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.12507 din 14.10.2026

ANUNT

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

Proiectul de hotărâre nr. 100 /09.10.2025, privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal , pentru investitia " CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE" , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent, beneficiar : Anghel Cristina Mirela ;

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 28.10.2026, ora 09^{00}, cu privire la Proiectul de hotărâre sus-menţionat, al cărui conţinut îl dăm publicităţii însoţit de, referatul de aprobare înregistrat cu nr. 12280 din 09.10.2026 şi raportul de specialitate înregistrat cu nr. 12282 din 09.10.2026 .

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

La finalizarea perioadei de dezbateri toate comunicarile 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, judeţul Bacau in sedinta ordinara din luna **octombrie 2026**.

Afişat azi, data de **14.10.2026** 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. 100 din 09.10.2026

PROIECT DE HOTARARE

Privind **aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal , pentru investitia " CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE" , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent, beneficiar : Anghel Cristina Mirela**

PRIMARUL COMUNEI HEMEIUS,JUDETUL BACAU;

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 12280 din 09.10.2026;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.12282 din 09.10.2026;
- cererea inregistrata cu nr. 11882 din 28.09.2026 prin care **Anghel Cristina Mirela** , proprietar al terenului in suprafata de 2036 mp, solicita aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal si a Regulamentului aferent, in scopul realizarii investitiei „ **CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE" in sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau;**
- Avizul de Oportunitate nr.36 din 10.10.2025 - emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Avizul C.T.A.T.U nr.42 din 14.09.2026,emis de Consiliul Judetean Bacau;
- Certificatul de urbanism nr. 172 din 10.06.2025 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Memoriu de Prezentare, intocmit de S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L,arh. TORNGHIBEL Alexandru ;
- Raportul informarii si consultarii publicului privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii Plan Urbanistic Zonal **"Construire Locuinte Unifamiliale" ,** sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau,inregistrat cu nr.14585 din 12.12.2025;
- Extras de carte funciara nr.68810 (2036 mp);
- Planului Urbanistic al Comunei Hemeius aprobat prin HCL nr.25 din 15.04.2021;
- HCL nr. 4 din 29.01.2026 privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal , pentru investitia " CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE" , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, beneficiar : Anghel Cristina Mirela;

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. 582 din Legea nr.186/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor;
- art.25 alin.(1), art.27[1] lit.c), art.45 lit.b), art.47, art.50 alin.(2), art.56 alin.(1) şi alin.(4) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare ;
- art.18, art.21 alin.(1) lit.f), art.22, art.28 alin.(1) şi 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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- art.7alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia 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 investitia „ CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE " , imobil situat in sat Hemeius,comuna Hemeius,judetul Bacau,** in suprafata de **2036 mp**, identificat cu numarul cadastral : 68810, beneficiar ANGHEL Cristina-Mirela ,cu respectarea cerinţelor impuse prin ***Avizul de oportunitate nr.36 din 10.10.2025- al Consiliului Judetean Bacau , Avizul C.T.A.T.U nr.42 din 14.09.2026,emis de Consiliul Judetean Bacau*** si a prevederilor avizelor solicitate prin **Certificatul de urbanism nr.172 din 10.06.2025,**emis de Primaria comunei Hemeius.

(2)Imobilul –teren in suprafata **2026 mp** este identificat potrivit ***Planului de Incadrare in Teritoriu U0*** din A***nexa nr.1*** la prezenta ***si Reglementari Urbanistice Zonificare U2 din*** A***nexa nr.2*** la prezenta.

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

- introducerea in intravilan a suprafetei de 2036 mp cu functiunea de Zona de locuit si functiuni complementare;
- reglementarea acestui teren 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.3*** la prezenta.

Art.4. Investitiile propuse a se realiza pe amplasamentele studiate vor fi finantate in procent de 100% din surse proprii, de catre **beneficiara** ANGHEL Cristina-Mirela .

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

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

Art.7. Cu drept de contestare, în condiţiile Legii nr.554/2004 cu modificările şi completările ulterioare, la instanţa de contencios administrativ competentă.

Art.8. Secretarul general al U.A.T. Comuna Hemeiuş, va comunica prezenta hotărâre,

primarului comunei Hemeiuș, compartimentului: urbanism si amenajarea teritoriului *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

ANEXA NR. 3 LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 100/09.10.202

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 19.09.26
Semnătura .....

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

pr. nr. 7/2025
FAZA P.U.Z.

Documentatie in vederea obtinerii
Avizului Arhitectului Sef al Judetului Bacau

Ex 1.

Amplasament:
NC 68810, str. Gr. Tabacaru, comuna Hemeius, judetul Bacau

Beneficiar:
Anghel Cristina Mirela
Str. Cornisa Bistritei, nr. 11/A/3, municipiul Bacau, judetul Bacau

URBAN ARK STUDIO BACAU
CUI 49187123; J4/1823/2023; tel; 0740.036.007; e-mail:alex.tornghibel@gmail.com

URBAN ARK STUDIO BACAU
CUI 49187123; J4/1823/2023
Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

Proiect nr. 7/2025 Faza : P.U.Z.
Denumire proiect: Construire locuinte unifamiliale
Amplasament: NC 68810, str. Grigore Tabacaru, comuna Hemeius, judetul Bacau
Beneficiar: Anghel Cristina Mirela, strada Cornisa Bistritei 11/A/3, municipiul Bacau, judetul Bacau

BORDEROU

1. Adresa de inaintare documentatie
2. Certificat de urbanism+anexa
3. Act Proprietate
4. Extras de carte funciara pentru informare
5. Plan de amplasament si delimitare a imobilului
6. Raportul informarii si consultarii publicului pt. P.U.Z.
7. H.C.L. Hemeius privind avizarea PUZ
8. Aviz de oportunitate
9. A.N.M.A.P. Bacau - Decizia etapei de incadrare
10. Aviz A.B.A. SIRET –S.G.A. Bacau
11. O.C.P.I. - Proces verbal de receptie
12. Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Bacau
13. Aviz M.A.D.R.
14. Aviz D.S.P. Bacau
15. Aviz CRAB
16. Aviz DELGAZ GRID
17. Aviz de principiu DELGAZ GRID
18. Aviz ISU
19. Aviz MAPN –SMG
20. Aviz AACR
21. Aviz SRI
22. Dovada acces la drum public
23. Aviz MAI
24. Studiu geotehnic
25. Documentatia PUZ

    Scrise
    - Lista semnaturi
    - Memoriu prezentare
    - Regulament local de urbanism

    Desenate
    - U0 Incadrare in teritoriu
    - U1 Situatia existenta
    - U2 Reglementari urbanistice –zonificare
    - U3 Reglementari echipare tehnico-edilitara
    - U4 Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.26
Semnătura .....

