

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. 11153 din 09.09.2026

A N U N T

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.82 /20.08.2026, privind aprobarea documentatiei Plan
Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” sat
Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau,beneficiari PELIN Gabriel -Felix,PELIN Daniela si
TILITA Gabriel si a Regulamentului aferent acestuia***

Persoanele fizice sau persoanele juridice interesate **pot depune** în scris la
registratura primariei, prin e-mail, la adresa: contact@primariahemeius.ro ,prin fax :
0234/217675 sau telefonic la nr. de telefon 0234/217510, **propuneri, sugestii,indicatii, sau
opinii cu valoare de recomandare**, până în data de 28.09.2026, ora 09⁰⁰, cu privire la
Proiectul de hotărâre sus-menționat, al cărui conținut îl dăm publicității însoțit de, referatul
de aprobare înregistrat cu nr. 10267 din 20.08.2026 și raportul de specialitate înregistrat cu
nr. 10269 din 20.08.2026 .

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 ordinara din luna septembrie 2026.

Afișat azi, data de 09.09.2026 la sediul institutiei.

PRIMAR,
SAVA CONSTANTIN

ROMANIA
JUDETUL BACAU - COMUNA HEMEIUS

PRIMAR

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

Nr.82 din 20.08.2026

PROIECT DE HOTARARE

Privind **aprobarea** documentatiei **Plan Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” sat Hemeius,comuna Hemeius,judetu Bacau**,beneficiari PELIN Gabriel -Felix,PELIN Daniela si TILITA Gabriel si a Regulamentului aferent acestuia

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 10267 din 20.08.2026;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.10269 din 20.08.2026;
- cererea inregistrata cu nr. 10040 din 14.08.2026 prin care proprietarii terenului PELIN Gabriel -Felix,PELIN Daniela si TILITA Gabriel, solicita aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ si a Regulamentului local de urbanism aferent in scopul realizarii obiectivului investitiei „ **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” sat Hemeius,comuna Hemeius,judetu Bacau;**

- Certificatul de urbanism nr.204 din 12.08.2024 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Avizul de Oportunitate nr.4 din 06.02.2025 emis de Consiliul Judetean Bacau ;
- Avizul C.T.A.T.U nr.16 din 09.06.2026,emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Memoriu de Presentare , intocmit de S.C. URBAN ARK STUDIO SRL .Bacau,- art.TORNGHIBEL Alexandru si arh.BOICIUC Stefan ;
- Raportul Informarii si Consultarii Publicului privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii Planului Urbanistic inregistrat cu nr.5417 din 21.05.2026;
- Extrase de plan cadastral pentru imobilele cu nr.68395(teren in suprafata de 4182 mp) Hemeius si nr 68396 (2730 mp)-Hemeius;
- Planului Urbanistic al Comunei Hemeius aprobat prin HCL nr.25 din 15.04.2021;
- HCL nr.60 din 27.05.2025 privind **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE” sat Hemeius,comuna Hemeius,judetu Bacau**,beneficiari PELIN Gabriel -Felix,PELIN Daniela si TILITA Gabriel

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

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

PROPUNE:

Art.1. (1)Se aproba documentatia Plan Urbanistic Zonal -P.U.Z , pentru „ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE “ imobilele situate in sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, in suprafata totala de 6912 mp, identificate cu numerele cadastrale : 68395 si 68396 , beneficiari PELIN Gabriel -Felix, PELIN Daniela si TILITA Gabriel, cu respectarea cerințelor impuse prin *Avizul de oportunitate nr. 4 din 06.02.2025 - al Consiliului Judetean Bacau, Avizul C.T.A.T.U nr.16 din 09.06.2026, emis de Consiliul Judetean Bacau* si a prevederilor avizelor solicitate prin *Certificatul de urbanism nr.204 din 12.08.2024*, emis de Primaria comunei Hemeius.

