

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

Nr. 11154 din 09.09.2026

ANUNT

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

***Proiectul de hotărâre nr.81/19.08.2026, privind aprobarea 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 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. 10250 din 19.08.2026 și raportul de specialitate înregistrat cu
nr. 10252 din 19.08.2026 .

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

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

Documentatia in forma finala va fi supusa dezbaterii si aprobarii Consiliului Local
al Comunei Hemeius, județul Bacău în ședința ordinară din luna septembrie 2026.

Afișat azi, data de 09.09.2026 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.81 din 19.08.2026

PROIECT DE HOTARARE

Privind **aprobarea** documentatiei **Plan Urbanistic Zonal-PUZ**, pentru investitia „ **Ansamblu de locuinte ,imprejmuiri terenuri si racord utilitati tenico – edilitare “sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau**, beneficiar **SC VTZ RESIDENCE SRL** si a Regulamentului aferent acestuia

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 10250 din 19.08.2026;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.10252 din 19.08.2026;
- cererea inregistrata cu nr. 9965 din 12.08.2026 prin care SC VTZ RESIDENCE SRL, reprezentata prin ADAM Adrian , solicita aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zona -PUZ si a Regulamentului local de urbanism aferent in scopul realizarii obiectivului investitii „ **Ansamblu de locuinte ,imprejmuiri terenuri si racord utilitati tenico – edilitare ”** sat Hemeius,comuna Hemeius,judetu Bacau;
- Certificatul de urbanism nr. 215 din 23.07.2025 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Avizul de Oportunitate nr.39 din 04.12.2025 emis de Consiliul Judetean Bacau ;
- Avizul C.T.A.T.U nr.26 din 11.08.2026,emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Memoriu de Prezentare nr.51 din 24.09.2025, intocmit de S.C. PRODOMUS S.R.L Bacau, arh. Marian CATUNEANU ;
- Raportul Informarii si Consultarii Publicului privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii Planului Urbanistic inregistrat cu nr.3760 din 30.03.2026;
- Extrase de carte funciara nr.70020 (6303,95 mp); 70021 (3832,66 mp) 70022 (4428,29 mp)-Hemeius ;
- Planului Urbanistic al Comunei Hemeius aprobat prin HCL nr.25 din 15.04.2021;
- HCL nr. 64 din 30.06.2026 privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal-PUZ, pentru investitia „Ansamblu de locuinte ,imprejmuiri terenuri si racord utilitati tenico – edilitare “sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau, beneficiar SC VTZ RESIDENCE SRL

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 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 „ Ansamblu de locuinte ,imprejmuiri terenuri si racord utilitati tenico – edilitare “ imobilele situate in sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau, in suprafata totala de 14 564,90 mp, identificate prin numerele cadastrale : 70020 (6303,95 mp); 70021 (3832,66 mp) 70022 (4428,29 mp)- , beneficiar SC VTZ RESIDENCE SRL, reprezentata prin ADAM Adrian,cu respectarea cerințelor impuse prin *Avizul de oportunitate* 39 din 04.12.2025 - *al Consiliului Judetean Bacau,Avizul C.T.A.T.U nr.26 din 11.08.2026,emis de Consiliul Judetean Bacau* si a prevederilor avizelor solicitate prin *Certificatul de urbanism nr.215 din 23.07.2025*,emis de Primaria comunei Hemeius.

(2) Imobilele–terenuri in suprafata totala **de 14 564,90 mp**, cu numarele cadastrale 70020 (6303,95 mp); 70021 (3832,66 mp) 70022 (4428,29 mp)- sunt identificate potrivit *Plansei incadrare in localitate a zonei U 0 din Anexa nr.1* la prezenta .

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

○ parcelarea terenului reglementat in 30 de loturi pentru locuinte individuale,un lot pentru un loc de joaca pentru copii si un lot pentru drumul in indiviziune;

○ reglementarea acestor terenuri din punct de vedere urbanistic .

Art.3.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.4. 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 prin ADAM Adrian,

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 Judetului Bacau pentru *verificarea legalitatii*, primarul comunei , compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului , SC VTZ RESIDENCE SRL *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

Amunt 11154/09.09.2026

P.H. 81/19.08.2026

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

Nr. 10250 DIN 19.08.2026

REFERAT DE APROBARE

*La proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
pentru „Ansamblu de locuinte, imprejurimi terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare
«,sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau.
si a Regulamentului aferent acestuia.*

Beneficiar : SC VTZ Residence SRL , reprezentanta prin dl.Adam Adrian.

Domnilor consilieri:

- Prin cererea inregistrata sub nr. 9965 din data de 12.08.2026, beneficiara **SC VTZ Residence SRL**, reprezentata prin dl Adam Adrian a 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 14 564.90 mp, este pozitionat integral in intravilanul comunei Hemeius, avand in prezent categoria de folosinta curti constructii, drum.Imobilele se afla in proprietatea privata a societatii SC VTZ Residence SRL, conform datelor inscrise in Extrasele de Carte Funciara pentru informare nr. 70020/2026, 70021/2026, 70022/2026 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara (OCPI) Bacau.
- Reglementari urbanistice propuse prin documentatie:
 - **Regimul maxim admis: P ,H max=6.20 m**
 - **Regim de construire: izolat**
 - **POT max admis=40 %**
 - **CUT max admis = 0.75**
 - **Retragerea minima fata de aliniament =4.00 m fata de drumul in cota indiviza din incinta (NC 70021) , 46.34 m fata de strada Bistricioarei.**
 - **Retrageri minime fata de limitele laterale = 1.0m/ 2.0m**
 - **Retrageri minime fata de limitele posterioare= 2.0m**
 - **Circulatie si accese: din drumul judetean DJ119B prin intermediul Str.Bistricioara (NC 67522), pe latura de Vest. In incinta circulatia s-a propus pe terenul cu NC 70021-drum in cota indiviza care s-a amenajat cu**

latimea platformei de 9.00 (parte carosabila 7.00, doua benzi de circulatie si trotuare pietonale 2x1.0 m de o parte si de alta) .

