ANEXA NR 1 LA HCL NR 70/11.03.2025

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Parcul Dendrologic

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI

ZONE DE PROTECTIE
- ZONA CONSTRUITA PROTEJATA A MONUMENTELOR ISTORICE - ZCP

ZONIFICARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - L
  - L zcp - Subzona pentru locuinte cu zona construita protejata
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS
  - ISa - Subzona unitati administrative
  - ISa zcp - Subzona unitati administrative cu zona construita protejata
  - ISb - Subzona bisericа
  - ISb zcp- Subzona biserica cu zona construita protejata
  - ISco - Subzona unitati comerciale
  - ISi - Subzona unitati de invatamant
  - ISsr - Subzona unitati prestari servicii
  - ISsr zcp - Subzona unitati prestari servicii cu zona construita protejata
  - ISmi - Subzona monumente istorice
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE - ID
  - ID zcp - Subzona unitati industriale depozitare cu zona construita protejata
- ZONA UNITATI AGRICOLE - A
- ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT - SP
  - SP zcp - Subzona spatii plantate, agrement, sport cu zona construita protejata
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE - GC
  - GC zcp - Subzona gospodarie comunala, cimitire cu zona construita protejata
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO EDILITARE - TE
  - TE zcp - Subzona aferente lucrarilor tehnico-edilitare cu zona construita protejata
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA - DS
  - DS zcp - Subzona destinatie speciala cu zona construita protejata

LILIECI
TRUP 2.1.
390.13 ha

REGLEMENTARI URBANISTICE

Parcul Dendrologic

LILIECI
TRUP 2.2.
0.99 ha

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE DE BAZA

ZONIFICARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC-MEDIU/MARE DE INALTIME
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA M.A.p.N. (unitati militare)
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU (monumente istorice)
- ZONA PREREZERVATA DEZVOLTARII INDUSTRIEI
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE APE

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
- ZONA CONSTRUITA PROTEJATA
- ZONE DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONE DE PROTECTIE SANITARA (FERME DE PASARI)
- ZONE DE PROTECTIE FATA DE CULOARE TEHNICE (LINII ELECTRICE DE MEDIE TENSIUNE, PUTURI CAPTARE)

ZONE DE PROTECTIE AERONAUTICA
- ZONA I - Zona cu servitute aeronautica aferenta aeroportului Bacau - sectorul de la 8500 m - 15000 m regim de inaltime panta 1:50 de la cota + 30 m - Zona de referinta I
- Limita de protectie Radar secundar de supraveghere - MSSR
- Limita de protectie Radiofar omnidirectional de tip Doppler - DVOR

Traiectorie de zbor

- ZONE DE PROTECTIE DRUMURI
- ZONE DE SIGURANTA CALE FERATA (20 m)
- ZONE DE PROTECTIE CALE FERATA (100 m)
- ZONE DE PROTECTIE CURSURI DE APA
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBAREA UNEI DOCUMENTATII PUZ/PUD
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

DRUMURI
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI COMUNALE
- DRUMURI NECLASIFICATE
- CENTURA OCOLITOARE A BACAULUI

	PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI.			
Proiectant:	S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL			
Beneficiar:	PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU CARST CLAUDIU SI LUTA IULIA DANA			
Amplasament:	CALEA MOLDOVEI, NR. 355, COM. HEMEIUSI, SAT LILIECI, JUD. BACAU			
Plansa:	INCADRARE IN P.U.G.			
	Nume	Semnatura	Scara	Proiect Nr. 4/2025
Sef Proiect	Arh. Tudorache Gelu			Faza: PUZ
Proiectat:	Arh. Tudorache Gelu			nr. plansa: U0
Desenat:	Arh. Tudorache Irina			

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 75/11.08.2026

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

privind

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Beneficiar:
PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU CARST CLAUDIU OVIDIU SI LITA IULIA DANA

Amplasament:
CALEA MOLDOVEI, NR. 355, COM. HEMEIUS, SAT LILIECI, JUD. BACAU

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou de piese scrise si desenate
3. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

U0 – Incadrare in PUG
U1 – Situatia existenta
U2 – Reglementari urbanistice
U3 _ Regim Juridic
U4 _ Reglementari edilitare
U5 _ Mobilare

FOAIE DE SEMNATURI

BENEFICIAR: **PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU CARST CLAUDIU OVIDIU SI LITA IULIA DANA**

PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL**

FAZA: **AVIZE**

COLECTIV ELABORARE:

Sef Proiect	*Arh. Urb. Gelu Tudorache*
Intocmit	*Arh. Irina Tudorache*

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1. Obiectul proiectului

Titlu proiect:	**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI.**
Amplasament:	**CALEA MOLDOVEI, NR. 355, COM. HEMEIUS, SAT LILIECI, JUD. BACAU**
Beneficiar:	**PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU CARST CLAUDIU OVIDIU SI LITA IULIA DANA**
Faza:	**AVIZE**
Proiectantul general:	**S.C. BIROU DE ARHITECTURA GELU TUDORACHE SRL** cu sediul in Bacau, strada Nordului. Nr. 4 Tel: 0747186921

1.1. PREZENTAREA INVESTITIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL este intocmit pentru: **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI."**

1.2. Obiectivele PUZ

Obiectul proiectului il constituie schimbarea functiunii zonei din zona de locuinte in zona comerciala si institutii publice. Se propune amplasarea unui centru comercial, cu functiunea de magazin pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier si a intregii zone de locuinte fara dotari, cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubriza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Intentia beneficiarului este de a realiza un ***Plan Urbanistic Zonal*** care sa stabileasca regulamente si indicatori urbanistici ce vor permite autorizarea de construire a unui Centru Comercial. Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent:

- PUG si RLU aprobat al Comunei Hemeius, jud. Bacau.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Obiectul PUZ consta in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

Conform PUG Hemeius, la data prezentei, functiunea terenului care a general PUZ este inclus in UTR 2.1, **- L - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Documentatia va include prevederi privind:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Reglementarea acceselor si a spatiilor de parcare in incinta;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Conditii de construire: regim de aliniere, POT, CUT;
- Organizarea spatiilor verzi;
- Masuri de protectia mediului.

Conform temei de proiectare investitia are urmatoarele categorii de lucrari:

- Constructii – amplasare centru comercial;
- Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;
- Sistematizarea terenului;
- Legaturi pietonale si trotuare de incinta;
- Amenajarea spatiilor verzi si plantate;
- Amenajare zona parcaje.

Terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ are numarul CF 69793 si are o suprafata totala de 5186mp.

Amplasament

Terenurile in suprafata desfasurata de **5.186mp** se afla situat in intravilanul Localitatii Lilieci, fiind in proprietatea Carst Claudiu Ovidiu si Lita Iulia Dana.

