

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.10027 din 03.09.2025

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.112 /04.08.2025, privind avizarea documentatiei Plan
Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale
“sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau, beneficiari CAPSA Tatiana si MARIN Vasile-Sor”;***

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 26.09.2025, ora 09⁰⁰, cu privire la
Proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de, referatul
de aprobare înregistrat cu nr. 9767 din 28.08.2025 și raportul de specialitate înregistrat cu
nr. 9767 din 28.08.2025 .

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

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

Documentatia in forma finala va fi supusa dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al
Comunei Hemeius, județul Bacau in sedinta din luna **septembrie 2025**.

Afișat azi, data de **03.09.2025** 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

Nr.112 din 28.08.2025

PROIECT DE HOTARARE

Privind **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale “sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau, beneficiari CAPSA Tatiana si MARIN Vasile-Sorin**

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS, JUDETUL BACAU;

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 9764 din 28.08.2025;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.9767 din 28.08.2025;
- cererea inregistrata cu nr. 8726 din 05.08.2025 prin care CAPSA Tatiana , proprietar a terenului in suprafata de 6713 mp, solicita avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ in scopul realizarii investitiei „ **Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale “sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau;**

- Avizul de Oportunitate nr.24 din 22.07.2025-conditionat emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Certificatul de urbanism nr.121 din 11.04.2025 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Memoriu General , intocmit de S.C. VLAD STUDIO DESIGN S.R.L Bacau, arh. DIMITRIU Vlad-Dan, coordonator PETRUSCA Dan, proiect nr.521/2025 ;
- Extrase de carte funciara nr.69800 (6499 mp);64183(83 mp) 64182(83 mp) ;63915 (48 mp)-Hemeius ;
- Planului Urbanistic al Comunei Hemeius aprobat prin HCL nr.25 din 15.04.2021;

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 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 „ Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale “sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau” ,imobil situat in sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau, in suprafata de 6713 mp, identificata cu numerele cadastrale : 69800 (6499 mp);64183(83 mp) 64182(83 mp) ;63915 (48 mp) , beneficiari CAPSA Tatiana si MARIN Vasile-Sorin ,cu respectarea cerințelor impuse prin **Avizul de oportunitate nr.24 din 22.07.2025-conditionat al Consiliului Judetean Bacau si a prevederilor avizelor solicitate prin **Certificatul de urbanism nr.121 din 11.04.2025**,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 **beneficiarii** CAPSA Tatiana si MARIN Vasile-Sorin .

Art.2.Imobilul –teren in suprafata **6713 mp** este identificat potrivit **Planului de incadrare in PUG** 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 U.A.T. Comuna Hemeiuș, va comunica prezenta hotărâre, primarului comunei Hemeiuș, compartimentului: urbanism, achizitii publice și investiții *pentru ducerea la îndeplinire* și Instituției Prefectului – județul Bacău pentru *efectuarea controlului de legalitate* și se aduce la cunoștință publică pe pagina de internet www.primariahemeius.ro la secțiunea Monitorul Oficial Local (MOL) – subsecțiunea Hotărârile autorității deliberative.

Initiator,primar
Sava Constantir

Avizat pentru legalitate
secretar general
Ciuchi Adina Camelia



ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA HEMEIUS

112.

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

Compartiment de urbanism,
achizitii publice si investitii

Nr. 9767 din 28.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale ”, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.