URBAN ARK STUDIO BACAU
CUI 49187123; J4/1823/2023
Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

Proiect nr. 7/2025 Faza : P.U.Z.
Denumire proiect: Construire locuinte unifamiliale
Amplasament: NC 68810, str. Grigore Tabacaru, comuna Hemeius, judetul Bacau
Beneficiar: Anghel Cristina Mirela, str. Cornisa Bistritei 11/A/3, municipiul Bacau, judetul Bacau

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura .....

LISTA SEMNATURI

URBANISM:
SC Urban Ark Studio SRL

Șef proiect:
arh. Boiciuc V. Stefan

Proiectat/Desenat:
arh.urb. Tornghibel Alexandru

ECHIPARE EDILITARA:

ing. Doroftei Flavius

URBAN ARK STUDIO BACAU
CUI 49187123; J4/1823/2023
Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura .....

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

- **Denumirea lucrării** Construire locuinte unifamiliale, comuna Hemeius, judetul Bacau
- **Beneficiar** Anghel Cristina Mirela, str. Cornisa Bistritei, nr. 11/A/3, Bacau
- **Proiectant urbanism**: S.C. URBAN ARK STUDIO S.R.L.
- **Coordonator urbanism**: arh. Boiciuc Stefan Viorel
- **Data elaborării** aug 2025

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitări ale temei-program

Lucrarea de faţă a fost realizată în baza temei de proiectare şi are ca obiect modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare pe lotul doamnei Anghel Cristina Mirela amplasat in extravilanul comunei Hemeius, adiacent intravilanului localitatii Hemeius, în scopul constuirii a trei locuinte.

S-a luat în studiu o suprafaţă de teren de 10.698 mp care include terenuri ale persoanelor fizice din vecinatatea lotului analizat, terenuri din intravilan dar si din extravilan.

Terenul care a generat planul urbanistic zonal se află în proprietatea doamnei Anghel Cristina Mirela şi este înregistrat în evidenţele Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară cu numărul cadastral 68810 din comuna Hemeius, județul Bacău. Conform Extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de O.C.P.I. Bacău, terenul are suprafaţa de 2.036 m^2 și este situat în extravilanul comunei Hemeius, in tarlaua 28, parcela 291/12 si are categoria de folosință ,,arabil".

Obiectul documentației constă în rezolvarea și aprofundarea problemelor funcționale, tehnice și urbanistice din zonă cu scopul de a schimba funcțiunea lotului și de a stabili valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pe terenul reglementat.

În vederea edificarii obiectivelor solicitate este necesară schimbarea funcțiunii terenului. Această modificare asupra terenului va avea loc în urma aprobării prezentului studiu urbanistic, care a fost inițiat în baza Certificatului de urbanism nr. 172/10.06.2025 emis de Primaria Comunei Hemeius și pentru care a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 36/10.10.2025 emis de Consiliul Județean Bacău.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.26
Semnătura

Planul urbanistic zonal va stabili/reglementa condiţiile de amplasare şi funcţiunile pentru care se va permite autorizarea de construire, indicatorii urbanistici maximali, condiţiile estetice, de calitate a locuirii, de circulaţie şi de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele invecinate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Hemeius, proiect nr. 115/2012 si aprobat prin H.C.L. Hemeius nr. 25/15.04.2021, amplasamentul studiat se află în extravilan, in vestul satului Hemeius si are accesul asigurat din strada Grigore Tabacaru. Conform celor evidentiate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG comuna Hemeius pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrari pentru retelele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor naturali distructivi de origine naturala, inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului, anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. - comuna Hemeius și Regulamentul Local de Urbanism aferent
- Tema de proiectare stabilita cu inițiatorul planului urbanistic zonal
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Codul civil
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populaţiei
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al P.U.Z.», indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evolutia localităţii

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta numele de *Fântânele*, făcea parte din plasa Bistrița de Sus a județului Bacău și era formată din satele Andrieșești, Hemeiuș (reședință), Trebișu și Secătura, având în total 1708 locuitori. În comună existau trei biserici ortodoxe, una catolică, o capelă protestantă, o velniță și o școală mixtă cu 14 elevi (dintre care o fată) la Hemeiuș, iar principalul proprietar de pământ era principesa Lucie Schoenbrun-Waldenburg. Din 1925 comuna face parte din plasa Bistrița a aceluiași județ, având 1153 de locuitori în satele Andrieșești, Fântânele și Hemeiuș. În 1931, legea administrației locale a adăugat și satul Lilieci.

În 1950, comuna a devenit parte a raionului Bacău din regiunea Bacău, cu numele de *Hemeiuș*. În 1968, ea a revenit la județul Bacău, reînființat, iar satul Andrieșeni a fost desființat și comasat cu satul Hemeiuș. Hemeiuș a devenit atunci comună suburbană a municipiului Bacău. A păstrat acest statut până în 1989, când a dispărut conceptul de comună suburbană din administrația din România.

Comuna se află în nordul județului, pe malul drept al Bistriței, în zona lacului de acumulare Lilieci, la nord de municipiul Bacău.
Comuna Hemeius intră în zona de polarizare a municipiului Bacău.