Conform certificatului de urbanism nr. 70 din 26.02.2025 emis de Primaria Comunei Hemeius:

Regim Juridic:

- terenul in suprafata de 5186 m.p. identificat cu numarul cadastral 69793 reprezinta proprietatea privata a d-lui Carst Claudiu Ovidiu si a d-nei Lita Iulia Dana, conform Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 69793/2025;

- Amplasamentul se afla in intravilanul comunei Hemeius, satul Lilieci, conform Planului Urbanistic General proiect nr. 15/2012 aprobat cu HCL Hemeius nr. 25 din 15.04.2021.
- In extrasului de carte funciara pentru informare nr.69793/2025, este notat promisiune de vanzare cumparare in favoarea PRO DEVELOPMENT SRL;
- La autorizare se va prezenta dreptul de executie a lucrarilor conform Legii nr.50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Regim Economic:

- categoria de folosinta actuală: arabil
- terenul apartine zonei „A" de impozitare, rang V
- functiunea zonei stabilita prin Planul Urbanistic General al comunei aprobat este de „Zona pentru locuinte si functiuni complementare"

Regim Tehnic:

- terenul are acces la strada Calea Moldovei
- utilitati publice existente la strada Calea Moldovei: retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu gaze naturale si retea de alimentare cu apa .
- **racordul la utilitati se va efectua de catre beneficiar cu fonduri proprii**
- **functiunea dominanta a zonei** : locuinte individuale existente sau propuse cu regim de inaltime P, P+1E, cu caracter rural;
- **functiuni complementare admise in zona**: institutii publice, comert si servicii spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje
- **utilizari permise** : locuinte sociale si colective in blocuri individuale sau unifamiliale, cuplate sau insiruite cu un regim minim de P+1E, locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P; P +1E, dotari publice de interes general comert si servicii sociale, profesionale. Completari, modernizari, reparatii capitale si extinderi in toate subzonele, constructii necesare functiunilor complementare locuintelor, afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente penru comert si servicii, necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor, activitati nepoluante si cu un volum mic de transporturi
- **utilizari interzise** : locuinte pe parcele ce nu indeplinese conditii de construibilitate(suprafata minima de 200mp si front la strada de 12m pentru locuinte cuplate sau izolate si 150mp. si front la strada de 8.00m pentru locuinte insiruite, cu restrictive temporara sau definitiva de construire, unitati poluante generatoare de noxe sau pericole tehnologice, exploatari de zacamant;
- **indici maxim admisibili POT 35% ; CUT 0.7**
- **accese carosabile**: pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, alei(semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere; in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala: cele cu o lungime de 30 m, o singura banda de 3.5m latime, iar cele cu o lungime de maximum 100 m, minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.
- **parcaje**: vor fi prevazute locuri de parcare astfel: cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- **spatii verzi**: pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire da nu mai putin de 2mp/locuitor
- **amplasare si retrageri minime obligatorii:** cladirile care alcatuiese fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20m(aliniament posterior); strazile cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5m; se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii(aeroport, zone industriale, artere de trafic greu)

- **retrageri fata de drumurile publice**: distanta dintre limitele incintelor situate de o parte si de alta a drumului sunt de minim 26m pentru DN; 24m pentru DJ; 20m pentru DC, fata de drumurile publice constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% suprafata totala a incintei
- **profil stradal** - drum local -aliniament 11m; regim de aliniere 27m
- **amplasarea in interiorul parcelei**: distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare parcelei, conform Codului Civil; distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri
- **distante minime intre constructii conform Codului Civil** : intre zid si proprietatea vecina 0.60m zid fara ferestre, balcone (distanta se socoteste de la fata zidului pe care s-a deschis vederea) 2.00 m zid cu ferestre, balcone (distanta se socoteste de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului pana la linia de hotar), minim 1.00m pentru fereastra sau balconul neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat
- proprietarul este obligat sa isi construiasca streasina locuintei astfel incat apele provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin
- imprejmuirile spre spatiul public vor avea un soclu un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei, inaltimea maxima va fi de 2.20m
- imprejmuirea spre parcelele vecine vor avea maxim 2.20m inaltime si se va construi in prezenta si cu acordul vecinilor
- categorii de imprejmuire permise : imprejmuiri opace, pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Nord - Vest - proprietati particulare – CF 64116, CF 60594
- Nord - Est - DN15
- Sud - Vest - proprietati particulare
- Sud - Est - proprietati particulare – CF 69210 si CF 69211

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Hemeius si R.L.U. Proiect 115/2012 aprobat prin HCL Hemeius nr. 24//15.04.2021
- Extras CF + act de proprietate
- Legislatie aplicabila :
  - Codul civil;
  - Legea nr.350/2001privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare • Hotararea Guvernului nr. 525/1996 republicata în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urban
  - Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
  - Legea nr. 18/1991 cu modificarile si completarile ulterioare, a fondului funciar;
  - Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
  - Legea nr. 107/1996 a apelor;

• Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

1.3.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate concomintent cu PUZ

- Tema de proiectare;
- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUZ;
- Studiu Geo
- Certificat de urbanism nr. 70 din 26.02.2025 emis de Primaria Comunei Hemeius;
- Avizele de amplasament emise de furnizorii de utilitati, conform Certificat de urbanism;
- Studiu de trafic

1.3.3. Date statistice

- Nu s-au folosit date statistice

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Instalarea de statii de incarcare pentru vehicule electrice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Comuna suburbană a municipiului Bacău se compune din satele Hemeiuş, Fântânelele şi Lilieci. Ca amplasare geografică, teritoriul comunei se află pe coasta răsăriteană a dealului dintre Bistriţa şi Trebeş, fiind străbătută de Pârâul Bistricioara.

Comuna Hemeiuş - Înfiinţată în anul 1871, comuna făcea parte din plasa Bistriţa de Sus şi era formată din satele: Andrieşeşti, Fântânelele, Hămeiuşul şi Secătura, după cum se consemna în Dicţionarul topoigrafic şi statistic al României de Dimitrie Frunzescu.

Satul Lilieci - Sat component al comunei suburbane Hemeiuş, Lilieci s-a format după Primul Război Mondial, pe stânga şoselei Bacău – Piatra Neamţ şi pe stânga drumului ce duce la centrul comunal, lângă parcul dendrologic Hemeiuş. Aşezarea cuprinde şi grupurile de case de lângă bariera C. F. R. – linia ferară Bacău-Roman, din partea opusă popasului Gherăieşti. Acestui grup de case de lângă linia ferată, localnicii îi spun Liliecii de Jos şi este alipit satului Lilieci.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Evolutia dominanta a zonei este legata de tendinta de dezvoltare si sitematizare a acesteia dorita cerintei mari de amplasamente pentru dezvoltarea activitatilor economice de comert si prestari servicii intr-un pol comercial organizat.

In prezent pe teren, conform extrasului de carte funciara nu se afla constructii.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata este amplasata in Judetul Bacau, Comuna Hemeius, sat Lilieci, intr-o zona cu potential de dezvoltare in viitor, datorata infrastructurii existente, accesului facil la drumul national, pozitiei amplasamentului si a apropierii fata de zona centrala a orasului Bacau (aprox. 8km).

Investitorul a ales aceasta locatie din mai multe considerente:

- Accesibilitate
- Vizibilitate
- Tranzit auto ridicat
- Existenta tuturor utilitatilor in zona
- Necesitatea unor dotari comerciale pentru deservirea populatiei care tranziteaza zona.

