

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

Nr.6738 din 29.05.2026

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.39 /29.04.2026, privind avizarea documentatiei Plan
Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „Ansamblu de locuinte , imprejmuiiri terenuri si
racord utilitati tenico – edilitare “sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau,
beneficiar SC VTZ RESIDENCE SRL;**

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 26.06.2026, ora 12^o, cu privire la
Proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de, referatul
de aprobare înregistrat cu nr. 5245 din 29.04.2026 și raportul de specialitate înregistrat cu
nr. 5247 din 29.04.2026 .

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 iunie 2026.

Afișat azi, data de 29.05.2026 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.39 din 29.04.2026

PROIECT DE HOTARARE

Privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „Ansamblu de locuinte ,imprejurimi terenuri si racord utilitati tenico – edilitare “sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar SC VTZ RESIDENCE SRL

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS, JUDETUL BACAU;

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 5245 din 29.04.2026;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.5247 din 29.04.2026;
- cererea inregistrata cu nr. 4773 din 21.04.2026 prin care SC VTZ RESIDENCE SRL, reprezentata de Adam Adrian , solicita avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ in scopul realizarii investitiei „Ansamblu de locuinte ,imprejurimi terenuri si racord utilitati tenico – edilitare “ ;
- Avizul de Oportunitate nr.39 din 04.12.2025- emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Certificatul de urbanism nr.215 din 03.07.2025 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Memoriu de Presentare nr.51 din 24.09.2025, intocmit de S.C. PRODOMUS S.R.L Bacau, arh. Marian CATUNEANU;
- Raport privind informarea si consultarea publicului inregistrat cu nr.3760 din 30.03.2026;
- Extrase de carte funciara nr.70020 (6304 mp); 70021 (3833 mp) 70022 (4428 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 „Ansamblu de locuinte ,imprejmui ri terenuri si racord utilitati tenico – edilitare ” ,imobil situat in sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, in suprafata de 14565 mp, identificata cu numerele cadastrale : 70020 (6304 mp); 70021 (3833 mp) 70022 (4428 mp), beneficiar SC VTZ RESIDENCE SRL, reprezentata de Adam Adrian ,cu respectarea cerințelor impuse prin **Avizul de oportunitate nr.39 din 04.12.2025- al Consiliului Judetean Bacau** si a prevederilor avizelor solicitate prin **Certificatul de urbanism nr.215 din 23.07.2025**, 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 beneficiar SC VTZ RESIDENCE SRL, reprezentata de Adam Adrian .

Art.2. Imobilul –teren in suprafata 14565 mp este identificat potrivit **Planului de incadrare a zonei** 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, achizitii 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 Constantin

Avizat pentru legalitate
secretar general
Ciuchi Adina Camelia

ROMANIA
JUDETUL BACAU - COMUNA HEMEIUS

SECRETAR GENERAL

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

Nr. 5246 din 29.04.2026

C Ă T R E,
COMPARTIMENTUL URBANISM, ACHIZITII PUBLICE SI INVESTITII

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit.a), alin.(4) si alin.(5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, vă înaintăm alăturat Proiectul de hotărâre nr.39 din 29.04.2026 însoțit de Referatul de aprobare nr. 5245 din 29.04.2026, inițiat de Primarul comunei Hemeius în vederea întocmirii **Raportului** și remiterea acestuia de îndată către Secretarul general al comunei Hemeius.

PRIMAR,
Constantin SAVA

.....

SECRETAR GENERAL
Adina Camerlia CIUCHI

.....



ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA HEMEIUS

PH 39/29.04.2026
Anunt : 6738/29.05
2026

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

Nr.5245 din 29.04.2026

REFERAT DE APROBARE

asupra proiectului de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „Ansamblu de locuinte, imprejmuiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare », sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.

Domnilor consilieri :

- Prin cererea nr.4773 din 21.04.2026 beneficiara terenului cu numerele cadastrale 70022, 70021, 70020, SC VTZ Residence SRL prin reprezentant Adam Adrian ,imputernicit cu procura nr.362/20.03.2025, a solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei: „*Ansamblu de locuinte, imprejmuiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare », sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.*
- ✓ Terenul ce va fi reglementat reprezinta imobile in suprafata totala de **14565,00 mp** avand categoria de folosinta curti constructii, drum, identificate cu NC 70022 (4428 mp), NC 70021 (3832 mp), NC 70020 (6303 mp) , in intravilan , cu functiunea de zona pentru locuinte si functiuni complementare.
- **Beneficiara SC VTZ Residence SRL isi propune parcelarea terenurilor in 30 de loturi, un lot pentru un loc de joaca pentru copii si un lot pentru drumul in indiviziune si reglementarea lor din punct de vedere urbanistic.**
- Prezentul studiu urbanistic : **Plan Urbanistic Zonal si a unui Regulament Local de Urbanism aferent** , este initiat in baza **Certificatului de urbanism nr. 215/23.07.2025** emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut **Avizul de Oportunitate nr. 39 din 04.12.2025** emis de Consiliul Judetean Bacau.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de urbanism initiat de catre proprietara VTZ Residence 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 Ansamblu de locuinte, imprejmuiiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare «, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar SC VTZ Residence SRL , prin reprezentant Adam Adrian .

**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. 5247 din 29.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru „Ansamblu de locuinte, imprejmuiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare », sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar SC VTZ Residence SRL , reprezentanta prin dl.Adam Adrian.

- ✓ Prin cererea nr.4773 din 21.04.2026 beneficiara terenului cu numerele cadastrale 70022, 70021, 70020, SC VTZ Residence SRL prin reprezentant Adam Adrian , imputernicit cu procura nr.362/20.03.2025, a solicitat Hotararea Consiliului Local Hemeius cu privire la avizarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei: „Ansamblu de locuinte, imprejmuiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare », sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.
- ✓ Terenul ce va fi reglementat reprezinta imobile in suprafata totala de ~~14566,00~~ mp avand categoria de folosinta curti constructii, drum, identificate cu NC 70022 (4428 mp), NC 70021 (3832 mp), NC 70020 (6303 mp) , in intravilan , cu functiunea de zona pentru locuinte si functiuni complementare.
- ✓ Terenul este delimitat la Nord –terenuri proprietate privata (libere de constructii, zona de locuinte si functiuni complementare), Sud – terenuri proprietate privata (construite si libere de constructii, zona de locuinte si functiuni complementare), Est – zona de protectie CFR in intravilan si la Vest – strada Bistricioarei si strada Ion Simionescu (DJ119B)
- ✓ Functiunea existenta a zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al comunei pentru amplasamentul solicitat este 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 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 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. 215/23.07.2025** emis de Primaria comunei Hemeius si pentru care a fost obtinut **Avizul de Oportunitate nr. 39 din 04.12.2025** emis de Consiliul Judetean Bacau.
- ✓ **Beneficiara SC VTZ Residence SRL isi propune parcelarea terenurilor in 30 de loturi, un lot pentru un loc de joaca pentru copii si un lot pentru drumul in indiviziune si reglementarea lor din punct de vedere urbanisti:**
 - **P.O.T maxim admis 40% conform propunerii din Studiul de oportunitate;**
 - **C.U.T maxim admis 0.75, conform propunerii din Studiul de oportunitate ;**
 - **Regim de inaltime admis P+1, cu inaltimea maxima admisa 6.2 m.**
- ✓ Prevederile Planului Urbanistic Zonal devin aplicabile si operationale **numai dupa** intocmirea unui Regulament de Urbanism Zonal si obtinerea hotararii definitive 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. 5245 din 29.04.2026, initiat de primar Constantin Sava ;
 - adresa de informare nr. 5246 din 29.04.2026, intocmita de Secretar General Adina Camelia Ciuchi, privind initierea proiectului de hotarare : **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia: „Ansamblu de locuinte, imprejuriri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare », sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau****propun spre analiză și dezbateră proiectul de hotărare initiat.**

ÎNTOCMIT,
 Cons.urbanism
 Diana Monica IOJA

URBANISM
LUNA ROMIE

Domnule Primar.

