a Regulamentului aferent acestuia ;**

Persoanele fizice sau persoanele juridice interesate **pot depune** în scris la
registratura primariei, prin e-mail, la adresa: contact@primariahemeius.ro , prin fax :
0234/217675 sau telefonic la nr. de telefon 0234/217510, **propuneri, sugestii, indicatii,**
sau opinii cu valoare de recomandare, până în data de **28.07.2025, ora 09⁰⁰**, cu privire la
Proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de,
referatul de aprobare înregistrat cu nr. 7082 din 30.06.2025 și raportul de specialitate
înregistrat cu nr. 7084 din 30.06.2025 .

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

La finalizarea perioadei de dezbateri toate comunicările primite vor fi
centralizate, analizate și implementate (dacă va fi cazul).

Documentația în formă finală va fi supusă dezbaterii și aprobării Consiliului Local al
Comunei Hemeius, județul Bacău în ședința din luna iulie 2025.

Afișat azi, data de **04.07.2025** la sediul instituției.

PRIMAR,
SAVA CONSTANTIN

PRIMAR

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

Nr.PH . 81 din 30.06.2025

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea documentatiei **Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „HALA depozitare echipamente industriale ,imprejmuire teren si racord utilitati” -sat Hemeius, str.Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiari Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela si a Regulamentului aferent acestuia**

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS, JUDETUL BACAU;

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 7082 din 28.06.2025;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.7084 din 30.06.2025;
- cererea inregistrata cu nr. 5614 din 27.05.2025 prin care domnul Paladi Gheorghe , solicita aprobarea definitiva a documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ in scopul realizarii investitiei **„HALA depozitare echipamente industriale ,imprejmuire teren si racord utilitati” -sat Hemeius, str.Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau;**
- Planului Urbanistic al Comunei Hemeius aprobat prin HCL nr.25 din 15.04.2021;
- Certificatul de urbanism nr.51 din 23.02.2024 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Avizul de Oportunitate nr.16 din 14.05.2024 emis de Consiliul Judetean Bacau ;
- Avizul Consiliului Judetean nr.11 din 16.05.2025;
- Raportul informarii si consultarii publicului nr. 7691 din 05.07.2024 ;
- Procesul verbal incheiat dupa sedinta de dezbatere publica pentru documentatia PUZ , nr.7415 din 01.07.2024;
- Memoriu de prezentare nr.08/04.04.2024 realizat de catre arhitect Catuneanu Marian ;
- Extras de carte funciara pentru informare nr.69017-Hemeius;
- Extras de carte funciara pentru informare nr.63781-Hemeius;
- HCL nr.55 din 20.06.2024 privind **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „HALA depozitare echipamente industriale ,imprejmuire teren si racord utilitati” -sat Hemeius, str.Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiari Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela;**

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:

- Legea nr.50/2001 republicata, privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare ;

- 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.h), 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 ;

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 aproba documentatia Plan Urbanistic Zonal -PUZ, pentru obiectivul „ HALA depozitare echipamente industriale ,imprejmuire teren si racord utilitati, pentru suprafata de 3164 mp,din care 1052 mp sunt in intravilan si 2112 mp in extravilan, identificata cu numerele cadastrale:63781 si 69017 , beneficiari Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela , cu respectarea cerințelor impuse prin Avizul de oportunitate nr.16 din 14.05.2024 si Avizul nr. 11 din 16.05.2025 emise de Consiliul Judetean Bacau si a prevederilor avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr.51 din 23.02.2024 .

(2) Se aproba Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal pentru investitia mentionata la art.1,alin(1) din prezenta hotarare ,potrivit *anexei nr.1* la prezenta.

(3) Investitiile propuse a se realiza pe amplasamentele studiate vor fi finantate in procent de 100% din surse proprii, de catre beneficiarii Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela.

Art.2.Imobilul –teren in suprafata de 3164 mp,din care 1052 mp sunt in intravilan si 2112 mp in extravilan este identificat potrivit Planului de incadrare in zona din *anexa nr.2* 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 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. 7082 din 30.06.2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „HALA DEPOZITARE ECHIPAMENTE INDUSTRIALE, IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI”, sat Hemeius, strada Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent acestuia.

Domnilor consilieri:

- Prin cererea nr 5614 din 27.05.2025, beneficiarii terenurilor cu suprafata totala de 3 164 mp, Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela, au solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la aprobarea documentatiei PUZ in vederea realizarii obiectivului „ *Hala depozitare echipamente industriale, imprejmuire teren si racord utilitati*” satul Hemeius, strada Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau.
- terenurile reglementate reprezinta imobile in suprafata totala de 3164 mp avand categoria de folosinta arabil (identificate cu NC 63781, 69017) conform Extraselor de Carte Funciara pentru informare emise de OCPI Bacau nr 63781/2025, 69017/2025.
- conform Planului Urbanistic General al comunei aprobat cu HCL nr. 25 din 15.04.2021 **din totalul de 3 164 mp, 1052 mp sunt in intravilan si 2112 mp in extravilanul comunei ;**
- terenurile sunt delimitate la Nord de drum comunal (strada Garii), Est- drum in cota indiviza identificat cu NC 60805 si Sud de imobil cu NC 69018 si la Vest de teren cu NC 65905.
- **Pentru edificarea acestei investitii** s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 51 din 23.02.2024 iar documentatia depusa pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele solicitate prin certificat
- Beneficiarii Paladi Gheorghe si paladi Mihaela doresc sa introduca in intravilan, suprafata de 2112 mp (NC 69017) si sa construiasca o hala pentru depozitare echipamente industriale.