2.2. Incadrare in localitate

2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Comunei Hemeius, pe drumul national – DN15, drum care face legatura in Bacau si Piatra Neamt.

Terenul in suprafata totala de **5.186mp** are numarul CF 69793 si se afla situat in zona centrala a intravilanului Comunei Hemeius, Jud. Bacau fiind in proprietatea **CARST CLAUDIU OVIDIU SI LITA IULIA DANA.**
La momentul actual terenul are categoria de folosinta "arabil", este situat in zona A de impozitare.
Accesul pe amplasament se face direct din Drumul National DN15, din nord - estul amplasamentului.

Terenul pe care urmeaza a se realiza investitia va fi inscris in Cartea Funciara pe numele investitorului.

2.2.2 Pozitia zonei in localitatate sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Comuna Hemeiuș este influențată de sistemul urban al municipiului Bacău, fiind limitofă în partea de sud – est al acesteia.

Teritoriul administrativ are urmatoarele vecinătăți:

- nord – est: teritoriul administrativ al comunei Berești – Bistrița
- sud – est: teritoriul administrativ al municipiului Bacău
- sud, sud – vest: teritoriul administrativ al comunei Mărgineni
- nord – vest: teritoriul administrativ al comunei Hemeiuș

Teritoriul administrativ al comunei Hemeiuș este străbătut pe directia nord – sud de 4 căi de comunicație importante, acestea fiind calea ferată CF 509, drumul național DN 15, drumul județean DJ 119 B, drumul comunal DC 194 și drumul comunal DC 418.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:

- Nord - Vest - proprietati particulare – CF 64116, CF 60594
- Nord - Est - DN15
- Sud - Vest - proprietati particulare
- Sud - Est - proprietati particulare – CF 69210 si CF 69211

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor orasului si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in centrul orasului se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform ridicarii topografice, terenul studiat este in mare parte plat, nu prezinta declivitati. Terenul este bun de fundare, neafectat de fenomele fizico-geologice active.

2.3.1. Relieful

Teritoriul comunei este situat pe podul terasei de luncă a Bistriței cu altitudinea relativă de 2-6 m (în unele sectoare terasa de luncă are o altitudine relativă de 5-6 m).

Teritoriul comunei Hemeiuș se încadrează geografic între vechea albie a râului Bistrița în partea nord-estică și dealurile aparținând terminației de nord a Culmei Pietricica; în cadrul unei suprafețe relativ reduse, teritoriul cuprinde atât o zonă agricolă cât și o suprafața împădurită, în partea vestică, spre vecinătatea cu teritoriul comunelor Mărgineni și Gârleni.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Teritoriul comunei cuprinde o hidrografie legată direct de râul Bistrița, aflat la limita estică și amenajat hidroenergetic, albia majoră și o parte din terasa inferioară din estul teritoriului comunei fiind transformate în lacul de acumulare hidroenergetica Bacău – Lilieci cu o suprafață de aprox. 100 ha.

2.3.3. Clima

- temperat continentala cu influente ale maselor de aer arctic în perioada de iarna și de aer cald de tip mediteranean în perioada verii.

- Climatul zonei se caracterizează prin ierni aspre, cu zăpadă viscolită și prin veri călduroase, uneori secetoase, cu precipitațiile medii anuale reduse- regiunea climatica de dealuri si podisuri;

Temperatura medie anuala este de 8.9-9 grade Celsius

Precipitatiile medii anuale sunt de 530mm.

2.3.4. Conditii geotehnice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100 – 1/2013 valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare ag = 0.35g, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 de ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar valoarea perioadei de control (colt) Tc = 0,7s.

Adancimea de inghet in conformitate cu STAS 6054/77 este 100cm de la cota terenului natural.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiata nu este incadrata in zonele cu riscuri naturale si/sau disfunctionalitati privind protectia mediului.

2.4 Circulatia

2.4.1. Circulatii auto si pietonale

În dreptul amplasamentului, drumul naţional DN 15 are următoarele caracteristici:

- drum de clasă tehnică II în conformitate cu recensământul de circulaţie din anul 2022;
- din punct de vedere a amenajării în profil longitudinal panta drumului este de circa 1%;
- în plan drumul naţional DN 15 este în aliniament;
- drumul naţional are o lăţime a părţii carosabile de 7.00 m (două benzi de circulaţie de 3.50 m) şi două benzi de încadrare de 0.70 – 0.80 m lăţime fiecare;
- partea carosabilă în profil transversal este tip acoperiş având panta de 2.50 %;
- profil transversal la nivel;
- marcajul drumului naţional DN 15 în zona studiată este, conform SR 1848/7 – 2015, marcaj longitudinal tip B – marcaj axial, marcaj delimitare parte carosabilă tip I;
- distanţa de vizibilitate pe ambele sensuri în zona accesului la proprietate este de 250.00 m în stânga (spre Piatra Neamț), respectiv de 350.00 m în dreapta (spre Bacău).

2.4.2. Circulatie aeriana – nu e cazul

2.4.3. Circulatie feroviara – nu e cazul

2.4.4. Circulatie navala – nu e cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat cu nr. CF 69793, nu exista constructii.

POT existent – 0%

CUT existent – 0.00

Suprafata terenului pe care se propune amplasarea constructiilor noi are suprafata totala de 5.186mp.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Ponderea mica a functiunii de comert in zona studiata creeaza un dezechilibru urbanistic si social. Amplasamentul poate fi foarte usor accesibil atat pietonal cat si cu masina.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Disfunctionalitati ale zonei studiate:

- Fond construit inegal ca valoare;
- Front discontinuu la DN15

In cea mai mare parte a zonei studiate se gaseste functiunea de Locuinte.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Desi amplasamentul studiat se afla in proximitatea zonei centrale si este foarte usor de accesat, in zona se poate observa lipsa serviciilor comerciale. In zona studiata s-au construit masiv locuinte dupa 1989 dar nu si spatii comerciale care sa satisfaca necesitatile populatiei.Zona este intens circulata inspre orasul Bacau.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul care a generat PUZ se caracterizeaza prin lipsa vegetatiei si a amenajarilor de zone plantate, ca urmare constituie un fond peisagistic degreadat. Terenul care a general PUZ nu are spatii verzi organizate.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu e cazul

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

Circulatii:

- Lipsa locurilor de parcare amenajate;
- Lipsa pistelor de biciclete;

Fond construit si utilizarea terenurilor

- Fond construit inegal ca valoare;
- Front discontinuu la strada

Spatii plantate si de protectie

- Existenta spatiilor verzi neingrijite;
- Prezenţa spaţiilor publice comerciale si de servicii insuficiente calitativ şi cantitativ

Probleme de mediu

- Terenul studiat este acoperit partial de o vegetatie crescuta haotic, neintretinuta. Nu exista o sistematizare verticala care sa dirijeze corect apele meteorice;
- Lipsa de control asupra spatiilor verzi;

Evolutia populatiei si a activitatilor economice

- Scaderea numarului de locuri de munca din activitatile economice;
- Grad ridicat de somaj datorat lipsei activitatilor economice;

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de caldura, posibilitati de alimentare cu energie cu gaze naturale – dupa caz)

Zona studiata prin PUZ, beneficiaza de dotarea cu toate retelele edilitare necesare.