beneficiari Capsa Tatiana si Marin Vasile Sorin

- ✓ Prin cererea nr 8726 din 05.08.2025 beneficiarii terenurilor cu numerele cadastrale 69800 (6499 mp) , 64183 (83 mp), 64182 (83 mp) , 63915 (48 mp) , Marin Vasile Sorin si Capsa Tatiana au solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei: „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale ”, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau
- ✓ Terenul ce va fi reglementat reprezinta imobil in suprafata totala de 6713 mp avand categoria de folosinta arabil, curti constructii in intravilan, proprietate privata a investitorilor, cu functiune de zona de locuit si functiuni complementare, conform extraselor de carte funciara 6900/2025, 64183/2025, 64182/2025, 63915/2025.
- ✓ Terenul este delimitat la Nord –strada Izvorul alb , NC 65700 ; la Nord-Est de terenuri proprietate privata in intravilan (construite si libere de constructii) , la Sud-Vest- terenuri proprietate privata in intravilan (construite si libere de constructii) NC 65944, 62740 si strada Luminii NC 60367 ; Nord –Vest- terenuri proprietate privata in intravilan (teren arabil si libere de constructii)
- ✓ Funciunea existenta a zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al comunei pentru amplasamentul solicitat de catre beneficiari este de „Zona locuinte si functiuni complementare”
 - **funciunea 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 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 zacament.
- ✓ Pentru reglementarea indicatorilor urbanistici 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. 121/11.04.2025** emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut **Avizul de Oportunitate nr. 24 din 22.07.2025** emis de Consiliul Judetean Bacau.
- ✓ **Beneficiarii isi propun parcelarea terenului reglementat, in 14 loturi pentru locuinte individuale (loturi cu suprafete cuprinse intre 348-399 mp.) si un lot pentru drumul in indiviziune.**
- ✓ **P.O.T maxim admis 35% conform propunerii din Studiul de oportunitate;**
- ✓ **C.U.T maxim admis 0.7, conform propunerii din Studiul de oportunitate ;**
- ✓ **Regim de inaltime admis P+1, cu inaltimea maxima admisa 9 m.**
- ✓ **Membrii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Bacau au formulat urmatoarele observatii:**
 - Se va solicita aviz de mediu-ANMAP Bacau;
 - Se va solicita punct de vedere de la Administratia Nationala „ Apele Romane”-ABA Siret;
 - Se va depune la DSP Bacau documentatia pentru notificare asistenta de specialitate;
 - Drumul in indiviziune va respecta normativele referitoare la accesul autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor;
- Ⓜ **Conditionarea autorizarii constructiilor de locuinte doar dupa executia retelelor edilitare;**
-
- ✓ 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. 9764 din 28.08.2025, initiat de primar Constantin Sava ;
- ✓ adresa de informare nr.9765 din 28.08.2025, intocmita de Secretar General Adina Camelia Ciuchi, privind initierea proiectului de hotarare : **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia: „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale ”**

propun spre analiză și dezbateră proiectul de hotărare initiat.

ÎNTOCMIT,
Cons.urbanism
Diana IOJA



ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA HEMEIUS

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

Nr.9764 din 28.08.2025

REFERAT DE APROBARE

asupra proiectului de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale ” , sat Lilieci, comuna Hemeius, judetul Bacau.

Domnilor consilieri :

- Prin cererea nr 8726 din 05.08.2025 beneficiarii terenurilor cu numerele cadastrale 69800 (6499 mp) , 64183 (83 mp), 64182 (83 mp) , 63915 (48 mp) , Marin Vasile Sorin si Capsa Tatiana au solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei: „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale ” , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.
- Terenul ce va fi reglementat reprezinta imobil in suprafata totala de 6713 mp avand categoria de folosinta arabil, curti constructii, conform extraselor de carte funciara pentru inregistrare 6900/2025, 64183/2025, 64182/2025,63915/2025.
- ✓ Beneficiarul isi propune lotizarea terenului in vederea construirii de 14 locuinte individuale (loturi cu suprafete cuprinse intre 348-399 mp) si un lot pentru drumul in indiviziune.
- Prezentul studiu urbanistic : Plan Urbanistic Zonal si a unui Regulament Local de Urbanism aferent , este initiat in baza Certificatului de urbanism nr. 121/11.04.2025, emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut Avizul de Oportunitate nr. 24/ 22.07.2025 din 06.02.2025 emis de Consiliul Judetean Bacau.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de urbanism initiat de catre proprietarii Marin Vasile Sorin si Capsa Tatiana, 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 „Parcelare pentru ansamblu de locuinte unifamiliale ” , sat Lilieci, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiari domnii Marin Vasile Sorin si Capsa Tatiana.

INITIATOR,
PRIMAR UAT HEMEIUS
SAVA CONSTANTIN



15/1/9