SC VIT RESIDENCES RL, solicit
prin reprezentant Adam Adrian
hotarorea consiliului local
privind initierea Peet pentru
obiectivul ansamblu locuinte
in prejurire teren ^{de} racord utilitatii
situat in Comuna Hemeiuz.

Atasat la pretenta: Aviz de
oportunitate nr. 39/2025, proiect
Put nr. 51/2025 + RLU aferent,
cu nr. 215/2025, raport privind
informarea si consultarea publicului
5760/30-03-2026

Va multumesc!

Data

21-04-2026

Semnatura

in

PRIMARIA COMUNEI HEMEIUZ		
JUDETUL BACAU		
NR. <u>5773</u>		
din	<u>21</u>	<u>04</u> 20 <u>26</u>



RAPORT PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
privind documentația de urbanism în vederea elaborării
PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ)

„Ansamblu de locuințe, împrejurimi terenuri și racord utilități tehnico-edilitare
săt Hemeiș, comuna Hemeiș, județul Bacău
beneficiar S.C. VTZ RESIDENCE S.R.L.

1. CADRUL LEGAL

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului.

2. DATE GENERALE

Beneficiar: S.C. VTZ RESIDENCE S.R.L. prin reprezentant Adam Adrian, împuternicit cu procura nr.362/20.03.2025.

Proiectant: S.C. PRODOMUS S.R.L. – arh. Cătuneanu Marian

Amplasament: sat Hemeiș, comuna Hemeiș, județul Bacău

Responsabil informare public: Ioja Diana Monica – consilier urbanism

3. DESFĂȘURAREA PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat etapizat, în conformitate cu documentul de planificare nr. 2012/18.02.2026.

Etapele principale au fost:

- publicarea anunțului de intenție;
- consultarea propunerilor preliminare;
- organizarea dezbaterii publice;
- publicarea anunțului de încheiere.

4. METODE UTILIZATE

Informarea publicului s-a realizat prin:

- afișare la sediul primăriei;
- publicare pe site-ul instituției;
- punerea la dispoziție a documentației pentru consultare.

5. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZIȚIA PUBLICULUI

- Regulament local de urbanism;
- Planșa de încadrare;

- Planșa de reglementări;
- Memoriu tehnic.

6. DEZBATEREA PUBLICĂ

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei comunei Hemeiș, în data de 27.03.2026 ora 11:00 (PV nr.3708/27.03.2026)

Au participat reprezentanți ai proiectantului, beneficiarului și ai administrației publice locale. Nu s-au prezentat cetățeni interesați.

7. OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

Nu au fost înregistrate observații, sugestii sau reclamații din partea publicului pe întreaga durată a procedurii.

8. CONCLUZII

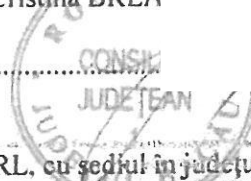
Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în mod transparent și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Întocmit,
Responsabil informare public
Ioja Diana Monica

Semnătura: _____

ROMÂNIA
Județul Bacău
Consiliul Județean Bacău

Aprobat.
Președintele Consiliului Județean
Ionela Cristina BREANĂ



Ca urmare a cererii adresate de SC VTZ RESIDENCE SRL, cu sediul în județul Bacău, Municipiul Bacău, strada Nicolae Bălcescu nr. 2, înregistrată la nr. 27967 din 07.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 39 din 04.12.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal „ANSAMBLU DE LOCUINȚE, ÎMPREJMUIRI TERENURI ȘI RACORD UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE”, generat de imobilele situate în județul Bacău, comuna Hemeiș, satul Hemeiș, identificate prin numerele cadastrale 70022 (4428,29 mp), 70021 (3832,66 mp), 70020 (6303,95 mp), cu acces din strada Ion Simionescu (DJ 119B), conform Certificatului de urbanism nr. 215 din 23.07.2025, eliberat de Primăria comunei Hemeiș, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul ce va fi reglementat este reprezentat de imobilele cu numerele cadastrale 70022 (4428,29 mp), 70021 (3832,66 mp), 70020 (6303,95mp), situate în comuna Hemeiș, satul Hemeiș, în intravilan, cu funcțiunea de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Terenul reglementat are suprafața totală de 14564,90 mp.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare depus de solicitant împreună cu Studiul de oportunitate, terenurile sunt libere de construcții, cu categoria de folosință de teren arabil și curți construcții în intravilan, proprietate privată a investitorilor.

Conform anexei la prezentul aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat de:

- la nord - terenuri proprietate privată în intravilan (libere de construcții), zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- la sud – terenuri proprietate privată în intravilan (construite și libere de construcții), zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- est – zonă de protecție CFR în intravilan;
- vest - strada Ion Simionescu (DJ 119B).

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Pentru realizarea investiției se propun următoarele operațiuni:

- parcelarea terenului reglementat, în 30 de loturi pentru locuințe individuale, un lot pentru un loc de joacă pentru copii și un lot pentru drumul în indiviziune;
- reglementarea acestor terenuri din punct de vedere urbanistic.

În urma prezentării Studiului de oportunitate în cadrul sesiunii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din 11.11.2025 au fost obținute 12 voturi favorabile și o abținere, iar membrii comisiei au formulat următoarele observații:

- se va solicita aviz de mediu - ANMAP Bacău;
- se va depune la DSP Bacău documentația pentru notificare asistență de specialitate;

- se recomandă crearea unei zone de circulație rutieră în partea de nord, care să respecte distanța de 20 m până la calea ferată;
- se recomandă întocmirea unui PUZ preliminar de către administrația publică locală, prin care să fie studiate rețeaua de drumuri și rețele.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Planul urbanistic zonal va reglementa pentru terenul în cauză valorile maxime admise ale indicatorilor urbanistici după cum urmează:

- P.O.T. maxim admis 40%, conform propunerii din Studiul de oportunitate, corelată cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Hemeiuj;
- C.U.T. maxim admis 0,75, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- regim de înălțime maxim admis P+1, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
- înălțime maximă admisă 6,20 m, conform propunerii din Studiul de oportunitate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

În cadrul planului urbanistic zonal se vor evidenția posibilitățile de acces la dotările de interes public necesare zonei pentru instituții publice și servicii.

Accesul la terenul ce va fi reglementat se face din strada Ion Simionescu (DJ 119B) situată la limita de sud a proprietății. Străzile existente și drumul în indiviziune propus, vor avea un profil transversal de 9 m, cu dublu sens de circulație.

Conform Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996), anexa 4, pct. 4.11.1, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Conform Regulamentului general de urbanism, anexa 6, pct. 6.8, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Locurile de parcare necesare locuințelor propuse vor fi amenajate în afara spațiului public, pe terenul reglementat. Se recomandă asigurarea a 1-2 locuri de parcare.

Conform Studiului de oportunitate, locuințele propuse vor fi racordate la rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă potabilă și canalizare, existente în zonă, ce vor fi extinse înaintea autorizării obiectivelor de construcții propuse.