- **Alimentarea cu apa** – alimentarea cu apa potabila a constructiei propuse, in zona studiata, se poate realiza din reteaua publica de alimentare cu apa existenta

  Nu exista retea de canalizare menajera in zona. Aceasta a fost preluata de CRAB SA de la Primaria Hemeiusi pentru dezvoltare. Apa uzata menajera va fi dirijata catre o fosa septica vidanjabila ce va fi realizata in cadrul proiectului si

utilizata pana la finalizarea retelei de canalizare menajera de catre Companiei Regionala de Apa Bacau. La amplasarea obiectivului se vor respecta distantele minime dintre retelele existente de apa si canalizare conform SR 8591/97 si HG 930/2005.

- **Alimentarea cu energie electrica** - In functie de puterea solicitata pentru care se doreste alimentarea cu energie electrica, in zona amplasamentului studiat Delgaz Grid SA are in gestiune si exploatare linie electrica de medie tensiune in zona de vest si sud a amplasamentului si linie electrica de joasa tensiune in zona de nord a amplasamentului. Se interzice amplasarea de constructii/cladiri noi in culoarul de functionare a LEA Existent.
- **Alimentarea cu gaze naturale** – in zona studiata se afla obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale. Beneficiarul nu se va racorda la reteaua de gaze naturale existente.

2.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme deosebite din punct de vedere al protectiei mediului si nici valori ce necesita protectie.

2.8. Optiuni ale populatiei

2.8.1 Puncte de vedere ale administratiei publice locale si ale populatiei

Obiectul proiectului il constituie amplasarea unei constructii, cu functiunea de supermarket pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare de uz casnic. Scopul investitiei este acela de a asigura deservirea populatiei rezidente in cartier, dar si a celor care tranziteaza zona, cu produse de prima necesitate in conditii de calitate sporite, precum si acela de a salubriza si imbunatati considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Amplasarea in zone rezidentiale si la artere de tranzit a unui centru comercial cu marfuri alimentare si nealimentare de uz casnic este binevenita si nu contravine functiunilor complementare admise.

Atat proprietarii particulari cat si administratia publica locala opteaza pentru valorificarea economica a ocuparii terenurilor si asigurarea de servicii mai bune.

Prezenta documentatie isi propune sa circumscrie solutiile locale, proprii amplasamentului si zonei, temei de proiectare si prevederilor PUG si sa identifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate in sprijinul realizarii investitiei si care sa constituie pasi inainte spre evolutia zonei.

Se va respecta Ordinul MDRT privind informarea si consultarea publicului precum si Hotararea de Consiliu Local al Mun. Bacau nr. 109/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism.

2.8.2 Puncte de vedere ale elaboratorului

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivul propus se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona.

- Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter. **Inaltimea obiectivului propus se inscrie in prevederile Avizului AACR. Nici pe perioada executiei, prin utilajele folosite nu vor fi depasite limitarile de inaltime stabilite pentru zona in care se afla terenul (ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – L P, P+1)**

Conform Avizului AACR nr. 14928/29.05.2026 se impune:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topografice 1÷12 de 7 m, respectiv cota absolută maximă de 182,80 m (175,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7 m înălțimea maximă a construcției);

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topografice 13÷16 de 6 m, respectiv cota absolută maximă de 181,80 m (175,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6 m înălțimea maximă a construcției);

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument sau intr-o zona de protectie sanitara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic

Ridicare topografica realizata confirma conditiile beneficiarului;

- Terenul este plan, denivelarile fiind nesemnificative pentru dezvoltarea investitiei;
- Solutia propusa nu afecteaza limitele terenului studiat.

Studiul geothenic

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situeaza in categoria geotehnica 2 – Risc Geotehnic Moderat.

3.2. Prevederi ale PUG

EXISTENT:

- **Conform Planului Urbanistic General al Comunei Hemeius, Sat Lilieci, terenul se afla in:**
  - **ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - L**

a) Generalitati

Functiunea dominanta a zonei:

Este de locuire, compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim de inaltime P, P + 1, cu caracter rural.

Functiunile complementare admise in zona:

- institutii publice;
- comert si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile.

Utilizare functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonelor

Utilizarile permise sunt:

- locuinte sociale si colective in blocuri sau unifamiliale cuplate sau izolate cu un regim de inaltime minim P + 1E ;
- locuinte individuale P, P + 1E;
- dotari publice de interes general;
- comert si servicii sociale, profesionale;
- completari, modernizari, reparatii capitale si extinderi in toate subzonele;
- constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii, necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor;
- activitati nepoluante si cu un volum mic de transporturi.

Utilizari interzise

- unitati de productie poluante, care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de suprafata minima 200 mp si front minim la strada 12 m, pentru locuinte cuplate sau izolate;
- exploatari de zacamant.

b) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului de aliniament.

- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament In functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- In cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale;
  In cazul In care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).
- In cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).
Intre zonele de locuit si intreprinderile industriale care polueaza atmosfera sau produce zgomot obligatoriu se va asigura zona de protectie sanitara.

c) Orientarea fata de punctele cardinale

Locuintele trebuiesc astfel amplasate incat sa se evite orientarea spre nord a dormitoarelor si camerei de zi. In caz contrar, cel putin o camera sa fie orientata favorabil.

d) Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre limitele incintelor situate de o parte si de alta a drumului sunt minim 26 m pentru D.N., 24 m pentru D.J. si 20 m pentru D.C. Aliniamentul propus pentru orice fel de constructie va respecta distanta mentionata anterior.
Fata de drumurile publice, constructiile vor fi retrase astfel incat sa se poata realiza spatii verzi de aliniament cu rol de protectie in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a incintei.

e) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Rezolvarea acceselor carosabile, organizarea parcajelor aferente unitatilor productive si accesul pietonilor se vor face in corelare cu organizatia circulatiei majore.
- Pentru toate incintele se vor asigura accese pentru interventie in caz de incendiu.
- Trebuie sa se asigure o circulatie fluenta pentru toti participantii la trafic.
- Evitarea traficului greu in zonele de locuit si in zona centrala a localitatii.
- Este necesar avizul serviciilor de specialitate din cadrul Consiliului Local pentru accesele din arterele locale.
- Pentru accesele carosabile din drumurile publice nationale si judetene pe tronsoanele din localitate este necesar avizul Directiei de Drumuri si Poduri.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public.
Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore si cu accesul pietonilor.

f) Accese carosabile

Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
    - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
    - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje şi garaje.

g) Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii

In sensul prezentului Regulament prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel Incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea strazilor se vor introduce piste pentru biciclisti cu sens dublu avand latimea de 1 m (se recomanda 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protectie.

Se recomanda separarea fizica a pistelor pentru biciclisti fata de partea carosabila, prin vegetatie, borne, rigole, borduri etc. Pe strazile cu rol de deservire locala traseele pentru biciclisti vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

h) Parcaje

Vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

i) Spatii verzi

Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.