(2) Imobilele–terenuri in suprafata totala **de 6912mp**, cu numerele cadastrale 68395 si 68396 sunt identificate potrivit *Plansei incadrare in teritoriu nr. U 0 din Anexa nr.1* la prezenta .

Art.2. Pentru realizarea investitiei se aprobă urmatoarele operatiuni :

- introducerea in intravilan a suprafetei de 5930 mp;
- schimbarea functiunii terenului din zona pentru terenuri agricole situate in extravilan, in “zona pentru locuinte si functiuni complementare” precum si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic ;
- parcelarea terenului identificat cu numarul cadastral 68395, in 10 loturi pentru locuinte individuale si cedarea a unei suprafete de 36 mp pentru a facilita amenajarea platformei de intoarcere pentru autospeciale;

Art.3. Investitiile propuse a se realiza pe amplasamentele studiate vor fi finantate in procent de 100% din surse proprii, de catre beneficiarii PELIN Gabriel -Felix, PELIN Daniela si TILITA Gabriel iar accesul pe **podul care face legatura cu imobilul mentionat la art.1 alin.(1) , situat la intersectia DJ 119 B cu str.Catinei si str. Bisericii va fi permis cu respectarea stricta a restrictiilor de tonaj impuse.**

Art.4. Se aproba **Regulamentul aferent** Planului Urbanistic Zonal pentru investitia mentionata la art.1, alin(1) din prezenta hotarare , potrivit *Anexei nr.2* la prezenta.

Art.5. Termenul de valabilitate a documentației precizate la art.1 este de 5 ani.

Art.6. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de catre Primarul comunei Hemeius si compartimentul de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hemeius.

Art.7. Cu drept de contestare, în condițiile Legii nr.554/2004 cu modificările și completările ulterioare, la instanța de contencios administrativ competentă.

Art.8. Secretarul general al comunei Hemeius, judetul Bacau, se va ingriji de inaintarea acesteia, catre Institutia Prefectului Judetul Bacau pentru *verificarea legalitatii*, primarul comunei , compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului , persoanelor nominalizate la art.1. *pentru ducerea la indeplinire* și va fi adusă la cunostință publică, conform legii, în secțiunea Monitorul Oficial Local (MOL) – subsecțiunea Hotărârile autorității deliberative – pe site-ul institutiei.

Initiator, primar
Sava Constantin

Avizat pentru legalitate
secretar general
Ciuchi Adina Camelia



ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA HEMEIUS

Amendament 1153/09.09.2026

P.H. 82/20.08.2026

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

Nr. 10267 DIN 20.08.2026

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal
" *Construire locuinte individuale* " , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau,
si a Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiari : Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel

Domnilor consilieri:

- Prin cererea inregistrata sub nr. 10040 din data de 14.08.2026, beneficiarii Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel au solicitat emiterea unei Hotarari de Consiliu Local a comunei Hemeius privind aprobarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal (PUZ) si a Regulamentului Local de Urbanism aferent.
- Terenul supus reglementarii are o **suprafata totala de 6912 mp**, este pozitionat in intravilanul si extravilanul comunei Hemeius, avand in prezent categoria de folosinta teren agricol in extravilan si drum, compus din numerele cadastrale : 68395 (S= 4182 mp) , NC 68396 (S = 1748 mp extravilan + 982 mp intravilan) .Imobilele se afla in proprietatea privata a domnilor Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel conform datelor inscrise in Extrasele de Carte Funciara pentru informare nr. 68395/2026, 68396/2026, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara (OCPI) Bacau.
- Reglementari urbanistice propuse prin documentatie **pentru cele 10 loturi propuse :**
 - **Regim de inaltime maxim admis S+P+1**, cu inaltimea maxima admisa 14 m.
 - **Regim de construire : izolat**
 - **P.O.T maxim admis 40%** conform propunerii din Studiul de oportunitate;
 - **C.U.T maxim admis 1.2**, conform propunerii din Studiul de oportunitate;
 - **Retragerea minima fata de aliniament =4.00 m** fata de drumul de acces in indiviziune ;
 - **Retrageri minime fata de limitele laterale = 2.0m**
 - **Retrageri minime fata de limitele posterioare= 0.6m**