Costurile pe care le implică realizarea obiectivelor propuse, precum și racordarea la utilitățile necesare, vor fi suportate de către investitorul ce a inițiat prezentul Studiu de Oportunitate.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a străzilor din zona amplasamentului va fi analizată în cadrul planului urbanistic zonal în raport cu legislația în vigoare și cu funcțiunea propusă. Căile de acces trebuie să asigure circulația auto în bune condiții atât din punct de vedere al amenajării în plan, cât și al îmbrăcăminte rutiere.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

În vederea aprobării planului urbanistic zonal sunt necesare acorduri/avize de la următoarele instituții:

- Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate Bacău.
 - Administrația Națională „Apele Române”.
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.
 - Direcția Județeană de Sănătate Publică Bacău.
 - Inspectoratul pentru Situații de Urgență.
 - Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă din România.
 - Aviz Statul Major General al MAPN.
 - administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică.
 - administratorul rețelei de alimentare cu gaze naturale.
 - administratorul rețelei de alimentare cu apă potabilă.
 - administratorul rețelei de canalizare
 - administratorul drumului județean DJ 119B.
 - administratorul căii ferate, CN CFR SA
 - Consiliul Județean Bacău – avizul Arhitectului Șef.
- Documentația de urbanism va fi însoțită și de următoarele documente:
- Raportul informării și consultării publicului.
 - H.C.L. Hemeiuș privind avizarea P.U.Z.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Conform „Regulamentului local al Consiliului Local Hemeiuș, județul Bacău referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism din Comuna Hemeiuș”, în cadrul procesului de elaborare a planurilor urbanistice zonale, informarea și consultarea publicului se fac în următoarele etape:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor (prima versiune a planului ce va fi supusă avizării);
- etapa elaborării propunerii finale – etapa aprobării (variante finală a planului care include observațiile avizatorilor și se supune procedurii de transparență decizională);
- etapa monitorizării implementării planului aprobat.

Conform regulamentului menționat anterior, activitățile de informare și consultare a cetățenilor, efectuate pentru planurile urbanistice zonale și de detaliu inițiate de investitori privați (persoane private fizice sau juridice) vor fi suportate integral de către aceștia. De asemenea, fondurile vor fi utilizate pentru acoperirea următoarelor cheltuieli aferente informării și consultării publicului:

- materiale tipărite, multiplicare;
- servicii de corespondență;
- anunțuri în mass media;
- costuri comunicații (telefon, fax, etc.);
- personalul detașat pentru aceste activități;
- servicii cercetare sociologică;
- servicii facilitare întâlniri, interviuri de grup, audieri, dezbateri;
- închiriere și amortizare echipamente;
- editare materiale în vederea expunerii.

Conform acestui regulament, inițiatorul planului urbanistic va propune un calendar pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 215 din 23.07.2025 eliberat de Primăria comunei Hemeiuș.

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

p. Arhitect-șef.
Șef serviciu A.T.U.A.A.
urb. Ecaterina Laura BEURAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMARIA COMUNEI HEMEIUS
[autoritatea administrației publice emitente*]
NR.8052 DIN 21.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 215 din 23.07.2025

**In scopul: AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL:
„ ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI
TEHNICO EDILITARE ”**

Ca urmare a cererii adresate de ^{*1)} SC VTZ RESIDENCE SRL cu domiciliul^(*)2) /sediul în județul Bacău , municipiul/orașul/comuna Bacău, strada Nicolae Balcescu, nr.14, CUI 51471320, administrator Vita Niculae prin domnul Adam Adrian, domiciliat în Bacău, strada Bd.Unirii, nr 32, , imputernicit cu procura nr.362/20.03.2025, telefon 0758 969 610, înregistrată la nr. 5457 din 01.07.2025

pentru imobilul – teren și/sau construcții - situat în județul Bacău, municipiul/orașul/comuna Hemeius, sectorul/ satul Hemeius, strada Ion Simionescu, nr.362

s-au identificat prin : EXTRASE DE PLAN CADASTRAL pentru imobilele cu IE 70022, 70021,70020, NUMERE CADASTRALE 70022, 70021,70020 TARLA 13; PARCELA 171/50, 171/51, 171/52, CARTI FUNCiare NR. 70022, 70021,70020

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 115/2012, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Hemeius nr. 25 din 15.04.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1 . REGIMUL JURIDIC

Conform anexei ce face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, potrivit art.35, alin.3 și art.5 din Ordinul nr 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

2 . REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosință actuală: curți construcții
- terenul aparține zonei „B” de impozitare. rang IV
- funcțiunea zonei stabilită prin Planul Urbanistic General al comunei aprobat este de „Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

*1) Numele și prenumele solicitantului

*2) Adresa solicitantului

*3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

- Conform anexei ce face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, potrivit art.35, alin.3 și art.5 din Ordinul nr 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Prezentul Certificat de urbanism poate/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât:

**AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU OBIECTIVUL:
" ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI
TEHNICO EDILITARE "**

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulat în cerere

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructie.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/ de desființare – solicitantul se va adresa autorităților competente pentru protecția mediului

- **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI-BACAU, STR.OITUZ, NR.23, COD 600266**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(denumirea și adresa acesteia se personalizează, prin grija autorității administrației publice emitente)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și a stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. – CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism(copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata)
- c) Documentatia tehnica – D.T., dupa caz (2 exemplare original)
Planul urbanistic zonal intocmit conform „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ ” indicativ GM-010-2000

D.T.A.C.,

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) Avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura (copie)

alimentare cu apă

canalizare

alimentare energie electrica

alimentare energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) Avize și acorduri:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Aviz de oportunitate pentru faza PUZ aprobat conform Legii 350/2001 republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare;
- Raportul informarii si consultarii publicului ;
- HCL Hemeius privind avizare PUZ;
- A.N Apele Romane;
- Acordul prealabil si autorizatia de amplasaresi/sau acces in zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv, potrivit art.46, alin.1 si alin.4 din ORDONANTA nr 43 din 28 august 1997, republicata si actualizata, privind regimul drumurilor;
- Avizul arhitectului sef al judetului Bacau ;
- Dovada Dreptului de executie a lucrarilor conform Legii 50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau
- Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta- securitate la incendiu P.S.I.(daca este cazul potrivit anexei 1 la H.G 571/2016)
- Ministerul Apararii-Statul Major General
- Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- Aviz C.N CFR S.A
- Plan Urbanistic Zonal intocmit conform „ Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadrul al PUZ” indicativ GM-010-2000

d.4) Studii de specialitate:

- Studiu Geotehnic + Referat de verificare

e. Punctul de vedere /actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului(copie)

f. Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original).

g. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 (douazeci si patru) luni de la data emiterii.

PRIMAR, ***
CONSTANTIN SAVA



SECRETAR GENERAL,
ADINA - CAMELIA CIUCHI

p. ARHITECT SEF,****)
DIANA MONICA IOJA

Achitat taxa de: 157.00 lei, conform chitantei nr. 0003306 din 01.07.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data 4.08.....2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,*)**

(numele si prenumele, semnatura)

L.S.

SECRETAR,

(numele si prenumele, semnatura)

ARHITECT SEF,**)**

(numele si prenumele, semnatura)

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

*) Se completeaza dupa caz:

- Consiliul Judetean
- Primaria Municipiului Bucuresti
- Primaria Sectorului..... al Municipiului Bucuresti
- Primaria Municipiului
- Primaria Orasului
- Primaria Comunei

**). Se completeaza in conformitate cu declaratia scopului in scris in cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

***). Se completeaza dupa caz:

- Presedintele Consiliului Judetean
- Primarul General al Municipiului Bucuresti;
- Primarul Sectorului al Municipiului Bucuresti;
- Primar

****). Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef", de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMARIA COMUNEI HEMEIUS

ANEXA la CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 215 din 23.07.2025

REGIMUL JURIDIC

- terenul in suprafata de 4428 m.p. identificat cu numar cadastral 70022, reprezinta proprietatea privata a societatii SC VTZ RESIDENCE SRL, conform actelor de proprietate mentionate in Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 70022/2025;
- terenul in suprafata de 6304 m.p. identificat cu numar cadastral 70020, reprezinta proprietatea privata a societatii SC VTZ RESIDENCE SRL, conform actelor de proprietate mentionate in Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 70020/2025;
- terenul in suprafata de 3833 m.p. identificat cu numar cadastral 70021, reprezinta proprietatea privata a societatii SC VTZ RESIDENCE SRL, conform actelor de proprietate mentionate in Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 70021/2025;
- In cartile funciare identificate cu NC 70020,70021,70022 exista notat servitute de trecere pe o suprafata de 3833 mp in favoarea numerelor cadastrale 69973, 69974
- conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 25 din 15.04. 2021 amplasamentele se afla in intravilanul comunei, in zona cu destinatie speciala MAoN (unitati militare) , la o distanta de aproximativ 250 m .