PROPUNERE:

Se propune reconversia functionala a zonei din:

L - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE in:

IS – zona institutii publice si servicii

IS.co – subzona institutii comerciale.

Prin profilul de activitate propus viitoarele investitii vor atrage forta de munca specializata generand o activitate complementara zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Suprafete verzi si plantate

- Solutiile propuse incearca armonizarea elementelor functionale solicitate print tema de proiectare intr-o compozitie urbanistica unitara.
- Se vor respecta prevederile art.4.2.5 din RLU Hemeius si Anexa 6 din R.G.U. se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, piatete urbane, gradini urbane), în proportie minima de: 5% din suprafaţa totală a terenului.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor în care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau în care impiedica realizarea constructiei.

Pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiasi parcele sau în spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Conform legislatiei actuale prin P.U.Z. se vor asigura urmatoarele:

➢ Accese carosabile – se vor respecta prevederi privind circulatia rutiera din PUG si RLU aprobat al Comunei Hemeius.

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.
În funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei vor fi prevăzute:

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

  - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei, dar nu mai mult de 3.5m. Caracteristicile acceselor carosabile trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila si salvare.
  - Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza, direct sau indirect, acest domeniu – Ordinul Ministrului Transporturilor nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati urbane si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C242/1993.

➢ Accese pietonale – se vor respecta prevederile din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Hemeius.

  - Accesele pietonale vor fi conformate astfel Incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
  - La reabilitarea strazilor se vor introduce piste pentru biciclisti cu sens dublu avand latimea de 1 m (se recomanda 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protectie. Se recomanda separarea fizica a pistelor pentru biciclisti fata de partea carosabila, prin vegetatie, borne, rigole, borduri etc. Pe strazile cu rol de deservire locala traseele pentru biciclisti vor fi comune cu cele pentru vehicule.
  - Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In toate zonele cu institutii publice si servicii existente este necesara imbunatatirea calitatii pavimentelor, precum si a mobilierului urban aferent.

➢ Anexa nr. 5 Parcaje, 5.3. Constructii comerciale, la H.G. NR. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de pana in 2.000 mp,

➢ Normativ de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-1999, cf. adresei nr. 503001 emisa de ISU Bacau in 15.04.2026
- curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii se prevad cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

➢ Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010.Cap. 8-Accese
- accesele comerciale vor fi tratate ca intersectii si se vor amenaja in consecinta, in functie de valorile de trafic estimate.

3.4.0. Amenajare accese rutiere

3.4.1. Parcaje

Se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din R.G.U si a art/ 4.25 (b.) din RLU Hemeius.
Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.
Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

3.4.2. Accese carosabile si pietonale

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Traseele pietonale vor fi separate de cele auto.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu pe domeniul public, pe accese separate.

Aleile carosabile interioare asigura accesul auto la locurile de parcare pentru autoturisme. Circulatia autoturismelor pe aleile carosabile interioare se realizeaza in ambele sensuri.
Este prevazut un acces auto pentru public si aprovizionare in partea de Nord - Est a amplasamentului din DN15. Accesul pietonal se face din aceeasi directie, dar separat de accesul auto.

3.4.3. Imprejmuiri

- se vor respecta prevederi privind imprejmuirile din PUG si RLU aprobat al Comunei Hemeius.
- Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Imprejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu inaltimi de maxim 2.20m sau dupa caz maxim 3.00m in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace cu inaltimi de maxim 2,20 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strazile adiacente imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Prin certificatul de urbanism nr. 70 emis de Primaria Comunei Hemeius la data de 26.02.2025 recomanda elaborarea si aprobarea unui PUZ pentru **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI."**.

Suprafata terenului care a general PUZ este 5.186mp.

Terenul este situat in intravilanul Comunei Hemeius, proprietatea Carts Claudiu-Ovidiu si Lita Iulia-Dana.

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Hemeius vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Bilant teritorial - zona studiata

Zone functionale	Existent PUG		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata studiata	41.080mp	100%	41.080mp	100%
Zona Locuinte	32.747mp	79.72%	27.561mp	67.09%
Zona Institutii publice si servicii	673mp	1.64%	5.859mp	14.26%
Zona Industriala	1.228mp	2.99%	1.228mp	2.99%
Zona Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	6.432mp	15.66%	6.432mp	15.66%
POT	POT maxim cf. PUG = 35%		POT maxim = 42%	
CUT	CUT maxim cf. PUG = 0.7		CUT maxim = 0.8	

Propunerile constau in:

Schimbarea functiunii existente din **ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – L in IS – zona institutii publice si servicii,**
IS.co – subzona institutii comerciale.

- Modificarile prevazute prin intermediul documentatiei PUZ vor face referire la functiunea dominanta, amplasarea cladirii fata de aliniament, amplasarea cladirii fata de limitele laterale si posterioare, POT, CUT, configurare accese.
- Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter. **Inaltimea obiectivului propus se inscrie in prevederile Avizului AACR. Nici pe perioada executiei, prin utilajele folosite nu vor fi depasite limitarile de inaltime stabilite pentru zona in care se afla terenul (ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – L P, P+1)**

Conform Avizului AACR nr. 14928/29.05.2026 se impune:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topografice 1÷12 de 7 m, respectiv cota absolută maximă de 182,80 m (175,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7 m înălțimea maximă a construcției);

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topografice 13÷16 de 6 m, respectiv cota absolută maximă de 181,80 m (175,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6 m înălțimea maximă a construcției);

- Imobilul propuse vor avea functiunea de spatiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare si nealimentare si de uz casnic.
- Configurarea accese auto si aprovizionare
- Accese pietonale
- Stabilirea edificabilului;

Se vor prelua din Regulamentul Local de urbanism al Planului Urbanistic General al Comunei Hemeius in vigoare prescriptiile pentru zona functionala IS – zona institutii publice si servicii - IS.co – subzone institutii comerciale, functiunile admise si interzise, complementare admise, indicatorii urbanistici.

Functiunea propusa pe terenul studiat este aceea de comert, alimentatie publica si sevicii.

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis 45%
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. maxim admis (CF PUG Hemeius zona ISco) 1.4
- Regim de inaltime maxim admis P+1 (max. 7m pentru cladiri)

Elementele de signalistica nu pot depasi aceasta inaltime maxima.

Indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de mobilare prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se definitiveze gabaritele imobilelor viitoare cu respectarea prezentului plan urbanistic zonal.