Legăturile zonelor rezidenţiale din localităţile componente cu drumurile principale se realizează prin intermediul unei reţele de drumuri şi străzi de interes local, care sunt asfaltate sau pietruite şi uşor de accesat.

Dupa 1989 prin retrocedarea terenurilor din C.A.P. proprietarilor, suprafeţele intravilanelor satelor se măresc datorită dorintei tinerelor familii de a avea domiciliul in mediul rural dar nu departe de municipiul Bacau unde isi au locul de munca.
Zona de locuire si functiuni complementare prezinta un fond construit nou, aparut dupa anii 1990, cu volumetrii comune asezarilor rurale, care nu depasesc 2 niveluri. Gradul de ocupare a zonei de locuire din vecinatatea studiului prezent este in jur de 80%.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evolutia localităţii**

Amplasamentul studiat apartine zonei traditional agricola, la limita cu zona destinata locuintelor si functiunilor complementare din intravilanului localitatii Hemeius, asa cum a fost reglementat in PUG Comuna Hemeius.
Principala arteră de circulaţie rutieră care traversează zona invecinata este drumul judeţean DJ119B, care se află la est de amplasamentul studiat (la aprox 300m) si la care lotul luat in studiu are acces prin strada Gr. Tabacaru.

JUDEȚUL BACĂU
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura

- **Potenţial de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de aproprierea de municipiul Bacau si migrarea masiva a locuitorilor municipiului Bacau catre mediul rural limitrof. Doar ca domiciliu nu si loc de munca. Localitatea Hemeius, la fel ca si restul localitatilor aflate in raza de polarizare a municipiului Bacau, se transforma in cartiere dormitor pentru populatia care desfasoara activitati economice in municipiu.

Din punct de vedere al accesului la echipamentele de interes general, viitorii locuitori vor avea acces la instituțiile, la punctele comerciale și de servicii existente în satul Hemeius, grupate în special în zona centrală.
Marea majoritate a strazilor satului Hemeius sunt asfaltate asa cum este si strada Gr. Tabacaru.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Hemeius, intr-o zona reglementata prin PUG ,,terenuri agricole situate in extravilan" in vecinatatea intravilanului satului Hemeius.
Terenul cu numarul cadastral 68810 are acces la strada Gr. Tabacaru

Terenul care a generat planul urbanistic zonal face parte din extravilanul

comunei Hemeius și are următoarele vecinătăți:
- la nord: teren rezerva primariei Hemeius.
- la vest: nr cad. 63597; 1989; 1985; 1987; 1988 – terenuri agricole, libere de constructii cu destinatia ,,terenuri agricole situate in extravilan"
- la sud: strada Gr. Tabacaru
- la est: nr. cad. 63040; 63079 si terenuri necadastrate - terenuri agricole, libere de constructii cu destinatia ,,terenuri agricole situate in extravilan"

- **Relaţionarea zonei cu localitatea**

Cel mai apropiat nod feroviar si aeronautic sunt in municipiul Bacau la o distanta de aprox 6km.
Amplasamentul este adiacent intravilanului satului Hemeius si va beneficia de toate echipamentele publice esentiale ale satului Hemeius.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.20

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Suprafata terenului studiat prezinta o usoara inclinare lina spre est.
Terenul nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
Panza freatica este cantonata in stratul de aluviuni grosiere (pitris cu bolovanis si nisip) la adancimi mai mari de -15m CTN.
Apa subterana nu a fost interceptata, nivelul acesteia gasindu-se la adancime mare, de peste -7m CTN

Amplasamentul apartine zonei cu perioada medie de revenire de 50 ani; acceleratia terenului pentru proiectare este a_g=0,35g iar perioada de control (colt) este T_c=0,7s.
Adancimea de inghet este de 0,8- 0,9m.
Detalii suplimentare se pot consulta in studiul intocmit de ing. geolog Petronela Dimitriu de la SC Vlad.studio design SRL.

2.4. Circulaţia

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulaţia rutiera majora se desfăşoară pe strada Gr. Tabacaru - strada asfaltata, cu latimi variabile ale carosabilului cuprinse intre 3,14m si 5,96m.
Terenul se afla in zona de protectie aeriana (>191,7 NMN).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile care intră în alcătuirea zonei studiate sunt loturi construite care apartin zonei de locuire aflate in intravilanul satului Hemeius dar si parcele neconstruite, aflate în proprietate privată a caror functiune stabilita prin PUG este ,,terenuri agricole situate in extravilan".

- **Relaţionări între funcţiuni**

Zona reglementata are un caracter agricol dar cu potenţial de dezvoltare a funcţiunii de locuire avand in vedere ca amplasamentul este adiacent unei zone de locuire aflata in intravilanul satului Hemeius.

Având în vedere că lotul ar putea fi o extindere a zonei de locuire existenta in intravilan se considera ca funcţiunea solicitată se va integra în zonă fără a ridica probleme de incompatibilitate funcţională.

Căile de comunicaţie rutieră permit accesul la lotul studiat si, implicit, legatura cu zonele rurale/urbane din apropiere.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Amplasamentul este situat adiacent intravilanului existent, in care, exista coagulata zona de locuire care contine locuinte cu regim mic de inaltime.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Locuintele existente din vecinatate sunt dezvoltate pe unul sau doua niveluri.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Amplasamentul este adiacent intravilanului satului Hemeius si va beneficia de toate echipamentele publice esentiale ale acestei localitati.

In zona centrala a localitatii Hemeius, situata la aprox 700m fata de amplasament, exista sediul Primariei, Politia Comunala, laborator analize medicale, teren de sport, liceu agroindustrial. Intr-o zona mai apropiata de amplasament (500m) exista scoala si gradinita, dispensar uman, camin cultural, posta.

- **Asigurarea cu spaţii verzi**

Nu este cazul.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul. Vezi studiul geologic anexat.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.25
Semnătura .....