REGIMUL TEHNIC

- Terenurile au acces la strada Bistricioarei , ulterior in strada Ion Simionescu (DJ119B) .
- Avand in configuratiei terenului, accesul in drumul judetean este dificil pentru masini, datorita intersectiei celor doua strazi (Bistricioara cu Ion Simionescu) .
- utilitati publice existente la strada Ion Simionescu: retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu gaze naturale , retea de canalizare, retea de apa .
- racordul la utilitati se va efectua de catre beneficiari cu fonduri proprii
- 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, comerț 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 comerț 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 comerț 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 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, exploatare de zacamant,
- indici maxim admisibili POT 35% ; CUT 0.7
- accese carosabile: pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, alei(semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere; in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala: cele cu o lungime de 30 m, o singura banda de 3.5m latime, iar cele cu o lungime de maximum 100 m , minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.
- parcaje: vor fi prevazute locuri de parcare astfel: cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu:

- spatii verzi : pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire da nu mai putin de 2m²/locuitor
- amplasare si retrageri minime obligatorii : cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20m(aliniament posterior): strazile cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5m; se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii(aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)
- retrageri fata de drumurile publice : distanta dintre limitele incintelor situate de o parte si de alta a drumului sunt de minim 26m pentru DN; 24m pentru DJ; 20m pentru DC, fata de drumurile publice constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% suprafata totala a incintei
- profilul stradal –drum local –aliniament 11m; regim de aliniere 27m
- amplasarea in interiorul-parceleii : distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare parcelei, conform Codului Civil; distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri
- distante minime intre constructii conform Codului Civil : intre zid si proprietatea vecina 0.60m zid fara ferestre, balcoane (distanta se socoteste de la fata zidului, pe care s-a deschis vederea) 2.00 m zid cu ferestre, balcoane (distanta se socoteste de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului pana la linia de hotar), minim 1.00m pentru fereastra sau balconul neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat
- proprietarul este obligat sa isi construiasca streasina locuintei astfel incat apele provenind de la ploii sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin
- imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei, inaltimea maxima va fi de 2.20m
- imprejmuirea spre parcelele vecine vor avea maxim 2.20m inaltime si se va construi in prezenta si cu acordul vecinilor
- categorii de imprejmuire permise : imprejmuiri opace, pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice
- pentru stabilirea conditiilor urbanistice necesare pentru implementarea in zona a obiectivului solicitat este necesar intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, pe suprafata totala masurata de 14565m.p., conform Legii 350/1001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare , art. 31, alin (1), lit b. in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul – sef si aprobat , dupa caz conform comitetului de specialitate, potrivit art.32, alin.2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- potrivit aceleasi legi , alin.(5) - prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament .
- dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

PRIMAR, ***)
CONSTANTIN SAVA



SECRETAR GENERAL,
ADINA – CAMELIA CIUCHI

p. ARHITECT SEF,
DIANA MONICA IOJA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

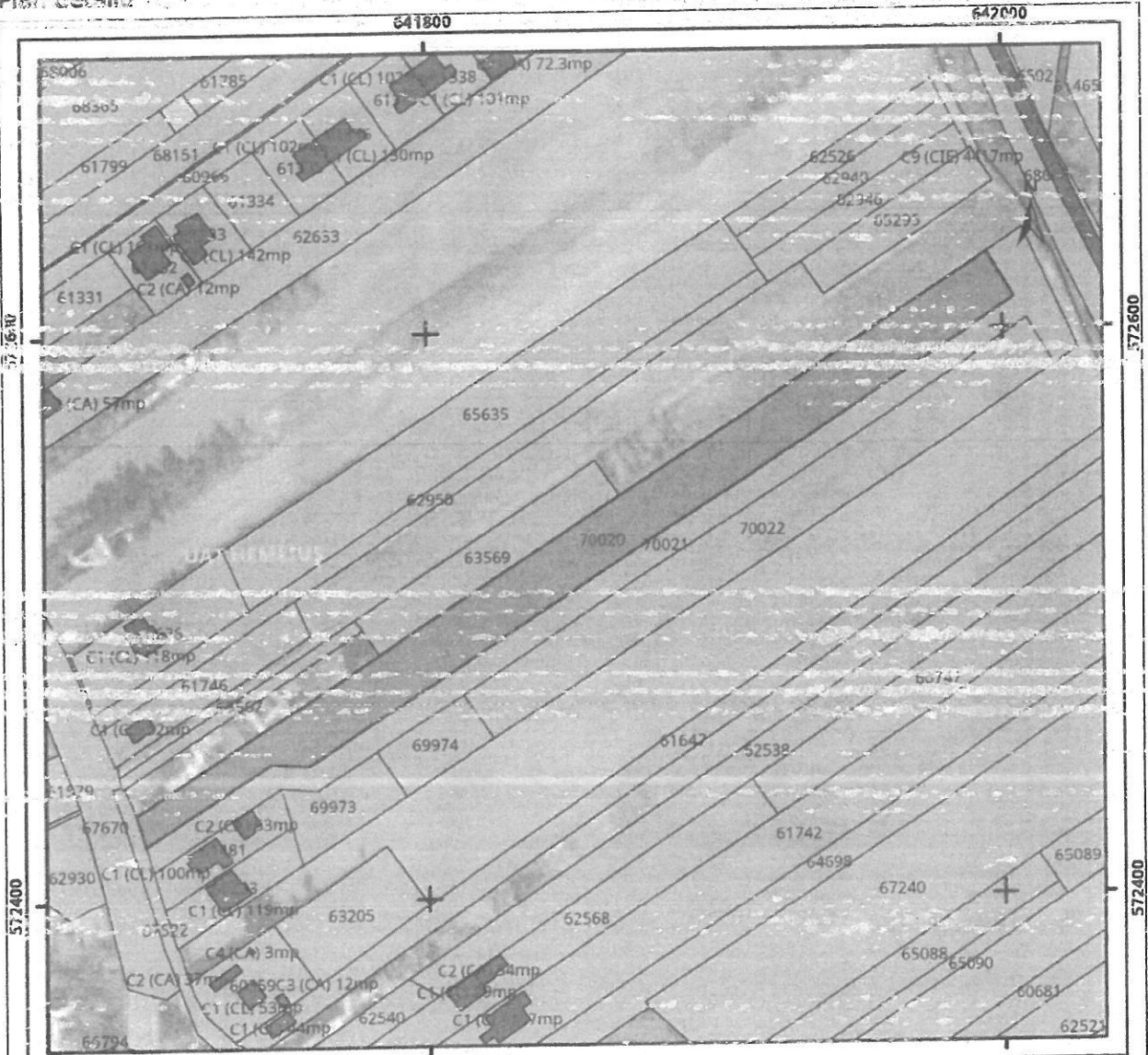


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 70020, UAT Hemeiuș / BACĂU, Loc. Hemeiuș, Str. Ion Simionescu, Nr. 362

Nr. cerere	47726
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025

Teren: 6.304 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosința (mp): Curti Construcții 6304mp
Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

641800

**JUDEȚUL BACĂU
COMUNA
HEMEIUȘ**

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 95 din 25.07.25

Arhitect șef

642000

Sistem de proiecție Stereo 70

Plan de ansamblu

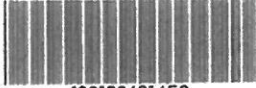


Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-06-2025
Data și ora generării: 19-06-2025 11:30

Cod verificare



100190631453

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 70021, UAT Hemeiuș / BACAU, Loc.
 Hemeiuș, Str. Ion Simionescu , Nr. 362

Nr.cerere	47727
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025

Teren: 3.833 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3833mp
 Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

**JUDEȚUL BACĂU
 COMUNA
 HEMEIUȘ**

**ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 05 din 19.07.2025

Arhitect Șer...