Mobilare propusa

Zone functionale	Existent PUG - zona L		Propus PUZ	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren care a generat PUZ	5.186mp	100%	5.186mp	100%
Zona Locuinte si functiuni complementare - L	5.186mp	100%	0	0%
Zona Comert si Servicii IS-co	0.00mp	0%	5.186mp	100%
POT	POT existent = 10% POT maxim cf. PUG = 35%		POT mobilare propusa = 30% POT maxim = 42%	
CUT	CUT existent = 0.10 CUT maxim cf. PUG = 0.7		CUT mobilare propusa = 0.30 CUT maxim = 0.80	
Suprafete construita propusa comercial	0	0%	1486.00mp	28.70%
Circulatii auto	0	0%	1945.00mp	37.50%
Circulatii pietonale pavaj + rampa aprov.	0	0%	387.00mp	7.50%
Spatii verzi amenajate	0	0%	525.00mp	10.1% Minim 5% cf. PUG zona ISco
Numar locuri de parcare	0	0%	63 (843.00mp)	16.30%

Regim de aliniere – limite edificabil:

Nord Est – 13.70m fata de limita de proprietate (posterioara) – DN 15 (26.00m din axul DN 15 cf PUG Hemeius)

Nord Vest – 3.00m fata de limita de proprietate – proprietate private

Sud Vest – 2.00m fata de limita de proprietate posterioara – proprietate private

Sud Est – 3.00m fata de limita de proprietate – proprietate private

Pilonii de reclama si totemurile precum si posturile de transformare, grupul electrogen, rezerva de apa incendiu hidranti, daca e cazul, pot fi amplasate inafara edificabilului propus.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentarea cu apa –** se va face prin racordul de la retelele existente in zona. Solutia de alimentare cu apa a obiectivului se va alege in functie de avizele de specialitate si de capacitatea retelelor existente in zona dar si de necesarul de apa a noii investitii.
- **Canalizarea menajera si pluviala.**
  Nu exista retea de canalizare menajera in zona. Aceasta a fost preluata de CRAB SA de la Primaria Hemeiusi pentru dezvoltare. Apa uzata menajera va fi dirijata catre o fosa septica vidanjabila ce va fi realizata in cadrul proiectului si utilizata pana la finalizarea retelei de canalizare menajera de catre Companiei Regionala de Apa Bacau.
  Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile inierbate. Apele colectate de pe platformele betonate si parcari vor fi epurate prin intermediul unui **separator de namol si produse petroliere.**
  Apele uzate pluviale vor fi colectate prin intermediul retelelor interioare si vor fi dirijate catre bazinul de retentie amplasat in incinta. Aceste ape curate vor fi utilizate la irigarea spatiilor verzi.
- **Alimentarea cu energie electrica -** sursa de baza va fi reteaua de distributie urbana. Lucrarile de alimentare cu energie electrica vor fi realizate de furnizor in urma asigurarii proiectarii de catre furnizorul de energie electrica a racordului si a achitarii tarifului de racordare.
- **Energia termica** – utilajele principale sunt unitati tip split avand condensatorul la exterior, pe acoperisul cladirii cu functionare pe curent electric.

3.7. Protectia mediului

In vederea mentinerii si protejarii calitatii mediului se vor avea in vedere urmatoarele:

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

Se propune eliminarea in timp a tuturor surselor de poluare existente in zona, precum si reducerea etapizata a emisiilor.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se propun separatoare de hidrocarburi conform normelor in vigoare pentru preluarea apelor provenite in zona parcajelor si a circulatiilor carosabile.

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se face prin prevederea europubelelor – colectare selectiva.

Pentru gestionarea problemei deseurilor, in vederea respectarii conditiilor privind evidenta gestiunii deseurilor, se vor incheia contracte de preluare a deseurilor de catre operatori autorizati iar depozitarea deseurilor se va face la depozite autorizate din punct de vedere al mediului.

Recuperarea terenurilor degradate

Dupa realizarea investitiei vor fi necesare masuri permanente pentru intretinerea spatiilor plantate si a amenajarilor din incinta pentru a evita degradarea terenului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi.

Suprafetele de teren ramase libere dupa realizarea investitiei vor fi amenajate ca spatii plantate cu rol decorative. Investitia va avea un procent de minim 5 % spatii verzi, conform PUG Hemeius – zona Isco.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.

Nu e cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Prin investitia propusa intreaga zona va fi imbunatit aspectul arhitectural – urbanistic al zonei, precum si cel peisagist, avand in vedere stadiul in care se afla amplasamentul in prezent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu e cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica

Listarea obiectivelor de utilitate publica

- Drum National DN15

Identificarea tipului de prorpietate asupra terenurilor

- Conform Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica, cu modificarile si completarile ulterioare, au fost identificate urmatoarele tipui de prorpietate asupra terenurilor:
  - Terenului proprietate publica – de interes national, judetean si local
  - Terenuri proprietate privata – de interes national, judetean si local
  - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

Terenul in suprafata totala de **5.186mp** este format din lotul cu numarul CF 69793 si se afla situat in Comuna Hemeius, Sat Lilieci, fiind in proprietatea **CARST CLAUDIU OVIDIU SI LITA IULIA DANA**.
Ca obiective de utilitate publica se propun urmatoarele:

- extindere retea de apa prin racordul la reteaua existenta;
- extindere retea de iluminat de incinta prin racordul la reteaua electrica existenta;

4. Concluzii – Masuri in continuare

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG. Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare. Prioritati de interventie.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Functiunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

- Rezolvarea unitara a intregii zone studiate si studierea ei pentru punerea in valoarea
- Rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale in zona
- Urmarirea realizarii calitatii spatiilor create, atat a celor private cat si a celor publice
- Tratarea zonelor verzi si a zonelor plantate
- Folosirea materialelor de buna calitate in vederea integrarii in dominanta arhitectonica a zonei
- Respectarea regimului juridic al terenului.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

Plan de actiune conform normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, art. 18 alin. (3)

Costurile pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal si pentru realizarea investitiei vor fi suportate integral de catre beneficiar/proprietar/investitor privat.

Nu sunt necesare lucrari finantate din fonduri publice.

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice		
a	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare: - Intocmire PUZ - Intocmire Regulament Local de Urbanism - Studii de fundamentare - Studii topografice - Studii geotehnice - Expertize tehnice (daca este cazul) - Documentatii pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Suportate de investitor privat
b	Cheltuieli pentru consultanta, asistenta tehnica si verificarea proiectelor	Suportate de investitor privat
c	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor, acordurilor si autorizatiilor	Suportate de investitor privat

d	Cheltuieli privind organizarea procedurilor administrative necesare promovarii documentatiei de urbanism	Suportate de investitor privat
e	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiei tehnice necesare autorizarii executarii lucrarilor de construire	Suportate de investitor privat
2. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
a	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: - Sistematizare verticala - Curatarea terenului - Demolari/desfiintari (daca este cazul) - Amenajare accese auto si pietonale - Amenajare circulatii interioare - Amenajare platforme si parcaje - Amenajare spatii verzi - Imprejmuiri - Amenajari exterioare	Suportate de investitor privat
b	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului: - Alimentare cu energie electrica - Alimentare cu apa - Canalizare menajera - Canalizare pluviala - Alimentare gaze naturale (daca este cazul) - Telecomunicatii - Iluminat exterior - Extinderi/retele edilitare necesare investitiei	Suportate de investitor privat
c	Cheltuieli pentru investitia de baza: - Constructii - Instalatii - Dotari - Echipamente tehnologice (daca este cazul)	Suportate de investitor privat
d	Cheltuieli privind organizarea de santier	Suportate de investitor privat
e	Cheltuieli privind protectia mediului si refacerea terenului dupa executia lucrarilor	Suportate de investitor privat
f	Cheltuieli privind securitatea si sanatatea in munca pe durata executiei lucrarilor	Suportate de investitor privat
g	Cheltuieli privind receptia lucrarilor, punerea in functiune si urmarirea comportarii constructiei in timp	Suportate de investitor privat

Concluzii: Investitia propusa va fi realizata integral din fonduri private, fara implicarea autoritatii publice locale in finantarea lucrarilor de proiectare, executie sau echipare edilitara. Toate cheltuielile necesare implementarii investitiei vor fi suportate de beneficiar/investitor, conform prevederilor legale in vigoare.