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
• CIRCULATII	
-cai pietonale insuficiente / inexistente -profil necorespunzator	- Amenajarea cailor de circulatie existente (carosabil+pietonal) conform legislatiei in vigoare - reglementarea unui prospect corect al str. Gr. Tabacaru, cf. legislatiei
• FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
- destinatia stabilita prin P.U.G.: zona teren agricol situat in extravilan -functiunea existenta nu permite construirea de locuinte	- intocmire PUZ in vederea identificarii reglementarilor necesare pentru schimbarea functiunii existente in ,,zona locuire" - Schimbarea regimului economic (folosinta si destinatia terenului)
• PROBLEME DE MEDIU	
- lipsa retea de canalizare	Exista in curs de executie retea de canalizare (POIM) - in prima faza de dezvoltare, rezolvarea in sistem individual a evacuarii apelor menajere

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echiparii edilitare in corelare cu infrastructura localitatii**

Pe strada Gr. Tabacaru, la aprox 200m, exista retea de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si apa. In prezent se lucreaza la construirea retelei de canalizare (POIM).

- **Principalele disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate este lipsa retelei de canalizare. Reteaua de canalizare se afla in curs de executie (POIM).

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.29
Semnătura .....

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadrul construit**

Amplasamentul ofera o oarecare intimitate si liniste fiind retras de zona caii de circulatie rutiera DJ119B.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

În zonă nu sunt semnalate riscuri naturale şi antropice. Nu se cunoaste existenta unor accidente subterane (beciuri, hrube).
În general, pe teritoriul comunei hemeius se înregistrează un nivelul redus de poluare a solurilor şi subsolurilor, monitorizarea poluantului ,,pulberi sedimentabile" nu a înregistrat depăşiri ale limitelor maxime admise.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Lotul studiat spre reglementare nu este grevat de conditii speciale impuse de zone de **protectie** sau **protejate** privind valorile de patrimoniu.
Pe teritoriul comunei Hemeius exista cinci monumente incluse in Lista Monumentelor Istorice din judetul Bacau. Acestea sunt:

BC-I-s-B-00721	Ruine biserică	sat Fantanele; com. Hemeius	sec. XV - XVI
BC-II-m-A-00831	Biserica "Sf. Voievozi"	sat Fantanele; com. Hemeius	1756
BC-II-a-A-00851	Ansamblul castelului Cantacuzino - Paşcanu - Waldenburg	sat Lilieci; com. Hemeius	1864 - 1880
BC-II-m-A-00851.01	Castel	sat Lilieci; com. Hemeius	1864
BC-II-m-A-00851.02	Parc dendrologic	sat Lilieci; com. Hemeius	1880
BC-IV-m-B-00936	Casa memorială "Grigore Tăbăcaru"	Sat Hemeius; com. Hemeius	1861

In Repertoriul Arheologic National exista:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Județ	Localitate	Componente sit	Cronologie
20331.01	Situl arheologic de la Fântânele - Livada Curții. Situl se află în partea de nord-est a satului, la 200 m de biserica Sf. Voievozi.	locuire și structură de cult/religioasă	biserică, cimitir și așezare	Bacău	Fântânele, com. Hemeiuș	Cimitir, așezare, Biserică	Epoca medievală, Eneolitic / sec. XV-XVIII, mil. IV a.Chr.
20331.02	Biserica cu hramul "Sfinții Voievozi" de la Fântânele. Biserica se află la 4 km est de sat.	structură de cult	edificiu religios	Bacău	Fântânele, com. Hemeiuș	Biserică	Epoca medievală / sec. XVIII
20322.01	Situl arheologic de la Hemeiuș - La cimitir. Se află la est de cimitirul din localitate, pe malul drept al râului Bistrița.	locuire	așezare	Bacău	Hemeiuș, com. Hemeiuș	așezare	Epoca medievală, Neolitic / mil. IV a.Chr.

Cel mai apropiat obiectiv este „Situl arheologic de la Hemeius" (cod RAN 20322.01) situat la 350m fata de amplasamentul studiat.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2024

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

S-au parcurs etapele legale privind informarea și consultarea publicului, cu privire la elaborarea PUZ, in conformitate cu Ordinul nr.2701/2010 al MDRT. Avind in vedere ca nu s-au inregistrat comentarii si observatii din partea publicului, putem concluziona ca nu exista plingeri sau obiectiuni privind realizarea investitiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Anterior elaborării PUZ au fost intocmite urmatoarele studii:

- PUG Comuna Hemeius
- studii privind ridicarea topografica a zonei Sc:500 care evidențiază atât terenul reglementat cât și vecinătățile acestuia,
- Studiu geotehnic preliminar în cadrul căruia sunt prezentate concluzii și recomandări pentru amplasarea unor noi clădiri/construcții.

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru includerea ei in intravilanul existent al satului Hemeius.
Exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

3.2. Prevederi ale PUG și ale Strategiei de dezvoltare locală

Conform Planulului Urbanistic General al comunei Hemeius si al Regulamentului aferent zona studiată se află în extravilan, la limita vestica cu intravilanul satului Hemeius si este destinata terenurilor agricole. Pentru suprafata de teren ce urmeaza a fi reglementata, functiunea stabilita de PUG este „zona terenuri agricole situate in extravilan".

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG comuna Hemeius pe terenurile din extravilan sunt permise: lucrari pentru retelele magistrale, cai de comunicatie, imbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, constructii/amenajari pentru combaterea si prevenirea actiunii factorilor

naturali distructivi de origine naturala, inundatii, alunecari de teren, eroziunea solului) anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, precum si constructii si amenajari speciale.

In vederea inceperii demersurilor legale privind elaborarea planului urbanistic zonal a fost emis de catre Primaria Comunei Hemeius Cerificatul de Urbanism nr. 172/10.06.2025 prin care se solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pe suprafata de 2036 mp si de catre Consiliul Judetean Bacau Avizul de oportunitate nr. 36 din 10.10.2025.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei rurale. La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

3.4. Modernizarea circulaţiei

- **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Zona caii de comunicatie rutiera de importanta locala, existenta la sud de amplasament, strada Gr. Tabacaru, necesită modernizare pentru a asigura un profil transversal regulamentar şi o îmbrăcăminte rutieră corespunzătoare unei circulaţii – preconizat – intensificate. Zona carosabila a fost recent asfaltata.