- **Circulație și accese:** din strada Catinei prin intermediul drumului în cota indiviza NC 68396 prelungit pe zona terenului reglementat ($P_c=7.0$ m și trotuar 1.5 m pe latura vestică) care să deservească cele 10 loturi pentru locuințe și funcțiuni complementare și o parcelă de 36 mp pentru amenajarea unei platforme de întoarcere necesară manevrelor autospecialelor ce ajung în zona. ;
- **Echipare tehnico-edilitară- alimentare cu apă:** put forat pentru fiecare lot în parte, *rețea de canalizare:* bazin vidanjabil etans pentru fiecare lot în parte; *rețele electrice:* racordare la rețeaua existentă în zona; *rețele termice:* racordare la rețeaua existentă în zona.
- **Racordarea la utilități** se va face de către beneficiar pe cheltuială proprie, conform prevederilor HG 525/1996 art.13, alin.2, conf.art.91 din legea 18/1991.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea definitivă de către Consiliul Local Hemeius
- **Valabilitatea** Planului Urbanistic Zonal va fi de **5 ani** de la data aprobării acestuia, timp în care inițiatorii **Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela și Tilita Gabriel** vor implementa acest PUZ .
- În temeiul prevederilor **art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, îmi exprim inițiativa de promovare și supun dezbaterii Consiliului Local Hemeius proiectul de hotărâre alăturat:,, **“Construire locuințe individuale”** «sat Hemeius, comuna Hemeius, județul Bacău **și a Regulamentului aferent acestuia, beneficiari : Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela și Tilita Gabriel.**

**INITIATOR,
PRIMAR UAT HEMEIUS
SAVA CONSTANTIN**



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. 10268 din 20.08.2026

CĂTRE,
COMPARTIMENTUL URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

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.82 din 20.08.2026 însoțit de Referatul de aprobare nr. 10267 din 20.08.2026, inițiat de Primarul comunei Hemeius în vederea întocmirii **Raportului** și remiterea acestuia de îndată către Secretarul general al comunei Hemeius.

PRIMAR,
SAVA CONSTANTIN

.....

SECRETAR GENERAL
ADINA CAMERLIA CIUCHI

.....



ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA HEMEIUS

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

Compartiment de urbanism,
Amenajarea teritoriului

Nr. 10269 din 20.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal “*Construire locuinte individuale*”, sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, si a Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiari : Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel

Prin cererea inregistrata sub nr. 10040 din data de 14.08.2026, beneficiarii Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel au solicitat emiterea unei Hotarari de Consiliu Local a comunei Hemeius privind aprobarea documentatiei Planului Urbanistic Zonal (PUZ) si a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Solicitarea este formulata in vederea realizarii obiectivului de investitii: “**Construire locuinte individuale**”, situat in sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau .Terenul supus reglementarii are o **suprafata totala de 6912 mp**, este positionat in intravilanul si extravilanul comunei Hemeius, avand in prezent categoria de folosinta teren agricol in extravilan si drum, compus din numerele cadastrale : 68395 (S= 4182 mp) , NC 68396 (S = 1748 mp extravilan + 982 mp intravilan) .Imobilele se afla in proprietatea privata a domnilor Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel conform datelor inscrise in Extrasele de Carte Funciara pentru informare nr. 68395/2026, 68396/2026, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara (OCPI) Bacau.