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-06-2025
Data și ora generării: 19-06-2025 11:30

Cod verificare



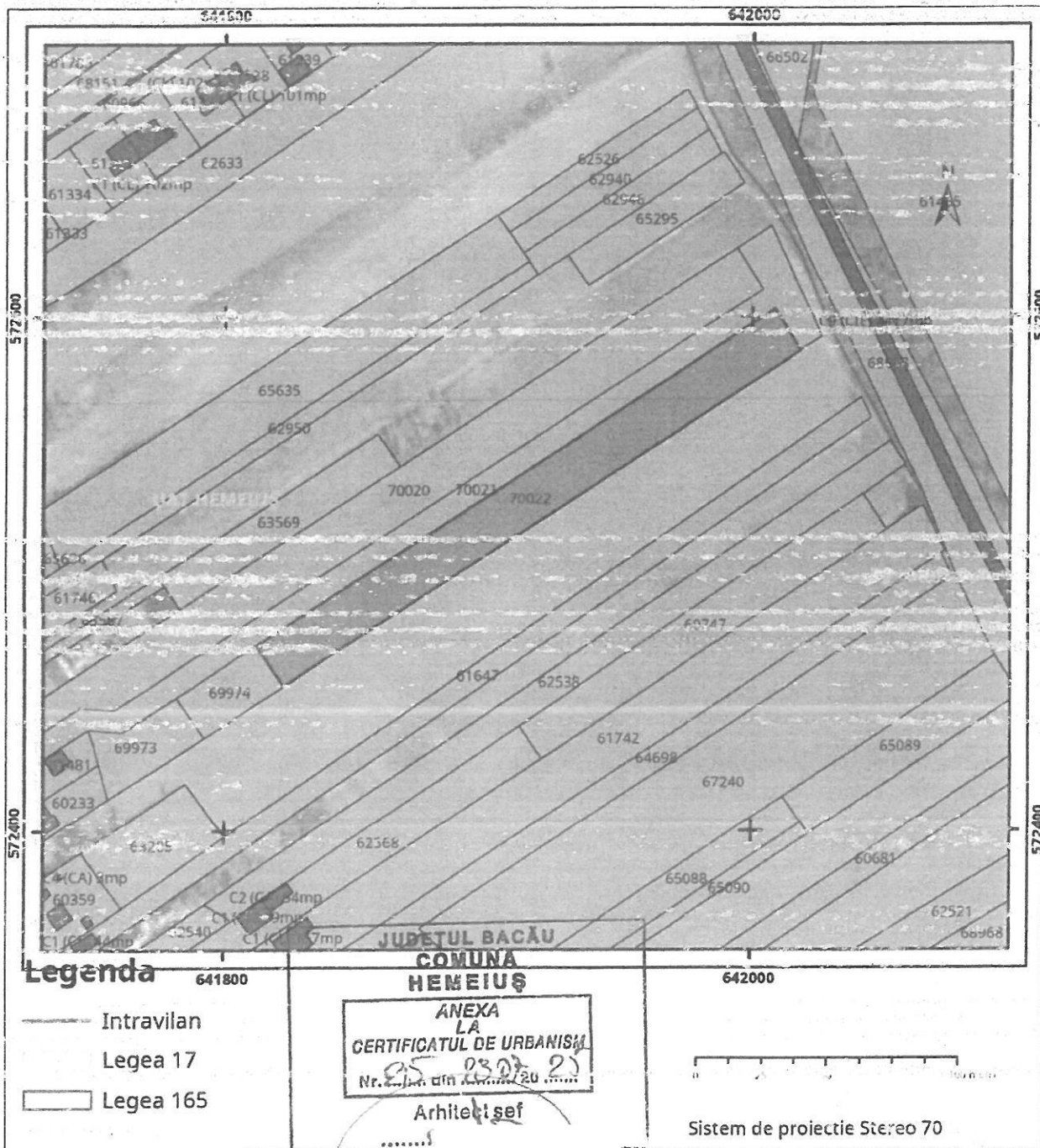
100190631455

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

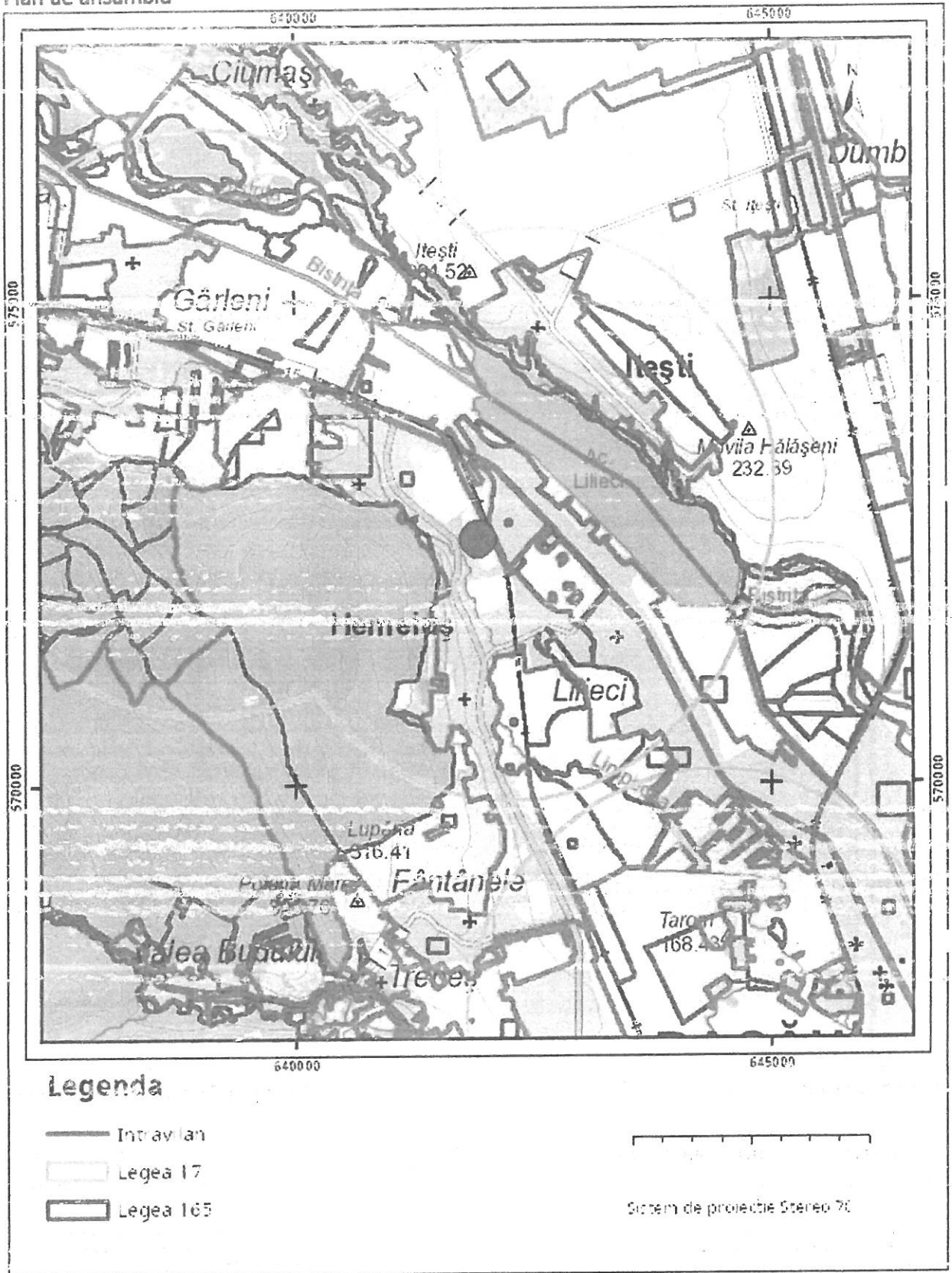
pentru imobilul cu IE 70022, UAT Hemeiuș / BACĂU, Loc. Hemeiuș, Str. Ion Simionescu, Nr. 362

Nr.cerere	47728
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025

Teren: 4.428 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 4428mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-06-2025
Data și ora generării: 19-06-2025 11:29



proiectare arhitectură, construcții civile și agroindustriale, amenajări interioare

PROIECT NR. 51 / 24.09.2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI
SI RACORD UTILITATI TEHNICO EDILITARE

AMPLASAMENT :

Jud. Bacau, com. Hemeius, loc Hemeius,
str. Ion Simionescu nr.362;

BENEFICIAR : S.C. VTZ RESIDENCE S.R.L.