Se propune amenajarea strazii existente ca stradă cu dublu sens de circulatie carosabila, cu trotuare si, intr-o prima faza, pana la construirea retelei de canalizare care sa rezolve separat colectarea apelor menajere si a celor pluviale.

Prospectul propus va rezolva atat circulatia carosabila cat si cea pietonala. Se propune un prospect care sa asigure 4,50m din axul strazii pana la imprejmuirile loturilor.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura ....

- **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

- **Organizarea circulatiei pietonale**

Vezi ,,Organizarea circulatiei si a transportului in comun"

3.5. Zonificare funcţională – categorii de intervenţie, reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

Prezentul studiu a fost întocmit pentru a analiza posibilitatea de schimbare a functiunii lotului cu nr cadastral 68810 din ,,terenuri agricole situate in extravilan" in ,,zona locuinte si functiuni complementare" – functiune care ar permite autorizarea celor solicitate de doamna Anghel Cristina Mirela: trei locuinte S+P+1 cu acces propriu in cladiri si cu folosinta lotului in comun.

Cea mai apropiată clădire este locuinţa situată la est de lotul ce urmeaza a fi reglementat, pe terenul cu numărul cadastral 62338 (77,00 m) dar, practic lotul

generator PUZ are limita comuna cu zona de locuinte si functiuni complementare din intravilanul satului Hemeius.

Zona edificabila este propusa conform plansei <<Reglementari urbanistice>> la distanta de 2,00 m fata de limita posterioara si limitele laterale si la 3,00m fata de limita dinspre strada Gr. Tabacaru. Numai in interiorul acestei zone se permite amplasarea cladirilor cu conditia de respectare a indicatorilor maximali reglementati corelati cu prevederile PUG Comuna Hemeius: POT max=30% si CUT max=0,9.
Accesul pe lot este asigurat din strada Gr. Tabacaru.
Este neceara asigurarea accesului si a unui spatiu pentru manevre de intoarcere a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Locurile de parcare necesare celor trei locuinte vor fi rezolvate in interiorul lotului, in afara domeniului public.

Daca in viitor se intentioneaza o parcelare a terenului reglementat prin prezentul studiu, trebuie avute in vedere prevederile art. 47, aliniat (3), litera e) din Legea 350/2001 care face referire la obligativitatea elaborarii unui PUZ pentru divizarea in mai mult de trei parcele.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.26
Semnătura .....

INDICATORI URBANISTICI

POT maxim admis	30%
C.U.T. maxim admis	0,9
RH maxim admis	P+2; 12 M

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUIRE din care: Spatii inierbate	-	-	2.036,00 max. 1.425,00	100,00
AGRICOLA	2.036,00	100,00	-	-
CIRCULATII	-	-	-	-
TOTAL	**2.036,00**	**100,00**	**2.036,00**	**100,00**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apa**

Se propune extinderea retelei de alimentare cu apa existenta la 15m fata de limita lotului reglementat.

- **Canalizare**

Pana la finalizarea lucrarilor de extindere a retelei de canalizare, intr-o prima faza de dezvoltare, evacuarea apelor menajere se va face la un bazin etans vidanjabil ce va fi amplasat la minim 10 m fata de ferestrele locuintelor si orice sursa de apa.

La realizarea sistemului centralizat de canalizare pe strada Gr. Tabacaru, beneficiarul are abligatia racordarii la reteaua de canalizare in termen de cel mult un

an de la punerea in functiune a acesteia.

Apele pluviale colectate pe amplasament vor fi direcționate în incintă către suprafața de teren liberă de construcții.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurata prin bransare la reteaua existenta in zona strazii Gr. Tabacaru.

- **Telecomunicatii**

Se vor folosi telefoanele mobile ale retelelor prezente in zona

- **Alimentare cu caldura**

Prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare vor fi asigurate de la centrale murale bransate la reteaua de alimentare cu gaze naturale existenta pe strada Gr. Tabacaru la 15m fata de limita lotului reglementat .

- **Alimentare cu gaze naturale**

Pe strada Gr. Tabacaru exista retea de alimentare gaze naturale la care investitorul urmeaza sa se branseze in baza unui proiect si a unei autorizatii de construire.

- **Gospodarie comunala**

Deseurile menajere vor fi depozitate in interiorul lotului, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura .....

a) Deseuri rezultate din faza constructie:
- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorificare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in interiorul lotului si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona. Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. Protecţia mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)**

Investiția ce urmează a se realiza nu prezintă pericol de poluare a solului sau a apelor de suprafata.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor periculoase (combustibili, uleiuri, vopsele etc.).

Constructorul va deține și utiliza rezervoare/recipienți etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase. Utilajele și mijloacele de

transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.
Mașinile și utilajele folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice de nivel acustic. Lucrările de construire și organizare de șantier se vor executa cu afectarea unei suprafețe minime de teren.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.26
Semnătura

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul. Terenul este stabil si este aproape plat.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.
Apele uzate menajere vor fi colectate in bazinul vidanjabil, etans iar cele pluviale vor fi directionate prin rigole catre spatiul verde al incintei.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Constructorul va asigura:
- colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- depozitarea temporară corespunzatoare a fiecărui tip de deșeu rezultat (depozitare în recipienti etanși, cutii metalice/PVC, butoaie metalice/PVC etc.);
- efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializati în valorificarea deșeurilor.
Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații,respectiv locuri neautorizate acestui scop.