- Regimul de construire : P+1E; H max=5.20 m
 - POT max admis=45 %
 - CUT max admis = 1.20
 - Circulatie si accese: din drumul comunal DC194
 - Regim de aliniere-limite edificabil:
 - 2.0 m fata de aliniamentul la DC 194
 - 0.9 m-2.06 m fata de limita de Vest
 - 1 m-2.00 m fata de limita deEst;
 - 13.72 -22.00 fata de limitele de proprietate posterioare
 - Echiparea tehnico-edilitara: alimentare cu apa-racord la reseaua publica existenta in zona; canalizarea-racordare la reseaua existenta in zona; retele electrice- racordare la reseaua publica existenta in zona;retea de gaze naturale-racord la reseaua existenta .
- Racordarea la utilitati se va face de catre beneficiar pe cheltuiuala proprie, conform prevederilor HG 525/1996 art.13, alin.2, conf.art.91 din legea 18/1991.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, devin aplicabile si operationale numai dupa aprobarea definitiva de catre Consiliul Local Hemeius
- Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de **5 ani** de la data aprobarii acestuia, timp in care initiatorii Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela vor implementa acest PUZ.
- *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 aprobarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Hala depozitare echipamente industriale, imprejmuire teren si racord utilitati”*, satul Hemeius, strada Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiari Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela

**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. 7084 din 30.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

*La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„ HALA DEPOZITARE ECHIPAMENTE INDUSTRIALE, IMPREJMUIRE TEREN
SI RACORD UTILITATI”, sat Hemeius, strada Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau
si a Regulamentului aferent acestuia.*

- Prin cererea nr 5614 din 27.05.2025, beneficiarii terenurilor cu suprafata totala de 3 164 mp, Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela, au solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la aprobarea documentatiei PUZ in vederea realizarii obiectivului „ *Hala depozitare echipamente industriale, imprejmuire teren si racord utilitati*” satul Hemeius, strada Garii, comuna Hemeius, judetul Bacau.
- **Pentru edificarea acestei investitii** s-a eliberat Certificatul de urbanism nr. 51 din 23.02.2024 iar documentatia depusa pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal cuprinde toate avizele solicitate prin certificat si anume:
 - Aviz de oportunitate nr. 16 din 14.05.2024
 - Proces Verbal incheiat dupa sedinta de dezbatere publica pentru documentatia PUZ nr 7415 din 01.07.2024
 - Raportul Informarii si consultarii Publicului nr.7691 din 05.07.2024
 - HCL Hemeius avizare PUZ nr. 55 din 20.06.2024
 - Aviz Consiliul Judetean Bacau nr.11 din 16.05.2025
 - Agentia pentru Protectia Mediului Bacau- Decizia etapei de incadrare nr. 39 din 06.11.2024
 - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Bacau nr 95 din 11.10.2024
 - Aviz Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta nr. 2135297 din 20.08.2024
 - Aviz de Gospodarire a Apelor Bacau nr. 106 din 27.08.2024
 - Aviz SOMA SRL nr.8252 din 05.08.2024
 - Aviz OCPI nr 1842 din 12.03.2025
 - Aviz CNCF „CFR”SA- Sucursala Regionala de Cai Ferate Iasi nr. 415 din 23.09.2024
 - Aviz SC „ DELGAZ GRID SA – retea electricitate nr. 6094601874 din 07.08.2024
 - Aviz SC „ DELGAZ GRID – retea de alimentare cu gaze natural nr. 214725440 din 06.08.2024
 - Aviz SC „ CRAB” SA Bacau nr. 521 din 26.08.2024
 - Aviz Directia de Sanatate Publica a judetului Bacau nr. 16597 din 27.08.2024

- Aviz Ministerul Apararii Nationale nr. DT-12617/12.08.2024
 - Aviz Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale nr. 630 din 07.11.2024
 - Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 28836 din 12.12.2024
 - Declaratie nr 4810/18.11.2024 emisa de B.I.N. Birgaoanu Marius Alexandru
 - Declaratie nr 2280/06.06.2024 emisa de B.I.N. Birgaoanu Marius Alexandru
 - Aviz Orange Romania SA AF0244826/11556 din 7.08.2024
- Terenurile reglementate reprezinta imobile in suprafata totala de 3164 mp avand categoria de folosinta arabil (identificate cu NC 63781, 69017) , pozitionate in intravilanul si extravilanul comunei, conform Extraselor de Carte Funciara pentru informare emise de OCPI Bacau nr 63781/2025, 69017/2025.
- Terenurile sunt delimitate la Nord de drum comunal (strada Garii), Est- drum in cota indiviza identificat cu NC 60805 si Sud de imobil cu NC 69018 si la Vest de teren cu NC 65905.
- **Beneficiarii Paladi Gheorghe si paladi Mihaela doresc sa introduca in intravilan, suprafata de 2112 mp (NC 69017) si sa construiasca o hala pentru depozitare echipamente industriale.**
- **Regimul de construire : P+1E; H max=5.20 m**
 - **POT max admis=45 %**
 - **CUT max admis = 1.20**
 - **Circulatie si accese: din drumul comunal DC194**
 - **Regim de aliniere-limite edificabil:**
 - **2.0 m fata de aliniamentul la DC 194**
 - **0.9 m-2.06 m fata de limita de Vest**
 - **1 m-2.00 m fata de limita deEst;**
 - **13.72 -22.00 fata de limitele de proprietate posterioare**
 - **Echiparea tehnico-edilitara: alimentare cu apa-racord la reseaua publica existenta in zona; canalizarea-racordare la reseaua existenta in zona; retele electrice- racordare la reseaua publica existenta in zona;retea de gaze naturale-racord la reseaua existenta .**
- **Racordarea la utilitati se va face de catre beneficiari pe cheltuiala proprie,** conform prevederilor HG 525/1996 art.13, alin.2, conf.art.91 din legea 18/1991.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, devin aplicabile si operationale numai dupa **aprobarea definitiva** de catre Consiliul Local Hemeius
- **Valabilitatea** Planului Urbanistic Zonal va fi de **5 ani** de la data aprobarii acestuia, timp in care initiatorii Paladi Gheorghe si Paladi Mihaela vor implementa acest PUZ.
- Referatul de aprobare nr. 7082 din 30.06.2025 initiat de dl primar Sava Constantin.