Intocmit:

Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:

Arh. Gelu Tudorache



ANEXA NR 3 CAHCL NR 75/11.08.2024

VOLUMUL II –REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Beneficiar:
PRO DEVELOPMENT SRL PENTRU CARST CLAUDIU OVIDIU SI LITA IULIA DANA

Amplasament:
CALEA MOLDOVEI, NR. 355, COM. HEMEIUS, SAT LILIECI, JUD. BACAU

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala ce sta la baza elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public
6. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi si imprejmuirile

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale
    IS – zona institutii publice si servicii
    IS.co – subzona institutii comerciale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I.DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile ,precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine determinata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe suprafata de teren studiata asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respective protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, va fi un act de autoritate publica al administratiei locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliului Local al Comunei Hemeius.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se vor completa (conform prevederilor art.48, alin. 2 si 5 din Legea 350 din 2001) reglementarile urbanistice prevazute prin RLU aferent PUG aprobat al al Comunei Hemeius, sat Lilieci, privind:

-regimul de construire,
-functiunea zonei,
-POT,
-CUT,
-retragerea cladirilor fata de aliniament,
-distantele fata de limitele laterale,
-caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.

Obiectul PUZ consta deci in propuneri de organizare functionala a zonei studiata, urmarindu-se relationarea coerenta cu zonele invecinate. Documentatia PUZ stabileste reglementarile urbanistice de amplasare si functionare a viitoarelor investitii, in concordanta cu legislatia de urbanism si amenajare a teritoriului in vigoare.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ s-a bazat pe legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standard tehnice in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Cele mai importante reglementari sunt:

- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996;
- Prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General al Comunei Hemeius, sat Lilieci;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 si prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarile teritoriului si urbanismului, modificata si completata.
- Noul Cod Civil – Legea nr. 287/2009
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001
- Ordinul MLPAT nr.13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic General

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementarilor tehnice –Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru pentru Planul Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamenrului General de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii – republicata cu modificarile ulterioare
- Legea 177/2015 pentru modificarea Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr 7/1996 –a cadastrului si publicitatii imobiliare –republicata in 2013
- Legea nr.82/1996 privind regimul juridic al drumurilor, modificata cu O.G.nr. 43/1997 cu modificarile ulterioare
- Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea 213/1994 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Ordinul 119/2014 privind normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- HGR nr 349/2005 privind depozitarea deseurilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul studiului PUZ – pentru: **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU PARCARI SI ORGANIZARE DE SANTIER - ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR LUMINOS, IMPREJMUIRE PERIMETRALA, AMPLASARE POST TRAFO, BRANSAMENTE LA UTILITATI.**
In cadrul PUZ ului se trateaza urmatoarele categorii de probleme :
- organizarea acceselor pe parcela;
- regim de aliniere, edificabil,
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de eliminare a unor riscuri naturale si antropice;
- masuri de protectia mediului;
- asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- reglementari specific detaliate – permisiuni si restrictii - incluse in RLU aferent PUZ.

Derogarile propuse de prezenta documentatie PUZ, fata de documentatiile de urbanism in vigoare, PUG Comuna Hemeius, Sat Lilieci vor fi referitoare la zonificarea functionala, reglementarea acceselor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, conditiile de construire: regim de aliniere, organizarea spatiilor verzi, stationare autovehiculelor, masuri de protectia mediului.

Terenurile in suprafata desfasurata de **5.186mp** se afla situat in intravilanul Localitatii Lilieci, fiind in proprietatea Carst Claudiu Ovidiu si Lita Iulia Dana.

Vecinatati ale terenului luat in studiu: - Terenul pe care se propune construirea are urmatoarele vecinatati:
- Nord - Vest - proprietati particulare – CF 64116, CF 60594
- Nord - Est - DN15
- Sud - Vest - proprietati particulare
- Sud - Est - proprietati particulare – CF 69210 si CF 69211

- **Conform Planului Urbanistic General al Comunei Hemeius, Sat Lilieci, terenul se afla in:**

- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - L

Conform studiilor beneficiarului exista un deficit de servicii in domeniul comertului alimentar si nealimentar oferit locuitorilor localitatii si nu numai.

Datorita bunei accesibilitati si pozitionari in oras, se manifesta in zona interesul investitorilor in scopul dezvoltarii unor investitii din zona serviciilor, comertului si alimentatiei publice.

Prin PUZ se propune schimbarea functiunii zonei in care se doreste construirea centrului comercial, din zona Locuinte in:

- **zona de instituţii publice - subzona institutii comerciale.**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul studiat in cadrul PUZ este permisa pentru functiunile si cu conditia respectarii prezentului RLU .
- Utilizarea functionala a terenurilor este prezentata in plansa de reglementari a PUZ.
- Sunt interzise activitatile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apa, sau a caror nivel de poluare nu pot fi pastrate in standardele prevazute de lege.
- Pentru amenajarile exterioare, platforme, alei, stazi de acces, spatii verzi amenajate, se vor lua masuri de sistematizare verticala, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale si deversarea lor in colectorul stradal.
- Colectarea si indepartarea reziduurilor se va face in pubele moderne cu separare selective a deseurilor pe categorii, in vederea reciclarii, transportul si depozitarea acestora in locuri special amenajate de catre firme specializate.

Masurile de salubrizare a zonei nu vor afecta cadrul urbanistic, functional si compozitional.

- Toate activitatile vor fi planificate si desfasurate astfel incat impactul zgomotelor sa fie redus. Se interzice desfasurarea de alte activitati, altele decat cele specific obiectivului.
- Amplasarea de panouri fonoabsorbante in vederea diminuarii propagarii zgomotului produs de activitatile din incinta sau din exteriorul obiectivului, daca e cazul.

Activitatile nu trebuie sa produca zgomote care sa depaseasca limitele prevazute de Ord. MS 119/ 21.02.2014, art16, STAS 10.009/1988-Acustica urbana,si STAS 6156/86 unde este stabilit nivelul de zgomot interior.

Constructia proiectata nu prezinta elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

- Obiectivul propus se integreaza in zona, avand regimul de inaltime parter. **Inaltimea obiectivului propus se inscrie in prevederile Avizului AACR. Nici pe perioada executiei, prin utilajele folosite nu vor fi depasite limitarile de inaltime stabilite pentru zona in care se afla terenul (ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – L P, P+1)**

Conform Avizului AACR nr. 14928/29.05.2026 se impune:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topografice 1÷12 de 7 m, respectiv cota absolută maximă de 182,80 m (175,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7 m înălțimea maximă a construcției);
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topografice 13÷16 de 6 m, respectiv cota absolută maximă de 181,80 m (175,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6 m înălțimea maximă a construcției);

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii pentru destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei .

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime si a aliniamentelor stabilite prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigentelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se va tine cont de indicatiile si recomandarile din Studiul Geotehnic.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

A. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT

- Constructiile propuse vor fi amplasat izolat pe parcela, in limitele edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.
- Cladirilor propuse nu vor depasi aliniamentele existente, stabilite de cladirile existente, exceptand reclamele/totemuri/piloni publicitari;
- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului de aliniament.
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau vor fi dispuse pe aliniament In functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- Se vor amplasa numai unitati de prestari servicii care sa nu creeze riscuri pentru sanatate, sau disconfortul locatarilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice.

B. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va respecta edificabilul propus in plansa de Reglementari urbanistice.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin de 2.0 metri, conform Codului Civil.
- Retragerea cladirilor propuse fata de limitele laterale este de min. 3.00 exceptand reclame/totemuri/piloni publicitari/posturi de transformare/bazine supraterane/subterane.

C. AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALTE CLADIRI DE PE ACEEASI PARCELA

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea constructiilor se va face conform aliniamentelor stabilite in memoriul de prezentare al P.U.Z. marcate in plansa de reglementari.

Regim de aliniere – limite edificabil:

- Nord-Vest – 3.00m fata de limita de proprietate (latereala) – proprietati particulare – CF 64116, CF 60594
- Nord-Est – 6.00m fata de limita de proprietate – DN15
  – 2.00m fata de limita de proprietate – proprietati particulare – CF 69210
- Sud-Vest – 2.00m fata de limita de proprietate (posterioara)– proprietati particulare
- Sud-Est – 3.00 fata de limita de proprietate – proprietati particulare – CF 69210 si CF 69211

In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

D. VALORI MAXIME POT, CUT

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**
  - Edificabilul zonei – conform plansei de reglementari
  - Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. =42 %**
- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A RERENULUI (C.U.T.)**

- Coeficientul de utilizare a terenului este **C.U.T. =0.8**

Indicatorii POT si CUT propusi in plansa de mobilare pentru amplasamentul care a generat PUZ se pot modifica, respectand limitele maxime admise si limitele edificabilului in raport cu limitele de proprietate.

Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanística propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza de obtinere a autorizatiei de construire sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in reglementarile prezentului PUZ referitor la valorile maxim admise POT,CUT, regim de inaltime, precum si distante ale limitelor edificabilului fata de limitele de proprietate.

E. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRII

- Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P, max. P+1 (h max = 7m), incadrandu-se in regimul de inaltime a zonei.
- **Inaltimea obiectivului propus va respecta prevederile PUG Hemeius. Nici pe perioada executiei, prin utilajele folosite nu vor fi depasite limitarile de inaltime stabilite prin PUG.**
- Elementele de signalistica de pe cladiri cat si cele independente nu pot depasi inaltimea maxima, stabilita la 7m

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

F. CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- Caracteristicile drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- Se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale conform plansei de reglementari.
- Este prevazut un acces auto pentru public astfel:
  - un acces carosabil cu lățimea de 10.00 m, acesta se va racorda la drumul național DN 15 la km 365+687 partea dreapta, amenajarea accesului se va realiza cu racordare circular simplă atât pentru ieșire cât și pentru intrare către obiectivul studiat, razele de racordare la DN 15 au fost proiectate la 9,00 m.
- În incinta amplasamentul studiat accesele carosabile proiectate au lățimi variabile între 7,00 m și 10,00 m, și circulație în ambele sensuri.

- Accesul pentru aprovizionare este propus din zona de Nord-Est a amplasamentului, din drumul national DN 15 existent.
- Emisiile de noxe nu vor depasi indicii admisi conform normativelor in vigoare si prevederile legislative in acest sens.
- Aprovizionarea se face strict pe terenul privat, nu din domeniul public.
- Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

G. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se va face doar in interiorul terenului studiat, teren proprietate privata a beneficiarilor, pe parcaje amenajate.
  Se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din R.G.U. si specificatiile din PUG Hemeius – subzone Isco.
- Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 m2;
  - un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400- 600 m2;
  - **un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;**
  - un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

H. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se vor suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar pe baza acordurilor si /sau autorizatiilor obtinute de la detinatorii de retele.
- Se vor asigura toate echipamentele edilitare: electricitate, alimentare cu apa si canalizare, telefonie si internet prin racordarea la retelele existente, conform avizelor detinatorilor de retele.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Parcela studiata are o forma ce permite amplasarea constructiei ,realizarea acceselor si amenajarilor. Suprafata parcelei de **5.186mp** permite functionarea corecta a obiectivului cu toate cerintele sale.

I. CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Constructiile vor fi amplasate pe parcela respectand limita edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.

J. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile acesteia, fatadele laterale si posterioare fiind tratate architectural la acelasi nivel cu fatada principala.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

K. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 2-5% din suprafata terenului (PUG Hemeius subzona Isco si Anexa 6 din R.G.U.).
- Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.
- Pentru fiecare arbore matur taiat, se vor planta in interiorul parcelei sau in spatiul public adiacent, minim 3 arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat.

L. IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.
- Imprejmuirile, daca va fi cazul, vor fi cu inaltimi de maxim 2.20m sau mai inalte in cazul in care sunt necesare realizarea de imprejmuiri cu rol fonoizolant sau pereti antifoc.
- Pe limitele laterale si posterioare gardurile pot fi opace sau transparente cu inaltimi de maxim 2,20 metri.
- Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente. Spre strada (DN15) adiacente imprejmuirea va lipsi, delimitarea facandu-se cu borduri si/sau garduri vii.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona de teren pentru care se aplica acest regulament este suprafata de **5.186mp** aferenta obiectivului propus .
Functiunea zonei fiind stabilita ca **IS – zona institutii publice si servicii - IS.co – subzona institutii comerciale.**
Functiuni complementare admise zonei sunt:

- institutii si servicii publice (administratie, cultura, invatamant, sanatate, cult, comert, sport, turism)
- Odihna si agreement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- Circulatie pietonala si carosabila;
- Stationare autovehicule (parcaje, garaje);
- Echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE SUBZONA SPATII COMERCIALE, SERVICII SI DEPOZITARE

Utilizari permise :

Se admite amplasarea urmatoarelor :

- sedii ale unor companii si firme,
- servicii comerciale si de prestari servicii;
- vanzare cu amanuntul, alimentatie publica si servicii personale;
- Zone recreere
- Zone sportive
- Parcaje
- Spalatorie auto
- spatii verzi

- spatii de prezentare si expunere/stalpi/piloni publicitari/totemuri/panouri publicitare

Utilizari permise cu conditionari:

- Nu este cazul.

Utilizari interzise:

- Se interzice autorizarea constructiilor sau amenajarilor cu functiuni incompatibile zonei centrale, care pot crea incomodari sau disfunctionalitati.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de recolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- sunt interzise functiunile industriale.

Intocmit:
Arh. Irina Tudorache

Sef proiect:
Arh. Gelu Tudorache