Deșeurile menajere rezultate pe amplasament (dupa edificarea constructiilor) vor fi depozitate în recipienți speciali, separati pentru fiecare tip deșeuri, și vor fi evacuate în mod regulat de o firmă de salubritate, în baza unui contract.
Beneficiarul va lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.**

Nu este cazul recuperarii terenurilor degradate sau consolidari de maluri.
La executarea lucrărilor de construire se vor lua măsurile necesare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, elemente metalice, reziduuri, resturi menajere și altele asemenea.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Se propune asigurarea unui **maxim** de spații/zone inierbate in interiorul lotului (cu functiunea de ,,locuire") de 70% din suprafața lotului cu numărul cadastral 68810, adica maxim 1.425 mp. Amplasarea de noi clădiri nu presupune tăierea de arbori, terenul fiind agricol.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.
Suprafeţele terestre aparţinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care

sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute in legislatie.

Cel mai apropiat monument istoric este la peste 350m fata de amplasamentul studiat.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura .....

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

Zona studiată este caracterizată de existenţa terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se din strada Gr. Tabacaru, o strada asfaltata prevazuta cu santuri laterale. Trecerea acestor terenuri la o altă funcţionalitate, presupune şi asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulaţiei rutiere dar si din cel al prezentei retelelor tehnico-edilitare. In acest scop s-a prevazut un nou prospect al caii de comunicatie rutiera in concordanta cu legislatia in vigoare.

Se prevede in perspectiva si extinderea retelelor de alimentare cu apa, gaze naturale si canalizare pana la lotul reglementat urmand ca la faza urmatoare de proiectare sa se aprofundeze traseul acestora in interiorul zonei edificabile

Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrărilor să nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau ale căilor rutiere învecinate amplasamentului lucrării. Se vor lua măsurile corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire desfășurată pe amplasament.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ					
OBIECTIVE PROPUSE SITUATE ÎN ZONA STUDIATĂ	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	Național	Județean	Local	Suprafața	Lungimea
- Reconfigurare str. Gr. Tabacaru cu prevederea unui prospect de 9m latime care sa includa si zone de circualtii pietonale			•	900,00 mp	100m
Definitivarea construirii si darea in folosinta a retelei de canalizare inceputa prin POIM			•		100 m

Reconfigurarea strazii Gr Tabacaru nu presupune circulatia terenurilor din proprietatea persoanelor fizice in domeniul public UAT Hemeius.

Deoarece în zona studiată nu este justificată amenajarea de spații verzi publice beneficiarul va compensa această lipsă prin amenajarea cu vegetație

specifică zonei a terenului rămas liber în urma amplasării construcțiilor.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile din zona studiată se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
Zonele aferente circulaţiei publice (strada Gr. Tabacaru) se află în proprietatea publică de interes judetean.

- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor**

Pentru trasarea corecta a prospectului caii de circulatie rutiera aflata la sudul lotului studiat este necesara circulatia terenurilor din proprietatea privata in domeniul public UAT Hemeius.

3.9. Plan de actiune

In vederea implementarii investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal ,,Construire locuinte unifamiliale, comuna Hemeius, judetul Bacau" generat de imobilul identificat prin nr. cadastral 68810 este necesar a se respecta urmatorul plan de actiune:

Nr. crt.	Etapele de realizare a operaţiunilor şi investiţiilor	Responsabilul finantarii	Perioada preconizată
1	Extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale in baza autorizatiilor specifice	Beneficiar	3 luni
2	Amenajarea străzii Gr. Tabacaru	Primaria Hemeius	Conform deciziei Consiliului Local Hemeius
3	Elaborarea proiectelor la fazele DTAC si PT, avizarea și obținerea Autorizației de construire pentru locuintele propuse	Beneficiar	2 luni
4	Organizare santier	Beneficiar	
5	Construirea locuințelor și racordarea la utilitățile existente	Beneficiar	
6	Construirea de bazine vidanjabile sau extinderea retelei de canalizare pana in dreptul lotului daca a ajuns sa fie construita pe str. Gr. Tabacaru	Beneficiar	2 ani
7	Realizarea aleilor carosabile si pietonale din incintă	Beneficiar	
8	Amenajarea spatiilor plantate din incintă	Beneficiar	
9	Receptia lucrarilor executate	Beneficiar	2 luni
10	Intabularea constructiilor	Beneficiar	

BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 62 din 14.09.26
Semnătura .....

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

URBAN ARK STUDIO BACAU
CUI 49187123; J4/1823/2023
Tel: 0740.035.007; email: urbanarkstudio@gmail.com

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile investitorului.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiţie, ci o faza premergătoare realizării investiţiei. Prezenta documentaţie asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localităţii.

Prin documentatia de urbanism s-au stabilit obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricţii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcţiilor din zona studiata.

Conditiile existente in teren, ca si conditiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Se considera ca volumetriile propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrii reprezentative.

Organizarea funcțională propusă pentru zona studiată nu este prevăzută în Planul urbanistic general al comunei Hemeius, fapt ce determină necesitatea introducerii sale ca prioritate dupa obtinerea aprobarii lui.

Profilul construcţiilor propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate la faza următoare de proiectare (D.T.A.C.).

În prezenta documentație s-a studiat zona în vederea introducerii in intravilan a lotului, obținerii dreptului de construire și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios și unitar.

Pentru ca acest studiu să devină un instrument de lucru în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un regulament local de urbanism.

Prevederile Planului urbanistic zonal devin aplicabile și operaționale numai după aprobarea sa de către Consiliul local al comunei Hemeius.

JUDEȚUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 19.09.2026

Intocmit,
arh.urb. Tornghibel Alexandru

Verificat,
arh. Boiciuc Stefan Viorel

Viorel Ștefan O. BOICIUC arhitect DE

URBAN ARK STUDIO BACAU
CUI 49187123; J4/1823/2023
Tel: 0740.035.007; email: alex.tornghibel@gmail.com

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura .....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conţine reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului PUZ si realizarea construcţiilor propuse explicitând prevederile documentaţiei de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza de DTAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat) si autorizarea executării construcţiilor.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările si modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării in categorii funcţionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecţiei mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecţie sanitara
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare si conţinutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000
- Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 10 /1995 privind calitatea in construcţii
- Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 138 /2004 privind imbunatatirile funciare;
- Legea 481/2004 privind protecţia civila

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism in conformitate cu condiţiile specifice ale zonei.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe suprafata de teren indicata a fi reglementata in plansa U2-„Reglementari urbanistice-zonificare" . Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pe terenul cu numarul cadastral 68810 in suprafata de 2.036 mp, proprietatea initiatorului PUZ.