- Adresa de informare nr 7083 din 30.06.2025 privind initierea proiectului de hotarare referitor la aprobarea **documentatiei Plan Urbanistic Zonal** pentru obiectivul „*Hala depozitare echipamente industriale, imprejmuire teren si racord utilitati*” si a Regulamentului aferent acestuia.

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 inițiat.

ÎNTOCMIT,
Cons.urbanism
Diana Monica/IOJA

S.C. PRODOMUS S.R.L.
BACAU

Pr. nr. 08/04.04.2024, FAZA: P.U.Z.
Denumire: CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE
ECHIPAMENTE INDUSTRIALE, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI
Amplasament: JUD. BACĂU, COMUNA
HEMEIUȘ, SAT HEMEIUȘ, STR. GĂRII

ANEXA nr. 1 la PH
8/2025 105

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1 - DATE DE RECUNOȘTERE A PROIECTULUI

- Denumirea lucrării:
**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE ECHIPAMENTE INDUSTRIALE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI RACORD UTILITĂȚI**
- Amplasament : **JUD. BACĂU, COMUNA HEMEIUȘ, SAT HEMEIUȘ, STR. GĂRII**
- Beneficiari: **PALADI GHEORGHE și PALADI MIHAELA**
- Proiectant: **S.C. PRODOMUS S.R.L. BACĂU**
- Data elaborării: **2024**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 51 din 23.02.2024, emis de Primăria Comunei Hemeiuș terenul reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de 3164,00 mp, format din nr. cad. 69017 cu suprafața de 2112,00mp și nr. cad. 63781 cu suprafața de 1052,00mp; se află în jud. Bacău, comuna Hemeiuș, sat Hemeiuș, str. Gării, având următorul **regimul juridic**:

„Terenul în suprafață de 1052 mp cu număr cadastral 63781, pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism aparține lui Paladi Gheorghe și Paladi Mihaela, conform Extrasului de Carte Funciară emis de OCPI Bacău cu nr. 2102/12.01.2024

Terenul în suprafață de 2112mp cu număr cadastral 69017, pentru care s-a solicitat certificat de urbanism aparține lui Paladi Gheorghe și Paladi Mihaela, conform Extrasului de Carte Funciară emis de OCPI Bacău cu nr. 2103/12.01.2024

Terenul în suprafață de 1629mp cu număr cadastral 60805, pentru care s-a solicitat certificat de urbanism este drum în cotă indiviză, conform Extrasului de Carte Funciară emis de OCPI Bacău cu nr. 11310/12.01.2024

Conform Planului Urbanistic General al comunei terenul se află în intravilanul respectiv în extravilanul comunei Hemeiuș

Terenul se află în zona de protecție aeronautică, zona 1 de servitute aeronautică aferentă Aeroportului „George Enescu” Bacău, prevăzută la art. 86 din Legea nr. 21/2020 (Codul Aerian) și Ordinul M.Ap.N. nr M-164/2023 – Statul Major al Forțelor Aeriene Române – U.M. 01812”.

1.2 – OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul proiectului constă în construirea unei hale pentru depozitarea unor echipamente industriale, împrejmuirea terenului și racord la utilități. Întrucât amplasamentul pe care se dorește a fi realizată construcția este situat în mare parte în extravilanul comunei iar funcțiunea existentă este

incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiție, se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal prin care va fi solicitată introducerea în intravilan a suprafeței de 2112,00mp cât și schimbarea funcțiunii ambelor loturi; din **ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** în **ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE** pentru suprafața de 1052,00mp și **EXTRAVILAN - ARABIL** tot în **ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE** pentru suprafața de 2112,00mp.

Totodată vor fi reglementați indicii POT și CUT.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de 24030,10 mp din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal 3164,00 mp, format din două loturi (nr. cad. 69017 – 2112,00mp și nr. cad. 63781 – 1052,00mp) conform contractului de vânzare / cumpărare autentificat cu numărul 1376 în data de 24 octombrie 2005.

Suprafața de teren, necesară edificării halei P, S=600,00 mp, propusă pentru a fi intradusă în intravilan, nu are indici urbanistici reglementați. Astfel prin prezenta documentație se propun indici urbanistici noi, care să permită utilizarea eficientă a terenului, în vederea realizării investițiilor propuse.

Astfel:

POT propus=45%

CUT propus = 1,2.

Conform prevederile articolului (7) din Legea 350/2001 « modificarea prin planuri urbanistice... zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată »

Indicatorii urbanistici propusi prin proiect respectiv CUT=1.2 se încadrează în prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32, al (8)- excepții de aplicare pentru « zone de servicii și alte asemenea » ținând cont de faptul că imobilul propus este amplasat în zona de extravilan a parcelei unde nu sunt prevăzuți indicatorii urbanistici prin RLU al PUG Comuna Hemeiș.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 51 din 23.02.2024 emis de Primărie com. Hemeiș
- Planul Urbanistic General al comunei Hemeiș, nr. 115/2012, aprobat prin HCL Hemeiș nr. 25 din 15.04.2021.