- **Echipare tehnico-edilitara- *retele de apa*: racordare la reseaua existenta in zona, *retea de canalizare*: racordare la reseaua existenta in zona; *retele electrice*: racordare la reseaua existenta in zona; *retele termice*: racordare la reseaua existenta in zona.**
- **Racordarea la utilitati se va face de catre beneficiar pe cheltuiala proprie,** conform prevederilor HG 525/1996 art.13, alin.2, conf.art.91 din legea 18/1991.
- **Prevederile Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent,** devin aplicabile si operationale numai dupa aprobarea definitiva de catre Consiliul Local Hemeius
- **Valabilitatea** Planului Urbanistic Zonal va fi de **5 ani** de la data aprobarii acestuia, timp in care initiatoarea **SC VTZ Residence SRL reprezentata prin dl Adam Adrian** implementa acest PUZ .
- **In temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,** imi exprim initiativa de promovare si supun dezbaterii Consiliului Local Hemeius proiectul de hotărâre alaturat:,,*„Ansamblu de locuinte, imprejuriri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare «sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent acestuia, beneficiar : SC VTZ Residence SRL , reprezentanta prin dl.Adam Adrian*

**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. 10251 din 19.08.2026

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. **81 din 19.08.2026** însoțit de Referatul de aprobare nr. 10250 din 19.08.2026, 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. 10252 din 19.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru „Ansamblu de locuinte, imprejmuiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare », sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiar : SC VTZ Residence SRL , reprezentanta prin dl.Adam Adrian.

Prin cererea inregistrata sub nr. 9965 din data de 12.08.2026, beneficiara **SC VTZ Residence SRL**, reprezentata prin dl Adam Adrian a 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: „**Ansamblu de locuinte, imprejmuiri terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare »**, situat in satul Hemeius, comuna Hemeius, județul Bacau.

Terenul supus reglementarii are o suprafață totală de 14 564.90 mp, este pozitionat integral in intravilanul comunei Hemeius, avand in prezent categoria de folosintă curti constructii, drum.Imobilele se afla in proprietatea privata a societatii SC VTZ Residence SRL, conform datelor inscrise in Extrasele de Carte Funciara pentru informare nr. 70020/2026, 70021/2026, 70022/2026 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara (OCPI) Bacau.

Terenul este delimitat astfel :

- Nord –teren NC 63569, NCP (521-523)/1-2135
- Est – strada Bistricioarei , NC 67522
- Sud-teren proprietate Papaut Stefan
- Vest – zona protectie CFR

Beneficiara SC VTZ Residence SRL isi propune parcelarea terenurilor in 30 de loturi, in vederea construirii de locuinte individuale, un lot pentru un loc de joaca pentru copii si un lot pentru drumul in indiviziune si reglementarea lor din punct de vedere urbanistic:.

- Regimul maxim admis: P ,H max=6.20 m
- Regim de zonstruire: izolat
- POT max admis=40 %
- CUT max admis = 0.75
- Retragera minima fata de aliniament =4.00 m fata de drumul in cota indiviza din incinta (NC 70021) , 46.34 m fata de strada Bistricioarei.
- Retrageri minime fata de limitele laterale = 1.0m/ 2.0m

- Retrageri minime fata de limitele posterioare= 2.0m
- Circulatie si accese: din drumul judetean DJ119B prin intermediul Str.Bistricioara (NC 67522), pe latura de Vest. In incinta circulatia s-a propus pe terenul cu NC 70021-drum in cota indiviza care s-a amenajat cu latimea platformei de 9.00 (parte carosabila 7.00, doua benzi de circulatie si trotuare pietonale 2x1.0 m de o parte si de alta) .
- Echipare tehnico-edilitara- *retele de apa*: racordare la reseaua existenta in zona, *retea de canalizare*: racordare la reseaua existenta in zona; *retele electrice*: racordare la reseaua existenta in zona; *retele termice*: racordare la reseaua existenta in zona.

Documentația tehnică prezentată conține toate avizele solicitate prin **Certificatul de urbanism nr. 215 din 23.07.2025** emis de Primaria comunei Hemeius și a **Avizului de Oportunitate nr. 39 din 04.12.2025** emis de Consiliul Județean Bacău .

Prevederile Planului Urbanistic Zonal devin aplicabile și operationale **numai** după întocmirea unui Regulament de Urbanism Zonal și obținerea hotărârii definitive a Consiliul Local al comunei Hemeius.

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere cele mai sus expuse, și ținând cont de :

- referatul de aprobare nr. 10250 din 19.08.2026, inițiat de primar Constantin Sava -
- adresa de înaintare nr.10251 din 19.08.2026, întocmită de Secretar General Adina Camelia Ciuchi, privind proiectului de hotărâre : **aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia: pentru „Ansamblu de locuinte, imprejurimi terenuri si racord utilitati tehnico-edilitare «,**

propun spre analiză și dezbateri proiectul de hotărâre inițiat.

ÎNTOCM
Cons.urbanism
Diana Monica IQJA