In vederea realizării obiectivului dorit se va urmari:

- la faza urmatoare (DTAC) proiectarea constructiilor (locuinte unifamiliale) se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali prevazuti in documentatie si, ulterior, aprobati de catre autoritatea competenta in teritoriul administrativ
- imprejmuirea terenurilor cu respectarea zonelor necesare dezvoltarii zonei de circulatie majora;
- imbunatatirea nivelului de echipare edilitara, prin executarea retelelor noi si prin extinderea celor existente;
- asigurarea accesului auto si pietonal;
- utilizarea de structuri moderne sau materiale tradiţionale la închideri exterioare si acoperişuri (învelitori);
- protejarea condiţiilor de mediu;
- Respectarea zonificarilor prevăzute in Planul Urbanistic Zonal;

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.26
Semnătura .....

Daca in viitor se intentioneaza o parcelare a terenului reglementat prin prezentul studiu, trebuie avute in vedere prevederile art. 47, aliniat (3), litera e) din Legea 350/2001 care face referire la obligativitatea elaborarii unui PUZ pentru divizarea in mai mult de trei parcele.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Autorizarea executării construcţiilor si amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica - depreciaza valoarea peisajului este interzisa conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deţinerii sau depozitarii materialelor explozibile in clădiri cu locuinţe sau in spatii neamenajate corespunzător.

La faza urmatoare de proiectare, DTAC, se vor respecta toate prevederile actelor normative enumerate in Acordul emis de catre Inspectoratul de Situatii de Urgenta ,,Mr. Constantin Ene" al judetului Bacau nr 1346301/08.01.2026

Autorizarea executarii constructiilor care presupun cheltuieli ce depasesc posibilităţile financiare ale administratiei publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiaza de fonduri de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin prezenta documentatie de urbanism aprobata.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism

Indicatori urbanistici POT si CUT

P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu in cadrul zonei reglementate. Pentru zona de locuit P.O.T.max= 30,00% arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.
Pentru zona de locuit valoarea C.U.T. maxim admis este 0,90.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale (Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza constructiile ce respecta urmatoarele conditii: asigura confortul psihologic si insorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstiţiul de iarna".

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in prezenta documentatie de urbanism (vezi plansa „Reglementari urbanistice-zonificare: - U2).

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

Se vor respecta distantele prevazute in plansa U2 - „Reglementari urbanistice – Zonificare".

Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distantele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornişa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 3,0 m. Anexele locuinţelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau cu limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor –v. art. 25 si Anexa nr. 4 - R.G.U

Este interzisa autorizarea constructiilor ce nu au posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (pentru a permite interventia autoutilitarelor ISU).

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ. Eventuala parcelare ulterioara v-a tine cont de asigurarea accesului carosabil si pietonal din drumul public existent si de crearea unor loturi construibile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii consumatorilor la retele existente conform art. 27 - R.G.U.

Se interzice autorizarea executarii constructiilor ce nu pot fi racordate ca noi consumatori in retelele tehnico-edilitare existente.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitori/beneficiari/initiatori PUZ.

Proprietatea asupra retelelor tehnico-edilitare este stabilita ca fiind proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Autorizarea executarii parcelarilor viitoare este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 47, alin (3), litera e), din Legea 350/2001, care face referire la obligativitatea elaborarii unui PUZ in cazul parcelarilor, pentru divizarea in mai mult

de 3 parcele.
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in plansa „Reglementari urbanistice-zonificare: - U2".

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - v. art. 32-R.G.U.
Se vor executa finisaje cu materiale moderne si durabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi si plantate (spatii inierbate pe loturi de locuinte)

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp

Spatii verzi publice

Nu este cazul

Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U.
Este permisa autorizarea tuturor categoriilor de împrejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.
Prin detaliere se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu inaltimea intre 0,60 m si 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban jardiniere, banchete, panouri publicitare).

• pentru unitatile care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina pana la o inaltime de 0,60 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu o inaltime de 2,20 -2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Recomandari privind organizarea circulatiei, parcaje

Pentru asigurarea realizarii unei circulaţii fluente si eficiente se vor asigura urmatoarele:

- Amplasarea constructiilor fata de caile de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale catacteristice si regimul de aliniere propus in plansa „Reglementari urbanistice-zonificare" – U2;
- Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane;
- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

PARCAJELE aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile Regulamentului aferent s-au stabilit limitele zonelor si subzonelor functionale, functiunea dominanta si limitele cadastrale ale terenului.
Acest studiu reglementeaza organizarea terenului din punct de vedere urbanistic pe un lot care are destinatia de zona terenuri agricole situate in extravilan conform PUG aprobat si care este reglementat ca zona locuinte si functiuni complementare in vederea construirii a trei locuinte cu accese separate in cladiri si cu folosinta in

comuna a lotului reglementat.

LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Se propun: locuinte - max P+2; 12m cu respectarea:

1. P.O.T.max admis – 30,00%;
2. C.U.T.max admis – 0,90

- functiuni complementare
  - comerţ, servicii; (AD < 100mp)
  - spatii verzi amenajate
  - accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje
  - retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- utilizari permise
  - locuinţe unifamiliale, cu acces propriu in cladire si folosirea in comun a lotului
  - comerţ, servicii – cu suprafete reduse, tratate ca si functiuni complementare zonei de locuit;
  - modernizari, supraetajari, intretinere
- utilizari permise cu conditii;
  - comert, servicii – cu suprafete de maxim 100 mp AD,
  - se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus-menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;
  - activitati nepoluante care nu necesita un volum mare de transport.
  - constructii de locuinte amplasate cu respectarea zonei de siguranta si protectie a retelelor tehnico-edilitare.
- utilizari interzise:
  - unitati de producţie poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
  - locuinţe izolate sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de front minim la strada de 12 m;
  - locuinţe înşiruite care nu îndeplinesc condiţiile de front minim la strada de 8m;
  - orice fel de construcţie sau amenajare care sunt incompatibile cu funcţiunea zonei;
  - construirea oricărui fel de amenajări la o distanta mai mica de 3 m fata de reţeaua de gaze de medie presiune;
  - locuinte pe parcele reconfigurate ce nu indeplinesc conditii de construibilitate
  - unitati poluante sau cu riscuri tehnologice
  - funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care generează un trafic important de persoane şi mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, care produc poluare;
  - activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care incomodeaza prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
  - instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 92 din 14.09.20 29
Semnătura .....

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile ce sunt colectate la o perioada mai mare de o saptamana;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.
- constructii care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- amplasare de constructii cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

JUDEŢUL BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJA TERITORIULUI ŞI URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 42 din 14.09.2026
Semnătura

Întocmit,
arh.urb. Alexandru Tornghibel

Verificat
arh. Boiciuc Stefan Viorel

RUK
Viorel Ştefan O. BOICIUC
arhitect
DE

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA HEMEIUS

P.H. 100 | 9.10 | 2026

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

Nr. 12280 DIN 09.10.2026

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal *" Construire locuinte unifamiliale"* , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent acestuia
Beneficiara : **Anghel Cristina Mirela**

Domnilor consilieri:

- Prin cererea inregistrata sub nr. 11882 din data de 28.09.2026, beneficiara Anghel Cristina Mirela 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 suprafață de 2036 mp, este pozitionat integral in extravilanul comunei Hemeius, avand in prezent categoria de folosintă arabil, proprietattea privata a doamnei Anghel Cristina Mirela, conform extrasului de carte funciara nr.68810/2026.
- Reglementari urbanistice propuse prin documentatie:

– **Introducerea in intravilan a suprafetei de 2036 mp;**
– **Construire 3 locuinte cu regim maxim admis: P+2 ,H max=12.00 m ;**
– **POT max admis=30 %**
– **CUT max admis = 0.9**
– **Circulatie si accese: din drumul local (strada Grigore Tabacaru) prin drumul de exploatare DE 291/16 (neintabulat)**
– **-Echipare tehnico-edilitara-** ***retele de apa*****: put forat;** ***retea de canalizare*****: bazin etans vidanjabil;** ***retele electrice*****: racordare la reteaua 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 Anghel Cristina Mirela v-a 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:„ ***„Construire locuinte unifamiliale*** *« comuna Hemeius, judetul Bacau* ***si a Regulamentului aferent acestuia, beneficiara : Anghel Cristina Mirela***

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,
Amenajarea teritoriului

Nr. 12282 din 09.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal *" Construire locuinte unifamiliale"* , sat Hemeius, comuna Hemeius, judetul Bacau, comuna Hemeius, judetul Bacau si a Regulamentului aferent acestuia
Beneficiara : **Anghel Cristina Mirela**

Prin cererea inregistrata sub nr. 11882 din data de 28.09.2026, beneficiara Anghel Cristina Mirela 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: ***" Construire locuinte unifamiliale"*** , amplasament situat in extravilan, comuna Hemeius, județul Bacau.

Terenul supus reglementarii are o suprafață de 2036 mp, este pozitionat integral in extravilanul comunei Hemeius, avand in prezent categoria de folosință arabil.

Imobilul se afla in proprietatea privata a doamnei Anghel Cristina Mirela, conform datelor inscrise in Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 68810/2026, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara (OCPI) Bacau.

Terenul este delimitat astfel :

- Nord –teren agricol , liber de constructii , situat in extravilan (nrezerva comisiei locale)
- Sud – strada Grigore Tabacaru
- Est – terenuri proprietate privata ,libere de constructii situat in intravilan , zona pentru locuinte si functiuni complementare ,
- Vest – terenuri agricole, libere de constructii situate in extravilan .

Beneficiara Anghel Cristina Mirela isi propune introducerea in intravilan a suprafetei de 2036 mp , 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 :

- **Regimul maxim admis: P+2 ,H max=12.00 m**
- **POT max admis=30 %**
- **CUT max admis = 0.9**
- **Retragerile /Amplasarea celor 3 imobile propuse se va face respectand plansa de reglementari U2 a proiectului nr.7/2025, intocmit de arh.urb.Alexandru Tornghibel, avizat de arh. atestat RUR, Viorel Stefan Boiciuc.**

- **Circulatie si accese: din drumul local (strada Grigore Tabacaru) prin drumul de exploatare DE 291/16 (neintabulat)**
  -Echipare tehnico-edilitara- *retele de apa*: put forat; *retea de canalizare*: bazin etans vidanjabil; *retele electrice*: racordare la reteaua existenta in zona;

Documentația tehnică prezentata contine toate avizele /studiile solicitate prin **Certificatului de urbanism nr. 172 din 10.06.2025** emis de Primaria comunei Hemeius si a **Avizului de Oportunitate nr. 36 din 10.10.2025** 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.

Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal va fi de **5 ani** de la data aprobarii acestuia, timp in care initiatoarea Anghel Cristina Mirela v-a implementa acest PUZ .

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

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

- referatul de aprobare nr. 12280 din 09.10.2026, initiat de primar Constantin Sava
- adresa de inaintare nr.12281 din 09.10.2026, intocmita de Secretar General Adina Camelia Ciuchi, privind proiectului de hotarare : **aprobarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia: *" Construire locuinte unifamiliale"***

propun spre analiză şi dezbatere proiectul de hotărare initiat.

ÎNTOCMIT,
Cons.urbanism
Diana Monica IOJA