- Studiu geotehnic aferent proiectului: întocmit de ing. geolog Petronela Dimitriu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 – EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Teritoriul de reglementare P.U.Z.

Prin prezenta documentație se definește teritoriul de reglementare PUZ, (terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal în suprafață de 3164,00 mp, suprafața de teren propusă reglementării fiind aceeași conform ridicării topografice avizată de OCPI Bacău. Terenul este proprietatea privată a persoanelor fizice Paladi Gheorghe și Paladi Mihaela.

2.1.2 Zona de studiu P.U.Z.

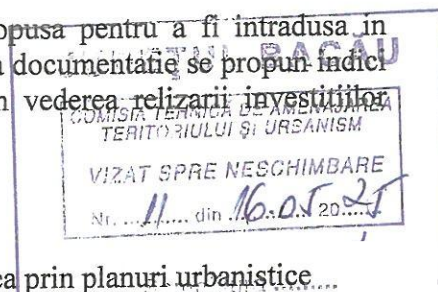
Planul Urbanistic Zonal definește o zonă de studiu, pentru a analiza situația urbanistică actuală pe un perimetru extins amplasamentului beneficiarului. Zona de studiu este delimitată în raport cu criteriile urbanistice care fac referire la elemente de zonificare funcțională, de utilizare a terenurilor cât și posibilitate de dezvoltare a circulațiilor rutiere.

2.1.3 Date privind evoluția zonei

Amplasamentul beneficiarului se află pe teritoriul administrativ al UAT Hemeiș

În trecut terenurile aferente zonei studiate erau destinate pentru locuințe cât și pentru activități agricole. Odată cu trecerea timpului și a dezvoltării economice a localității acestea au început să găzduiască unități industriale și de depozitare.

Majoritatea loturilor din zona studiată au funcțiunea „zona unități industriale și depozitare”, ceea ce conduce la concluzia că funcțiunea propusă prin PUZ se pretează la contextul local.

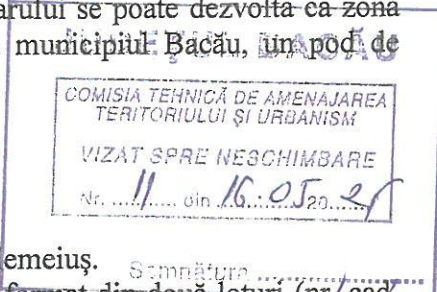


2.1.4 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul a fost folosit pentru activități agricole. De-a lungul timpului zona a cunoscut o dezvoltare economică caracterizată prin realizarea de spații industriale și de depozitare.

2.1.5 Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului se poate dezvolta ca zonă industrială, un avantaj fiind și amplasarea comunei Hemeiuș cu municipiul Bacău, ~~un pod de dezvoltare economică regională.~~



2.2 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al comunei Hemeiuș. Amplasamentul beneficiarului în suprafață de 3164,00 mp, format din două loturi (nr. cad. 69017 – 2112,00mp și nr. cad. 63781 – 1052,00mp) este situat atât în intravilanul cât și extravilanul comunei.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Zona de studiu, în suprafață de 24 030,10mp, este cuprinsă în teritoriul administrativ al comunei Hemeiuș.

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. geolog Petronela Dimitriu.

Amplasamentul ocupă o suprafață plană (cu denivelări ne semnificative la nivelul stratului superficial), practic orizontală, având stabilitatea generală și locală asigurată. Nu există urme de fenomene morfogenetice vechi sau active și nici pericol de inundare în condiții meteorologice normale.

Stratul natural bun de fundare este stratul constituit: din pietriș cu nisip și rar bolovăniș, puțin umed, îndesat, care începe de la -1,00 m CTN.

Fundarea se va face direct în stratul recomandat, - 1,20 m CTN, inclusiv cu asigurarea încastrării obligatorii.

Dimensionarea fundațiilor și calculul terenului de fundare se vor putea face pe baza presiunilor convenționale de calcul, utilizând $P_{conv.} =$ fundamentală de sarcini, conform STAS 3300/2/85, anexa El (corelat cu NP112/2014).

Pentru corecții se vor utiliza coeficienții $k_1 = 0,05$, $k_2 = 2,0$ și greutatea volumetrică medie a straielor de deasupra tălpii fundației.

Există condiții și se recomandă realizarea unei sistematizări verticale corespunzătoare, astfel încât apele de suprafață să fie dirijate în afara amplasamentului, chiar dacă materialul aluvionar are o permeabilitate ridicată.

Construcția va fi prevăzută cu trotuare etanșe de jur împrejur, cu lățimea de minim 0,80 m și pantă de 3% spre exterior.

Nivelul apei freatice este relativ constant și se găsește la adâncime suficient de mare (-2,80 m - 3,00 m CTN), deci nu va avea nici o influență asupra terenului de fundare nici pe timpul lucrărilor de execuție, nici în exploatarea construcției. Nu se recomandă subsol.

În conformitate cu prevederile normativului P100-1/2006, zona studiată se încadrează în următoarele condiții seismice:

- perioada de colt $T_c = 0,7$ sec
- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,35g$.

Atât zona studiată cât și amplasamentul nu sunt poziționate în interiorul sau în vecinătatea aeriilor naturale protejate.

2.4 – CIRCULAȚIA

Drumul comunal 194 (nr. cad. 69213) (asfalt), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate normală din punct de vedere al traficului rutier, având o lățime de 6,08m.

Desfășurat în lungime, adiacent amplasamentului beneficiarului există un drum în cotă indiviză (nr. cad. 60805), care poate fi folosit în vederea realizării unui al doilea acces rutier.