Terenul este delimitat astfel :

- Nord –teren rezerva primariei (teren arabil, liber de constructii) ;
- Sud – teren proprietate privata NC 69509 (teren liber de constructii situat in zona pentru locuinte si functiuni complementare, drum in cota indiviza cu NC 68406) ;
- Est – teren proprietate privata NC 64873 (teren liber de constructii situat in zona pentru locuinte si functiuni complementare din intravilan si in zona terenuri agricole in extravilan) ;
- Vest – teren proprietate privata NC 64872 (teren liber de constructii situat in zona pentru locuinte si functiuni complementare din intravilan si in zona terenuri agricole in extravilan).
- ✓ **Beneficiarii Pelin Gabriel Felix , Pelin Daniela si Tilita Gabriel conform prevederilor PUZ –RLU propus vor efectua urmatoarele operatiuni:**
- **Introducerea in intravilan a suprafetei de 5930 mp din cadrul imobilului cu NC 68395, 68396 ;**
- **Schimbarea functiunii acestui teren din zona pentru terenuri agricole situate in extravilan, in « Zona pentru locuinte si functiuni complementare » precum si reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic ;**
- **Parcelarea terenului identificat cu NC 68395, in 10 loturi pentru locuinte individuale si cedarea unei suprafete de 36 mp pentru a facilita amenajarea platformei de intoarcere pentru autospeciale ;Suprafata loturilor propuse este de cca.410 mp (9 loturi) , respectiv 456 mp (1 lot).**
- **Regim de inaltime maxim admis S+P+1, cu inaltimea maxima admisa 14 m.**
- **Regim de construire : izolat**
- **P.O.T maxim admis 40% conform propunerii din Studiul de oportunitate;**
- **C.U.T maxim admis 1.2, conform propunerii din Studiul de oportunitate;**
- **Retragerea minima fata de aliniament =4.00 m fata de drumul de acces in indiviziune ;**
- **Retrageri minime fata de limitele laterale = 2.0m**

- Retrageri minime fata de limitele posterioare= 0.6m
- Circulatie si accese: din strada Catinei prin intermediul drumului in cota indiviza NC 68396 prelungit pe zona terenului reglementat ($P_c=7.0$ m si trotuar 1.5 m pe latura vestica) care sa deserveasca cele 10 loturi pentru locuinte si functiuni complementare si o parcela de 36 mp pentru amenajarea unei platforme de intoarcere necesara manevrelor autospecialelor ce ajung in zona. ;
- Echipare tehnico-edilitara- *alimentare cu apa*: put forat pentru fiecare lot in parte, *retea de canalizare*: bazin vidanjabil etans pentru fiecare lor in parte; *retele electrice*: racordare la reseaua existenta in zona; *retele termice*: racordare la reseaua existenta in zona.

Avand in vedere HCL nr.60/2025, emisă de Consiliul Local Hemeius , lucrările propriu-zise trebuie să se desfășoare cu respectarea strictă a restricțiilor de tonaj instituite pe podul de acces din DJ către străzile Bisericii și Cătinei. Această restricție pentru vehiculele de mare tonaj se menține până la consolidarea integrală a podului de fier, aprovizionarea și accesul utilajelor urmând să se facă exclusiv cu respectarea limitelor legale impuse.

Documentația tehnică prezentata contine toate avizele solicitate prin **Certificatului de urbanism nr. 204 din 12.08.2024.** emis de Primaria comunei Hemeius (prelungit pana la data de 11.08.2027) si a **Avizului de Oportunitate nr. 4 din 06.02.2025** emis de Consiliul Judetean Bacau .

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

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

Avand in vedere cele mai sus expuse, si tinand cont de :

- referatul de aprobare nr. 10267 din 20.08.2026, initiat de primar Constantin Sava -
- adresa de inaintare nr.10268 din 20.08.2026, intocmita de Secretar General Adina Camelia Ciuchi, privind proiectului de hotarare : **aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia: “ Construire locuinte individuale”**

propun spre analiză și dezbateră proiectul de hotărare initiat.

ÎNTOCMIT,
Cons.urbanism
Diana Monița IOJA