FAZA P.U.Z. EXEMPLAR NR. 1

Data elaborării : 2026

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1.	Foaie de capăt	1 pag.
2.	Lista de semnături	1 pag.
3.	BORDEROU	1 pag.
4.	Certificat de urbanism	6 pag.
5.	Aviz OCPI	3 pag.
6.	Extras de carte funciara	3 pag.
7.	Contract v-c	6 pag.
8.	Act de alipire	2 pag.
9.	Studiu Gen	1 pag.
10.	Memoriu de prezentare+regulament	9 pag.

PIESE SCRISE:

U0	Incadrare in localitate a zonei;	Sc 1:5000
U1	Analiza situatiei existente;	Sc 1:500
U2	Propuneri de reglementari urbanistice – Zonificare functionala;	Sc 1:500
U3	Propuneri de ilustrare urbanistica a zonei studiate;	Sc 1:500
U4	Circulatia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica;	Sc 1:500
U5	Echipare edilitara;	Sc 1:500

Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU



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

Pr. nr. 51 / 24.09.2025,
Denumire: ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI
TERENURI SI RACORD UTILITATI TEHNICO EDILITARE
Amplasament: Jud. Bacau, com. Hemeius, loc Hemeius,
str. Ion Simionescu nr.362

LISTA DE SEMNATURI

ARHITECTURA -- S.C. PRODOMUS S.R.L.

ARH. CATUNEANU MARIAN



ARH. CATUNEANU MARIAN



EDILITARE

ING. STOICA ANGELICA



MEMORIU DE PREZENTARE

2. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumire proiect: ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI TEHNICO EDILITARE
Amplasament: Jud. Bacau, com. Hemeius, loc Hemeius, str. Ion Simionescu nr.362;
Beneficiari: S.C. VTZ RESIDENCE S.R.L.
Proiectant: SC PRODOMUS SRL BACAU;

1.2 – OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie a fost intocmita in scopul:

- **Parcelarii terenului** in vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI TEHNICO EDILITARE,
- **Amenajarea accesului** pe amplasament din DJ 119 B prin Strada Bistricioarei, cu modernizarea arterelor de circulatie conform profilelor de drum corespunzatoare;
- **Reglementarea indicilor urbanistici** pentru satisfacerea nevoilor de spatii verzi, locuri de joaca, spatii plantate in incinta, parcuri si constructii propuse.

Teritoriul studiat măsoară suprafața totală de $S=6,98$ ha din care, terenul inițiatorului Planului Urbanistic Zonal $S=14.564,90$ mp conform actelor de proprietate si documentatiei cadastrale anexate.

1.3 – SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de Urbanism nr. 215 din 23.07.2025 eliberat de Primăria Comunei Hemeius;
- Planul Urbanistic General al Comunei Hemeius;
- Studiu geotehnic aferent proiectului;
- Actualizarea datelor topografice

1.4 DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE:

Accesul pe amplasament se face din Str. Bistricioarei NCP67522, strada situată

la limita de Vest a proprietății.

Cele mai apropiate clădiri în zona studiată sunt locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, situate la limita amplasamentului existent.

Terenul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu, dar se află în zona de siguranță CFR.

Conform Certificatului de urbanism în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare și apă. În urma vizitei la amplasament s-a constatat că în vecinătatea amplasamentului există și rețele de alimentare cu apă, canalizare, electrice și gaze, urmând a se solicita avize de la deținătorii rețelelor.

De asemenea s-a constatat în PUG Comuna Hemeiș existența unei rețele electrice de tensiune, care nu a fost identificată la vizita în teren. Aceasta nu este prezentă pe amplasament. Conform ridicării topografice terenul studiat nu este tranzitat de rețele tehnico-edilitare majore, motiv pentru care nu a fost instituită nici o zonă de protecție a rețelelor utilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Comuna Hemeiș, situată în județul Bacău, România, este atestată documentar pentru prima dată în anul 1481, într-un hrisov emis de Ștefan cel Mare.

Detalii istorice:

- Numele localității apare sub forma „Hemeiș” în documentele vremii.
- Zona are o istorie îndelungată, fiind locuită încă din epoca medievală.
- Comuna este compusă din satele: Hemeiș, Liliaci și Fetești (satul Fetești a fost în trecut cătun și apoi a devenit sat).
- Regiunea a avut o importanță strategică și religioasă, mai ales datorită proximității față de Bacău.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul a fost folosit pentru activități agricole. De-a lungul timpului zona a cunoscut o dezvoltare caracterizată prin extinderea zonei de locuit.

Potențial de dezvoltare

Zona studiată în care este încadrat amplasamentul beneficiarului s-a dezvoltat ca zonă de locuințe, având în vedere vecinătățile, unde sunt realizate locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime parter și P+1, și alte clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuit.

2.2 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată se află pe teritoriul administrativ al localității Hemeiș.

Amplasamentul beneficiarului este situat în intravilanul localității Hemeiș.

Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată, în suprafață de $S = 6,98$ ha, este cuprinsă în teritoriul administrativ al UAT HEMEIUS.

Distanțele cladirilor fata de Limitele incintei beneficiarului sunt:

- la Nord - Nr. cad. 63569, NCP (521-523)/1-2135
- la Est - Nr. cad. 67522 Str. Bistricioarei
- la Sud - PAPAUT STEFAN
- la Vest - ZONA PROTECTIE CFR

2.3 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, acest amplasament este situat în zona de trecere de la terasa medie spre terasa inferioară a râului Bistrița - unitate reprezentată din punct de vedere geologic prin depuneri aluvionare fin sedimentare (preponderent prăfoase - nisipoase) cu caracteristici geotehnice variabile, de grosimi reduse, urmate de un orizont grosier (pietriș cu bolovăniș și nisip) bine dezvoltat, cu grosimea cuprinsă între 6,50 - 8,50 m . Aceste depozite sunt de vârstă Cuaternară , dispuse discordant peste formațiuni mai vechi, marnoase, aparținând Miocenului superior, ce constituie fundamentul semistâncos al regiunii. În orizontul grosier este cantonată pânza de apă freatică , la adâncimi cuprinse între -6,0 m și -15,0 m de la cota terenului natural , fiind alimentată de râul Bistrița, cu afluenții săi din zonă Trebeș , Bârnat, Limpedea etc.

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

2.4 – CIRCULAȚIA

Accesul pe amplasament se face din Strada Bistricioarei cu nr. cadastral 67522, printr-un drum amenajat pe proprietatea beneficiarului cu o lățime de 9,00 m.

Profilul stradal nu dispune în prezent de trotuare sau de rigole de preluare a apelor meteorice.

Profilul stradal nu dispune de canalizare și iluminat public.

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să modernizeze strada, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicate în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*:

- crearea trotuarelor cu lățimea de 1,00 m fiecare.
- extinderea rețelelor de utilitati.

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă, din contra, sporește fluenta acestuia, prin amenajarea unui drum de acces propus pe latura de Nord pentru debusarea circulației și fluidizarea traficului.

Accesul carosabil și pietonal va este asigurat din Drumul Str. Bistricioarei.

Vor fi asigurate pe amplasament beneficiarilor, locurile de parcare (5,00 x 2,50m) aferente, și anume câte 2 locuri de parcare pt fiecare lot amenajat.

2.5 – OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Conform P.U.G. HEMEIUS, zona studiată cuprinde următoarele funcțiuni: zonă pentru locuințe – (intravilan), arabil – intravilan iar din punct de vedere al utilizării terenurilor, în mare parte vecinătățile sunt libere de construcții.