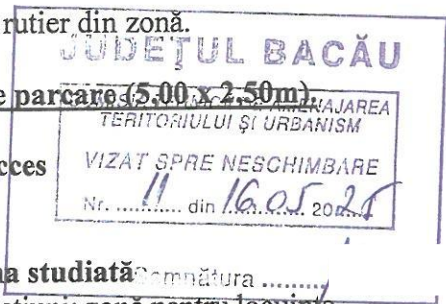
Trama stradală nu dispune de trotuare, are rigole de preluare a apelor meteorice.

Trama stradală dispune de canalizare și iluminat public; rețele de utilitate publică (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telefonizare, gaze naturale).

Noua investiție nu va influența semnificativ capacitatea traficului rutier din zonă.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, 15 locuri de parcare (5.00 x 2.50m).

Nu sunt necesare lucrări pentru modernizarea drumului de acces



2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 – Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform P.U.G. Hemeiuș, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, zonă unități industriale și depozitare, extravilan - arabil, zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente.

Din punct de vedere al vecinătăților, spre latura de est a terenului se regăsesc câteva hale specifice zonelor industriale, restul vecinătăților fiind libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: teren cu categoria de folosință arabil – într-un mic procent în intravilan (1052,00m), restul în extravilanul comunei Hemeiuș

Destinația stabilită prin P.U.G. Hemeiuș: teren extravilan (arabil), iar pentru terenul intravilan – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, confort P.U.G. Hemeiuș.

2.5.2 – Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominată de zona industrială și în mică parte zonă pentru locuințe (intravilan), cu tendința ca funcțiunea specifică industriei să câștige tot mai mult teren.

Nu se înregistrează alte relații cu potențial disfuncțional în zona studiată.

2.5.3 – Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Este de remarcat faptul că gradul de construire și de ocupare cu fond construit a zonei este moderat, cu tendința de creștere, ceea ce conturează posibilitatea extinderii și dezvoltării unei zone industriale. Principala oportunitate o constituie vecinătatea comunei cu municipiul Bacău – pol regional de dezvoltare economică.

2.5.4 – Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată dispune de clădiri destinate industriei și depozitării, arhitectura lor fiind una specifică acestui program.

2.5.5 – Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Zona se dezvoltă pentru unități industriale și depozitare

2.5.6 – Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) este redusă.

2.5.7 – Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zonă întrucât nu au fost înregistrate alunecări de teren, inundații sau furtuni care să producă pagube materiale.

Pentru zona studiată cutremurele de pământ se pot manifesta similar cu cele pentru comuna Hemeiuș. În prezent neexistând construcții nu au fost raportate pagube materiale sau umane ale cutremurelor din anii 1940 respectiv 1977, care au afectat în întregime spațiul național.

2.5.8 – Principalele disfuncționalități

Zona studiată prezintă un set de elemente ce se constituie în disfuncționalități



DOMENIU	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Amplasamentul este situat într-un mic procent în intravilan, restul fiind situat în extravilanul comunei Hemeiuș	Suprafața de 2112,00mp (reprezentând 66,75% din total) a amplasamentul va fi introdusă în intravilanul comunei, prin întocmirea și aprobarea PUZ-ului.
	Funcțiunea existentă în PUG este incompatibilă cu funcțiunea necesară în vederea realizării obiectivului de investiției.	Prin realizarea PUZ-ului funcțiunea zonei va fi schimbată din „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare” în zonă unități industriale și depozitare pentru suprafața de 1052,00mp și extravilan - arabil tot în zonă unități industriale și depozitare pentru suprafața de 2112,00mp.

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 51 din 23.02.2024 emis de Primăria Comunei Hemeiuș, zona este echipată cu rețele de utilități. Pentru racordarea la ele (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare, gaze naturale) vor fi necesare lucrări de racordare realizându-se pe cheltuială beneficiarului.

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

Alimentarea cu apă potabilă și igienico sanitară se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă.

Rețea de telefonizare

Serviciile de telefonizare se vor face prin racordarea la rețeaua existentă.

2.7 – PROBLEME DE MEDIU

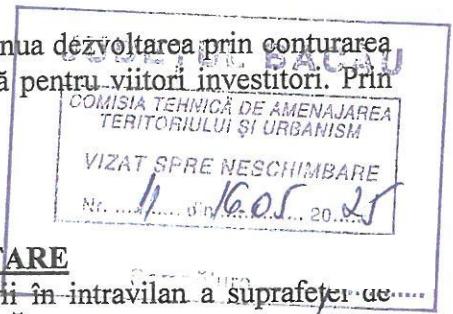
Zona studiată nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse – agenți economici poluatori. Funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului.

Relația cadru construit - cadru natural se definește prin următoarele:

- investiția se integrează perfect în cadrul natural, respectând posibila dezvoltare urbanistică a teritoriului.

2.8 – OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea prin conturarea unei zone industriale prevăzută cu hale, ceea ce o va face atractivă pentru viitori investitori. Prin aceste investii se vor crea noi locuri de muncă.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul introducerii în intravilan a suprafețelor de 2112,00mp cât și schimbarea funcțiunii ambelor loturi; din ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE pentru suprafața de 1052,00mp și EXTRAVILAN - ARABIL tot în ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE pentru suprafața de 2112,00mp.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este liber de construcții
- terenul se află în zona de protecție aeronautică, zona I de servitute aeronautică aferentă Aeroportului „George Enescu” Bacău, prevăzută la art. 86 din legea nr. 21/2020 (Codul Aerian) și Ordinul M.Ap.N. nr. M-164/2023 – Statul Major al Forțelor Aeriene Române – U.M. 01812.
- terenul prezintă o ușoară declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 1,00m între zona superioară (nordul amplasamentului) și zona inferioară (sudul amplasamentului).

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- continuitate a dezvoltării de unități industriale și de depozitare
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european

3.2 – PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hemeiș, proiect nr. 115/2012, aprobat prin HCL Hemeiș nr. 25 din 15.04.2021, amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren extravilan și teren intravilan, confort P.U.G.: zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, extravilan - arabil

3.3 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor halelor pentru depozitare, cu spații plantate cu arbuști pentru menținerea în limitele optime a parametrilor de mediu.

Soluțiile propuse încearcă să armonizeze elementele și zonele funcționale solicitate prin tema de proiectare, într-o compoziție urbanistică unitară.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

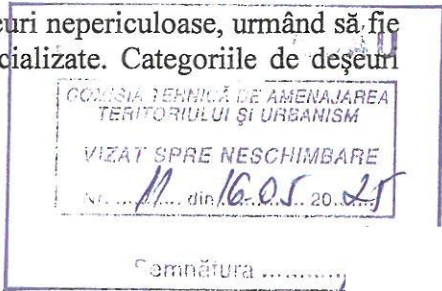
În urma studiului de fundamentare P.U.Z. sunt definite măsuri preliminare pentru diminuarea/eliminarea disfuncționalităților, raportându-ne la factorii de mediu potențial a fi afectați (apă, aer, sol) în concordanță cu zonele de regulament local de urbanism.

Zone incluse în zonarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	<p>Apă</p> <p>Sol</p> <p>Aer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi • Colectarea apelor uzate prin racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare al municipiului • Construirea unitară pe parcele pentru evitarea construirii haotice a halelor pentru a preveni tasarea solurilor • Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele • Deșeurile provenite din spațiile verzi vor fi transformate în compost printr-o pubeză specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului

Depozitarea controlată a deșeurilor

În urma activității desfășurate vor fi generate o serie de deșuri nepericuloase, urmând să fie colectate selectiv și preluate, în baza unui contract, de firme specializate. Categoriile de deșuri generate de amplasament sunt:

- deșuri menajere
- deșuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșuri / ambalaje din plastic
- ambalaje din sticlă



Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone de protecție

Nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul

3.4 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumul comunal 194 (nr. cad. 69213) (asfalt), din care se face accesul pe amplasament, are o capacitate normală din punct de vedere al traficului rutier, având o lățime de 6,08m.

Desfășurat în lungime, adiacent amplasamentului beneficiarului există un drum în cotă indiviză (nr. cad. 60805), care poate fi folosit în vederea realizării unui al doilea acces rutier.

Trama stradală nu dispune de trotuare, are rigole de preluare a apelor meteorice.

Trama stradală dispune de canalizare și iluminat public; rețele de utilitate publică (alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, telefonizare, gaze naturale).

Noua investiție nu va influența semnificativ capacitatea traficului rutier din zonă.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, 15 locuri de parcare (5,00 x 2,50m).

Nu sunt necesare lucrări pentru modernizarea drumului de acces

3.5 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața zonei studiate este de 24 030,10, din care suprafața zonei de amplasament 3164,00mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren cu categoria arabil, conform certificatului de urbanism, din care suprafața reglementată 3164,00mp formată din 1052,00 (zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare) și 2112,00mp (extravilan - arabil).

Poziția clădirii în teren, conform planșei U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U3.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

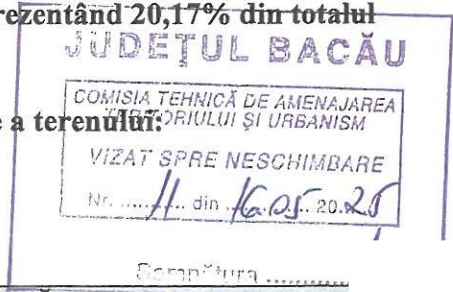
- la o distanță variabilă cuprinsă între 0,90m și 2,06m față de limita de proprietate vest
- la o distanță variabilă cuprinsă între 1,00m și 2,00m față de limita de proprietate nord
- la o distanță variabilă cuprinsă între 13,72m și 22,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 1,00m față de limita de proprietate est

Funcțiunile propuse sunt:

- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE pentru suprafața de 2525,77 mp reprezentând 79,83% din totalul amplasamentului
- SPAȚII PLANTATE pentru suprafața de 638,23 mp reprezentând 20,17% din totalul amplasamentului

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului:

- Regimul de înălțime maxim admis → Parter + 1 Etaj
- POT maxim admis → 45,00%
- CUT maxim admis → 1,2



BILANT TERITORIAL / ZONĂ STUDIATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total
1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	3 115,03	12,99	2 063,03	8,62
2. Zonă unități industriale și depozitare	11 087,23	46,13	13 613,00	56,64
3. Spații plantate	0,0	0,0	638,23	20,17
4. Extravilan - arabil	5 585,27	23,24	3 473,27	14,45
5. Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	953,57	3,96	953,57	3,96
7. Zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	3 289,00	13,68	3 289,00	13,68
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	24 030,10	100,00	24 030,10	100,00

BILANT TERITORIAL / ZONĂ FUNCȚIONALĂ AMPLASAMENT				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent % din total	Suprafață (mp)	Procent % din total

1. Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	1 052,00	33,24	0,0	0,0
2. Zonă unități industriale și depozitare	0,0	0,0	6461,62	77,02
3. Spații plantate	0,0	0,0	638,23	20,17
4. Extravilan - arabil	2 112,00	66,76	0,0	0,0
TOTAL ZONĂ AMPLASAMENT	3 164,00	100,00	3 164,00	100,00

	Suprafață (mp)	Procent % din total
Construcții propuse	599,87	18,97
Parcări	187,50	5,92
Circulație pietonală	51,60	1,63
Circulație auto	1 686,80	53,31
Spațiu verde	638,23	20,17
TOTAL	3164,00	100,00



3.6 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

În incintă vor fi prezente următoarele colectoare după cum urmează:

1. Colectoare de canalizare a apelor menajere

Apele uzate menajere rezultate de la instalațiile interioare sunt preluate de caminele menajere exterioare, și conduse la rețeaua de canalizare. Pe colector se vor amplasa cămine de vizitare la intersecții și schimbări de direcții.