În ceea ce privește zona propusă reglementării, folosința actuală a terenului este: teren cu categoria de folosință arabil – în intravilan.

Relaționări între funcțiuni

Zona de studiu este dominat arabil(intravilan).

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

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 redus, ceea ce conturează posibilitatea extinderii și dezvoltării ei cu rol de zonă pentru locuințe. Principala oportunitate o constituie suprafața de teren liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Întrucât zona studiată dispune de un număr redus de clădiri, nu există un fond construit consolidat.

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

Având o dinamică redusă din punct de vedere al dezvoltării, în cadrul zonei de studiu nu există funcțiuni complementare asociate.

Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi (ex: parcuri, grădini sau alte spații publice) este redusă. Pe amplasamentul beneficiarului va fi amenajat un spațiu verde cu suprafața de $S=509,24\text{mp}$.

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 zona Vrancea. 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.

Principalele disfuncționalități

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

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
Circulație:	- Drumul Județean DJ 1198 nu are un profil corespunzător; - Drumul local (N.C.P. 7021) nu are un profil corespunzător; - Drumul secundar Str. Bistricioarei nu are un profil corespunzător; - Terenul studiat nu are acces amenajat la Drumul local (N.C.P. 7021) Str. Bistricioarei	- Modernizarea Drumului Județean DJ 1198; - Modernizarea Drumului local (N.C.P. 7021); - Modernizarea Drumului secundar Str. Bistricioarei; - Amenajarea accesului în incinta din Drumul local (N.C.P. 7021) Str. Bistricioarei.
Utilizarea terenului	- terenul este liber de construcții - funcțiunea - teren arabil	- Parcelare - Schimbarea destinației terenului
Spații plantate	- nu există în limita proprietății	- Se vor amenaja
Probleme de mediu:	- nu există	
- zone cu riscuri naturale	- nu există	
- zone cu riscuri antropice	- nu există	
- nivel ape freactice	- 7 m	
- condiții de încaerare	- burluc	
- surse de poluare	- nu există	
Protecția zonelor:	- nu există	
- cu valoare de patrimoniu	- nu există	
- pe baza normelor sanitare	- nu există	
- fața de constr. + culoare th.	- zona siguranța CFR	zona siguranța CFR construită cu ariz
- cu destinație specială	- nu există	
- zone poluate	- nu există	

2.6 – ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Certificatului de Urbanism, zona este echipată cu rețele de utilități. Pentru racordarea la acestea (alimentare cu apă, cu energie electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonizare, gaze) vor fi necesare lucrări suplimentare, de extindere, realizându-se pe cheltuielă beneficiarului.

Alimentarea cu apă potabilă și igienico – sanitară

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

Evacuarea apelor menajere

Evacuarea apelor menajere se va face prin extinderea și racordarea la rețeaua de canalizare 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.

Instalație de încălzire

Se vor monta centrale termice pentru fiecare imobil.

Instalație de climatizare

Se vor monta aparate de aer condiționat pentru fiecare imobil.

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 în cadrul natural, neinfluențând negativ dezvoltarea urbanistică a teritoriului.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În urma realizării obiectivului de investiție, zona își va continua dezvoltarea ceea ce o va face atractivă pentru viitori riverani.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Planul Urbanistic Zonal a fost inițiat cu scopul:

- **Parcelarii terenului** în vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI TEHNICO EDILITARE,
- **Amenajarea accesului** pe amplasament din DJ 119 B prin Strada Bistricioarei, cu modernizarea arterelor de circulație conform profilelor de drum corespunzătoare;
- **Reglementarea indicilor urbanistici** pentru satisfacerea nevoilor de spații verzi, locuri de joacă, spații plantate în incintă, parcuri și construcții propuse.

Ridicarea topografică realizată confirmă condițiile beneficiarului:

- terenul este liber de construcții și fără sarcini;
- terenul prezintă o declivitate, unde se înregistrează o diferență de nivel de cca. 1,00m între zona superioară (vest-ul amplasamentului) și zona inferioară (estul amplasamentului).
- soluția propusă nu va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzii.

Încurajarea acestui tip de investiții poate crea:

- continuitate a dezvoltării zonei
- standardul urbanistic al zonei să fie modernizat în funcție criteriile actuale, în sistem european.

SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA ACESTORA:

Soluția propusă nu va necesita modificarea limitelor terenului astfel încât să poată fi realizată lărgirea și modernizarea străzii.

Amplasamentul nu necesită intervenții în vederea eliminării sau diminuării factorilor de risc având în vedere lipsa acestora.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Hemeius, amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal este compus din: teren intravilan rezidențială cu clădiri de tip rural.

Funcțiunea predominantă: rezidențială cu clădiri de tip rural.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua investiție se va organiza în mod specific incintelor zonelor rezidențiale, 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 zonificarea funcțională	Factori de mediu potențial afectat	Propunere de diminuare / eliminare
Zonă locuință	Apă Sol Aer	<ul style="list-style-type: none">• În contextul schimbărilor climatice, prin optimizarea consumului de apă se propune recircularea apei pluviale pentru udarea spațiilor verzi• Racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare a localității• Construirea unitară pe parcele pentru evitarea construirii haotice a locuințelor individuale pentru a preveni tasarea solurilor• Colectarea selectivă a deșeurilor în europubele• Deșeurile provenite din grădini vor fi transformate în compost printr-o pubelă specifică, amplasată pe amplasamentul beneficiarului

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

- deșeuri menajere
- deșeuri / ambalaje din hârtie / carton
- deșeuri / 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

Luând în calcul situația existentă și propunerile din prezentul proiect, sunt necesare următoarele amenajări rutiere, menite să modernizeze strada, conform *Normelor Tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicate în Monitorul Oficial nr. 746 din 18 septembrie 2017*, pentru a putea face posibile aceste intervenții:

- lărgirea carosabilului (fiecare bandă de circulație rutieră va avea o lățime de 3,50m
- crearea trotuarelor cu lățimea de 1,00m fiecare;
- crearea rigolelor pentru preluarea apelor meteorice provenite de pe carosabil respectiv trotuare;
- extinderea rețelei de iluminat public

Caracteristicile investiției propuse nu influențează capacitatea de transport a infrastructurii rutiere din zonă.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din Strada Bistricioarei.

Vor fi asigurate pe amplasamentul beneficiarului, locuri de parcare (5,00 x 2,50m) câte 2 locuri în fiecare lot.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața zonei studiate este de 6,98 ha, din care suprafața zonei reglementate este de 14564,90mp, cu încadrarea de folosință actuală: teren cu categoria de folosință arabil în intravilan, conform certificatului de urbanism.

Poziția clădirilor în teren, conform planșei U3 – PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIAȚE, respectă condițiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară.

Pe planul prezentat în planșa U2 – PROPUNERI DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, zona edificabilă este delimitată spre interiorul parcelei reglementate ce aparține inițiatorului P.U.Z., astfel:

- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate vest
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate est
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate sud
- la o distanță de 2,00m față de limita de proprietate nord

Pentru fiecare lot în parte au fost instituite limite ale zonei edificabile particularizate conform planșa U2 – PROPUNERI DE REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Regimul de aliniere este delimitat spre interiorul parcelei la o distanță de 4,00m față de drumul NCP 70021.

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

- Regimul de înălțime maxim admis → P+1

- POT maxim admis → 35,00%
- CUT maxim admis → 0,70

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă, care urmează a fi extinsă până în dreptul proprietății beneficiarului.

Canalizare

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă, care urmează a fi extinsă până în dreptul proprietății beneficiarului.

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 pereti. 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 nului 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 provenite din activități casnice și de consum se va realiza pe bază de contracte de prestări servicii între beneficiar și o firmă locală specializată pe acest tip de activitate.

Incalzire

Se va realiza cu centrala termica pt fiecare imobil.

Racordarea 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:

- deșeurii menajere, respectiv deșeurii provenite din activități casnice și de consum. Aceste deșeurii 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 periodic 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 parametri 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

Ampasamentul studiat, din care terenul beneficiarului SC.VTZ RESIDENCE SRL, va genera următoarele obiective de utilitate publică:

- amenajarea și modernizarea străzii de acces
- extinderea rețelei de distribuție a apei
- extinderea rețelei de canalizare
- extinderea rețelei de gaze
- extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice.

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ			
NR.	DENUMIRE OBIECTIV	CATEGORIE DE INTERES (național, județean, local)	DIMENSIUNI (*) (Suprafață, lungime)
1	Modernizarea străzii	Local	Suprafața = 3832,66mp
2	Extinderea rețelei de distribuție a apei	Local	Lungime ≈ 360,00ml
3	Extinderea rețelei de canalizare	Local	Lungime ≈ 360,00ml
4	Extinderea rețelei de gaze naturale	Local	Lungime ≈ 360,00ml
5	Extinderea rețelei de distribuție a energiei electrice	Local	Lungime ≈ 360,00ml

(*) Dimensiunile obiectivelor de investiții (suprafețe, lungimi) vor fi stabilite cu precizie prin studii și proiecte de specialitate la momentul realizării acestora

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

4. 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 urmăririi 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

U0	Incadrare in localitate a zonei;	Sc 1:5000
U1	Analiza situației existente;	Sc 1:500
U2	Propuneri de reglementari urbanistice – Zonificare functionala;	Sc 1:500
U3	Propuneri de ilustrare urbanistica a zonei studiate;	Sc 1:500
U4	Circulatia juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica;	Sc 1:500
U5	Echipare edilitara;	Sc 1:500

4. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR 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 Hemeius 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 branșamentele 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	1 săptămână
5	Construirea propriuzisă a obiectivelor propuse	400.000	proprii	24 luni
6	Bransamentele 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 luna
9	Recepția lucrărilor realizate			

Întocmit,

arh. Marian CATUNEANU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Aria de aplicare

1.4 - Condiții de aplicare

1.5 - Aprobarea RLU

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

2.1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimonului natural și construit

2.2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.3 - Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

3.4 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.5 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.6 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.7 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IS - Institutii și servicii

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1 - Unități și subunități funcționale

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

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.

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 planșa de „Reglementări 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 împrejurimi. 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 împrejurimi) 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 este de 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 PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

POT max admis = 35%,

CUT max admis = 0,7

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 împrejuriri

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.

Împrejuriri

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

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

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

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejuriri 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 împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

IV. - Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Funcțiuni complementare admise ale zonei

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

Utilizare funcțională:

- locuințe individuale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și confortului
- modernizări, reparații și întrețineri la clădirile existente
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și alei pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii

Utilizări permise:

- locuințe sociale și colective în blocuri individuale sau unifamiliale, cuplate sau înșiruite cu un regim minim de P+1E, locuințe unifamiliale cu regim de înaltă 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 locuințelor, afectarea unor spații la parterul locuințelor 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:

- locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate (suprafața minimă de 200mp) și front la strada de 12m pentru locuințe cuplate sau izolate și 150m.p. și front la strada de 8.00m pentru locuințe înșiruite, cu restricție temporară sau definitivă de construire, unități poluante generatoare de noxe sau pericole tehnologice, exploatarea de zăcămint.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor:

Conform HG.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr. 1, amplasarea obiectivelor de utilitate publică se face în localitate, în funcție de destinația acestora.

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 dependențelor sau ale casei scării.

Șef proiect:
arh. Marian CATUNEANU

Întocmit,
arh. Marian CATUNEANU



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

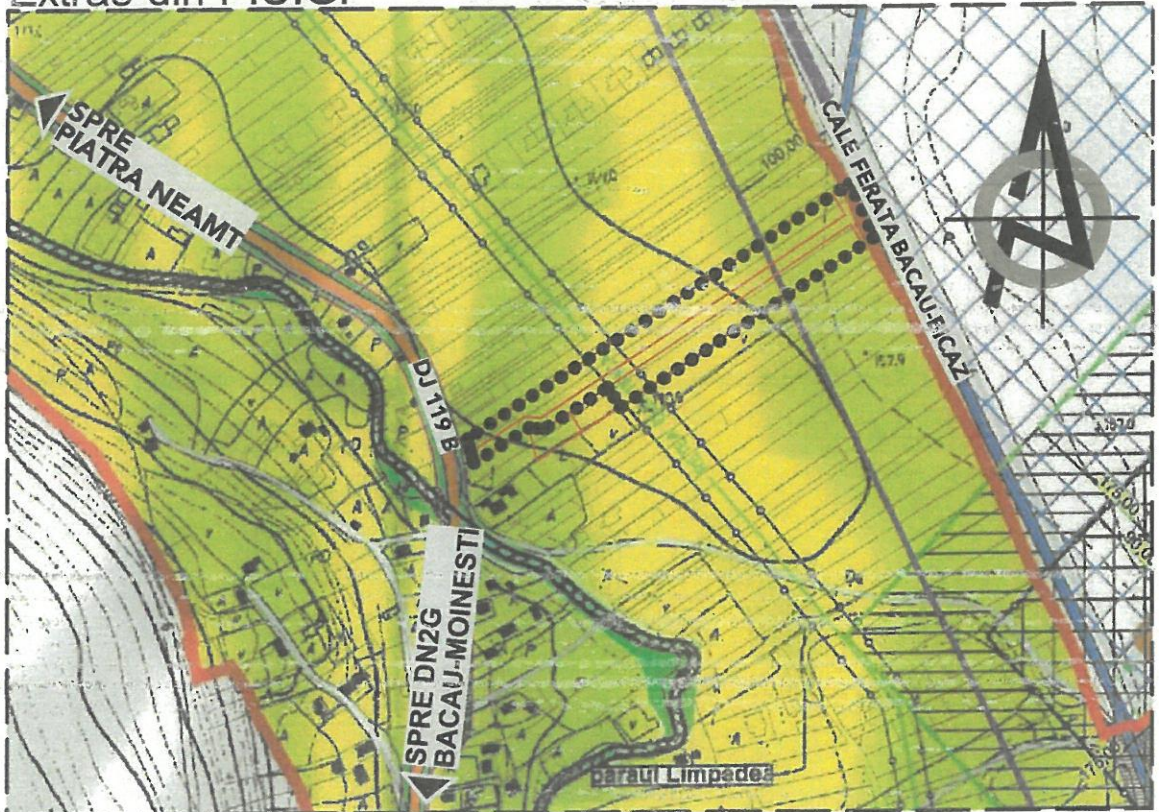
SC VTZ RESIDENCE SRL

Str. Ion Simionescu nr. 362, Jud. BACĂU, Sat Hemeius, Com. Hemeius

ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI TEHNICO EDILITARE

1. INCADRARE IN LOCALITATE A ZONEI

Extras din P.U.G.



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- ZONIFICARE**
- ZONA PT LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA PROTECTIE RESEA ELECTRICA DEZAFECTATA
 - ZONA VERDE
 - ZONA STUDIATA



	PROIECTANT GENERAL SC PRODUMUS SRL BACĂU Nr. înregistrare R.C J04 / 2337 / 1992			BENEFICIAR: SC VTZ RESIDENCE SRL	PROIECT NR. 51
	NUME	SEMNATURA	SCARA	AMPLASAMENT: JUD. BACĂU, COM. HEMEIUS, LOC. HEMEIUS, STR. ION SIMIONESCU NR. 362	DIN: 24.09.2025
PROIECTAT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		1:5000	DENUMIRE PROIECT:	FAZA:
DESENAT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU			ANSAMBLU DE LOCUINTE, IMPREJMUIRI TERENURI SI RACORD UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	AO
VERIFICAT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		DATA	TITLU PLANSA:	PLANȘA:
ȘEF PROIECT:	ARH. MARIAN CĂTUNEANU		2025	INCADRARE IN LOCALITATE A ZONEI	U0