2. Colectoare de canalizare a apelor pluviale colectate de pe învelitoarea construcției:

Preluarea apelor meteorice de pe acoperiș se realizează printr-un sistem clasic, realizat din receptori terasă prevăzuți cu parafrunzar metalic și coloane de coborâre montate perimetral pe clădire. Coloanele sunt realizate din țevă de canalizare care deversează în spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică

Obiectivele vor fi alimentate cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă, conform unui proiect de specialitate întocmit de o firmă acreditată. Pentru aceasta va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat, B.M.P.T.

Instalațiile electrice interioare vor fi proiectate pentru a deservi funcțiunile propuse, cu asigurarea unei siguranțe maxime în exploatare și în conformitate cu normativele în vigoare.

Instalațiile electrice cuprind:

- racord electric și telefonic;
- instalații electrice și de iluminat, prize
- instalații de telefonie

Instalația electrică de iluminat și prize se va realiza cu conductor din cupru tip FY protejat în tub IPEY pozat îngropat în pereți. Prizele vor fi cu contact de protecție, tip CN. Acționarea iluminatului se va face prin secționarea circuitelor de lumină cu întrerupătoare și comutatoare.

Iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat omologate echipate cu lămpi tip led. Se vor respecta nivelurile de iluminare în funcție de destinația încăperii impuse de normativ.

Protecția împotriva tensiunilor de atingere accidentale și a curenților de defect se va face prin legarea la nulul de protecție și la pământ a tuturor părților metalice ale instalației electrice, care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar pot fi puse în mod accidental, datorită unui defect de izolație.

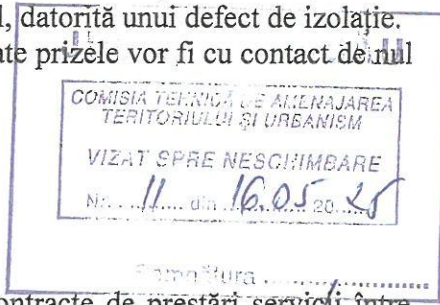
Instalația electrică va avea nulul de protecție distribuit. Toate prizele vor fi cu contact de nul de protecție.

Telecomunicații

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

Gospodărirea comunală

Preluarea deșeurilor menajere se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.



Racordarera la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

3.7 – PROTECȚIA MEDIULUI

Deșeurile rezultate sunt:

- deșeuri menajere. Aceste deșeuri vor fi colectate selectiv în containere ecologice și depozitate pe o platformă betonată, situată la o distanță minimă de 10m de cel mai apropiat geam. Vor fi preluate preiodic de o firmă locală specializată, pe baza de contracte de prestări servicii. Evacuarea deșeurilor se va face zilnic în perioada caldă (aprilie - octombrie) și maxim la trei zile în perioada rece (octombrie - aprilie).

Funcțiunea propusă nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător (sol, apă, aer), astfel încât nu sunt necesare măsuri de supraveghere a calității factorilor de mediu și monitorizare a activităților destinate protecției mediului. Pe amplasament nu vor exista substanțe toxice sau periculoase ce ar necesita măsuri de asigurare a condițiilor de protecția a factorilor de mediu și a sănătății populației.

În caz de incendiu, accesul autospecialelor pompierilor este asigurat.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperiș și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Menținerea calității mediului între limitele acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

APE

Ape de suprafață

Singura sursă de poluare a apelor este apa uzată menajeră. Se vor lua măsuri de etanșizare a canalizării care nu permit poluarea apelor subterane și de suprafață.

AER

Activitățile și utilitățile propuse nu produc poluări ale aerului.

Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în containere închise, saci menajeri în locuri special amenajate care să nu permită răspândirea lor în mediul înconjurător.

SOL

Singura sursă de poluare a solului este apa uzată menajeră iar lucrările de etanșizare a canalizării exterioare asigură protecția mediului.

NIVELUL FONIC

Activitățile desfășurate nu sunt surse de producere a zgomotelor și vibrațiilor care să polueze mediul.

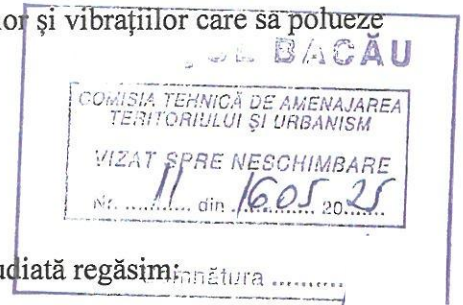
3.8 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu vor fi realizate lucrări de utilitate publică

Tipul de proprietate al terenurilor

În ceea ce privește tipul de proprietate a terenurilor, în zona studiată regăsim:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- proprietate publică de interes național - S.N.C.F.R.

**3.8. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor:

1. După aprobarea în Consiliul Local al Comunei Mărgineni a prezentei documentații terenul va fi amenajat conform reglementărilor P.U.Z.
2. A doua etapă constă în extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică până în dreptul amplasamentului.
3. După amenajarea terenului se va întocmi proiectul pentru autorizarea lucrărilor de construire.
4. După obținerea Autorizațiilor de construire se va proceda la realizarea organizării de șantier. La nivelul amplasamentului se vor stabili locurile pentru platforma de depozitare a materialelor precum și locurile pentru parcare utilajelor. Timpul estimat pentru această etapă va fi de o săptămână.
5. A cincea etapă este construirea propriuzisă a obiectivelor propuse, operațiune estimată a dura 24 luni.
6. După terminarea construcțiilor se vor realiza bransamentele la utilități, etapă estimată a dura două luni de zile.
7. Etapa a șaptea va consta în realizarea căilor de acces și a trotuarelor, etapă ce va dura trei luni de zile.

8. În a opta etapă se vor realiza zonele de spații verzi propuse.

9. Ultima etapă a proiectului va fi recepția lucrărilor realizate

NR. ETAPA	Denumire investiție	Valoare estimată (lei)	Surse de finanțare	Durata estimată
1	Extinderea rețelei de alimentare cu energie	20.000	proprii	4 luni
2	Întocmire proiect faza D.T.A. C.	21.000	proprii	9 luni
4	Realizarea organizării de șantier	6.300	proprii	Isăptămână
5	Construirea propriuzisă a obiectivelor propuse	400.000	proprii	24 luni
6	Branșamentele la utilități	120.000	proprii	2 luni
7	Realizarea căilor de acces și a trotuarelor	30.000	proprii	2 luni
8	Realizarea spațiilor verzi propuse prin proiect	10.000	proprii	1 lună
9	Recepția lucrărilor realizate			

CONCLUZII

Studiul a avut drept scop sistematizarea zonei studiate pentru crearea unei soluții optime de realizare a investiției propuse precum și a spațiilor verzi amenajate necesare.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmării aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament. Prevederile P.U.Z. -ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea sa conform legislației în vigoare.

5. ANEXE

- U1 - Plan de incadrare in zona - Extras din P.U.G. Scara 1:5000
- U2 - Situație existentă Scara 1:500
- U3.1 - Reglementari urbanistice - Zonificare Scara 1:500
- U3.2 - Reglementari urbanistice - Ilustrare urbană Scara 1:500
- U4 - Reglementari echipare edilitară Scara 1:500
- U5 - Proprietatea asupra terenurilor Scara 1:500

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.11... din 16.05.2025

Semnătura

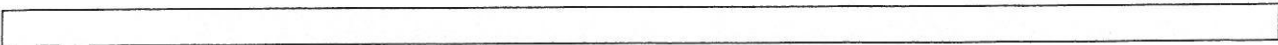
Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

Intocmit,
arh. Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



I. Dispoziții generale

- 1.1 - Rolul RLU**
- 1.2 - Baza legală a elaborării**
- 1.3 - Domeniul de aplicare**

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**
- 2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**
- 2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- 2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară**
- 2.5 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**
- 2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

III. - Zonificarea funcțională

- 3.1 - Unități și subunități funcționale**

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.Z. și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Legea nr. 525/1996 republicată a Guvernului României și cu Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin nr. 115/2012, aprobat prin HCL Hemeiș nr. 25 din 15.04.2021.

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. .../11/... din ...16.05.20.../25

Semnătura

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-ului.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru amplasamentul în cauză, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în plansa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

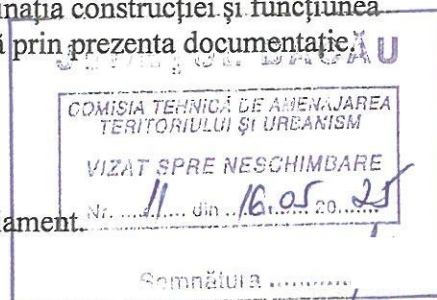
3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație.

II. - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Limite de protecție drumuri

Nu se va autoriza construirea anexelor gospodărești la stradă.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.



Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate construcțiile propuse, orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unităților productive și accesul pietonilor se vor face în corelare cu organizația circulației majore.

Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu.

Trebuie să se asigure o circulație fluentă pentru toți participanții la trafic.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, dacă zona beneficiază de echipare completă. Racordarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarilor conf. Prevederilor HG 525/1996, art. 13, alin. 2, conf. Art. 91 din legea 18/1991.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada 12 m, iar suprafața de 250 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis poate fi P+1

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru asigurarea unei ambianțe plăcute, se recomandă:

- se vor autoriza numai construcții cu un grad înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje,
- construcțiile vor avea o linie arhitecturală specifică zonei și se vor folosi materiale de înaltă calitate.
- se vor amenaja alei pietonale și zone verzi amenajate
- construcția poate fi pusă în valoare pe timp de noapte prin realizarea unui iluminat corespunzător, cu accente ce se impun pentru iluminatul fiecărui obiectiv.

Procentul de ocupare a terenului

Zonă cu destinația: **ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**

POT max admis = 45,0 %,

CUT max admis = 1,2

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai/cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.



Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00m între fondul construit, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Este interzisă amplasarea garajelor la sol la o distanță mai mică de 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejmuiri

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

IV. - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile
- spații verzi amenajate
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico edilitară

Utilizare funcțională:

- modernizări, reparații și întrețineri la clădirile existente
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- amenajări aferente imobilului: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje,

garaje, spații plantate

Utilizări interzise

- modificări ale spațiilor în clădirile existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- imobile pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisă sau atic în punctul cel mai înalt, distanța care se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor sau ale casei scării.

Șef proiect:

arh. Marian CATUNEANU

Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU



