

HOTARARE

Privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal pentru investitia « SEDIU BIROURI ,SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE TEREN , SAT.HEMEIUS,EXTRAVILAN COMUNA HEMEIUS»**beneficiar domnul Vieru Ioan si a Regulamentului aferent acestuia

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HEMEIUS, JUDETUL BACAU intrunit in sedinta ordinara in data de 31 mai 2022, potrivit art.133 alin.(1) din OUG nr.57/2019;

Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 4277 din 04.04.2022 prin care beneficiarul Vieru Ioan solicita aprobarea definitiva a documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru suprafata de 4200 mp ,imobil identificat cu nr. cadastral 67515 situat in comuna Hemeius,sat.Hemeius str.Calea Moldovei ,nr.624,judetul Bacau;
- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 5533 din 02.05.2022;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.5534 din 02.05.2022;
- Hotararea Consiliului local nr.27 din 20.05.2021 privind avizarea favorabila de principiu a documentatiei pentru elaborare **PUZ** ,in vederea autorizarii lucrarilor de construire pentru obiectivul » PUZ SEDIU BIROURI ,SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE TEREN , SAT.HEMEIUS,EXTRAVILAN COMUNA HEMEIUS» aflat in proprietatea domnului Vieru Ioan ;
- Raportul informării și consultării publicului 6716/02.06.2021
- Avizul de oportunitate nr.30/10.12.2021;
- Avizul Consiliului Judetean Bacau nr.2 din 01.03.2022;
- Certificatul de urbanism nr. 285/ 03.11.2020 emis de Comuna Hemeius, județul Bacău
In conformitate cu temeiurile juridice, respectiv prevederile:
 - art. 34 – 41 din Ordinul nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 23 alin. (2), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. c) ,alin.(14) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- **Vazand** avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Hemeiuș,inregistrate cu nr. 6646 din 30.05.2022;

In temeiul prevederilor ,art. 139 alin. (1) si 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;

HOTARASTE:

Art.1.(1) Se aproba **Planul Urbanistic Zonal pentru investitia « SEDIU BIROURI ,SPATII DEPOZITARE SI PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE TEREN , SAT.HEMEIUS,EXTRAVILAN COMUNA HEMEIUS»**beneficiar domnul Vieru Ioan .

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

(3)Imobilul –teren in suprafata de 4200 mp(masurat 4049 mp) cu nr.cadastral 67515 este identificat potrivit Planului de incadrare in zona din anexa nr.2 la prezenta.

Art.2. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de catre compartimentul de urbanism,achizatii publice si investitii din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hemeius.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi atacata,conform procedurii si termenelor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ ,actualizata.

Art.4. Secretarul general al comunei Hemeius, judetul Bacau, se va ingriji de aducerea la cunostinta a prevederilor prezentei hotarari in termenul legal , precum si de inaintarea acesteia, catre Institutia Prefectului Judetul Bacau pentru *verificarea legalitatii*,primarul localitatii , compartimentului urbanism,achizitiei publiceii ,persoanei nominalizate la art.1. *pentru ducerea la indeplinire .*

Presedinte de sedinta,
ZOTA MARIUS



Contrasemneaza, secretar
general al comunei
Ciuchi Adina Camelia

Nr. 46

Din 31 mai 2022

Nr. de consilieri prezenti 15 din totalul de 15

Hotărâre adoptată azi 31.05.2022, cu un numar de voturi „ pentru” 15, voturi „abțineri” -_- voturi „împotriva” -_- din totalul de 15 consilieri prezenti.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R. - 1

I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

1.2 - Baza legală a elaborării

1.3 - Domeniul de aplicare

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

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

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

2.3 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4 - Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

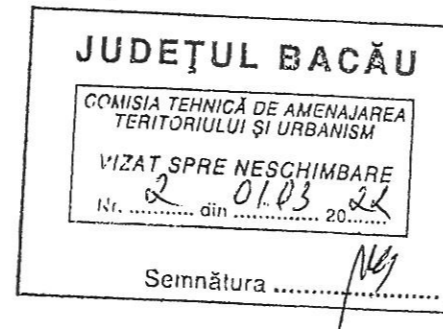
2.6 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. - Unități teritoriale de referință



I. Dispoziții generale

1.1 - Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stabilește prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localităților aparținătoare comunei HEMEIUS.

- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

- Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de Consiliul Local.

1.2 - Baza legală a elaborării

Prevederile P.U.Z. și prescripțiile Regulamentului au fost ~~corelate~~ ^{semnătura} cu prevederile Regulamentului general de urbanism, proiect nr. 1/2002 aprobat prin HCL 9/13.02.2018 și a art.60 din Ordinul 839/2009.



La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau în principal Legea nr. 50/1991 republicată și Hotărârea nr. 525/1996, republicată, a Guvernului României, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Prevederile P.U.Z.-ului aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se vor prelua și se vor detalia în cadrul P.U.Z.-urilor și Regulamentele aferente, ce se vor elabora ulterior.

1.3 - Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism al comunei cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității. Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitățile și din trupurile amplasate în teritoriul administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de „Reglementari Urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal al comunei va fi marcat pe teren prin borne potrivit legii cadastrului.

3.3. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități, fiind evidențiată în planșa de „Reglementări Urbanistice”. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile rurale reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Autorizarea executării construcțiilor se

face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin prezenta documentație.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele intravilanului și extravilanului comunei HEMEIUS.

3.4. Primaria comunei va înființa un serviciu de specialitate pentru întreținerea spațiilor verzi publice de pe teritoriul comunei. Acest serviciu va avea și rolul de a monitoriza modul de aplicare a reglementărilor din PUZ legate de spațiile verzi și de spațiu natural.

3.5. Primaria comunei va înființa un serviciu de specialitate pentru întreținerea spațiilor verzi publice de pe teritoriul comunei. Acest serviciu va avea și rolul de a monitoriza modul de aplicare a reglementărilor din PUZ legate de spațiile verzi și de spațiu natural.

3.6. Strategia de dezvoltare include ca obiectiv principal dezvoltarea sectorului economic prin încurajarea investitorilor de a se orienta spre comuna Hemeius. Direcțiile în care se va acționa în vederea atingerii acestui scop sunt: - susținerea inițiativei private în creșterea și dezvoltarea unităților productive cu servicii la standarde internaționale;

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

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

Pe teritoriul administrativ al localității HEMEIUS nu au fost identificate zone de risc de inundații și/sau alunecări de teren.

Limite de protecție drumuri

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului de aliniament.

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate subzonele orientarea se va realiza prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților ce urmează a se desfășura.

Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea clădirilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii se va face astfel încât să fie retrase de la circulațiile principale.

Față de drumurile publice, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se poată realiza spații verzi de aliniament cu rol de protecție în funcție de categoria acestora.

Față de DN 15 construcțiile vor fi retrase la cel puțin 22,00 m de la axul drumului.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Se autorizează executarea construcțiilor numai dacă există posibilitatea realizării parcajelor în afară domeniului public, conform Legii nr. 525/1996.



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

Autorizarea executării parcelelor pentru construcțiile în regim izolat sau cuplat este permisă în baza prezentului regulament numai dacă loturile au fronturi minime la strada în fața suprafeței de 200 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P+2

Nu se vor realiza construcții care să închidă câmpul vizual în cazul clădirilor învecinate;

Aspectul exterior al construcțiilor

Procentul de ocupare a terenului

Zonă pentru servicii (IS) cu subzonele: servicii de interes general, cai de comunicații rutiere și amenajări aferente, Zona unităților industriale și depozitare (ID).

POT max admis = 75%, CUT max admis = 1.08

Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: parcaje, garaje și resurse de energie (stație de încărcare pentru mașinile electrice)

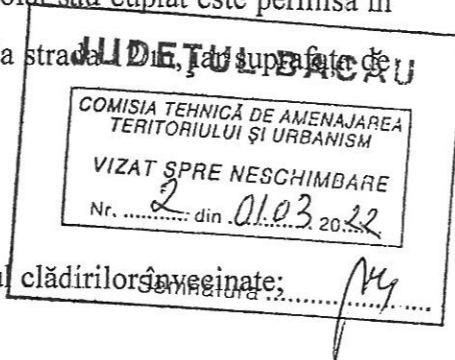
Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin Certificatul de Urbanism.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;



b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.5 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructor.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

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

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

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

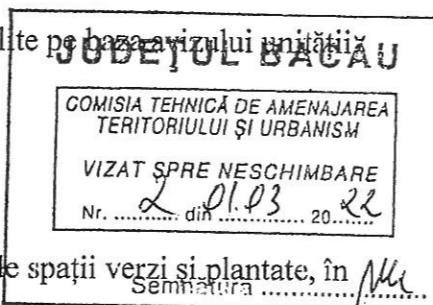
III. - Zonificarea funcțională

3.1 - Unități și subunități funcționale

- ZONĂ PENTRU SERVICII (IS) cu subzonele: I Ssr - unitati prestari servicii, ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (ID).

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

ZONĂ PENTRU SERVICII (IS) cu subzonele: I Ssr - unitati prestari servicii, I Ssp - unitati speciale, ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (ID).



Pentru terenul situat în intravilan

Funcțiunea dominantă a zonei

- locuințe individuale existente sau propuse cu regim de înălțime P, P+1, cu caracter rural, locuințe colective în blocuri cu regim de înălțime P+1, P+2

Funcțiuni complementare admise ale zonei

- comerț
- servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale carosabile, parcaje.
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- servicii compatibile funcțiunilor zonei.

Funcțiuni compatibile

- activități productive nepoluante
- construcții pentru echipare edilitară

Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- modernizări, extinderi, supraetajări, anexe, împrejurări teren, comerț și servicii profesionale

Utilizări permise, cu condiții:

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform acordului de mediu, și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin P.U.G.

Utilizări interzise

- construcții pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate, cu restricție temporară sau definitivă de construire, unități poluatoare generatoare de noxe sau pericole tehnologice, amenajări de campinguri, exploatare de zăcământ

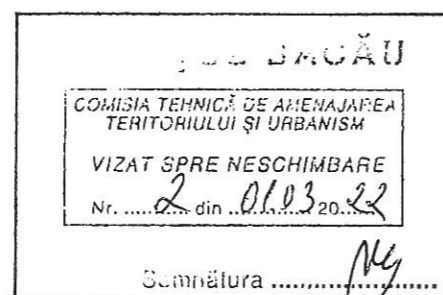
Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

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

Distanțe minime:

- între zid și proprietatea vecină: 0,60m zid fără ferestre, balcoane (distanța se socotește de la fără ziduri pe care s-a deschis vederea) 2,00m zid cu ferestre, balcoane (distanța se socotește de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau; după caz, pe linia exterioară a balconului până la linia de hotar), minim 1,00m pentru fereastra sau balconul neperalele cu linia de hotar spre fondul invecinat

- proprietarul este obligat să își construiască streășina clădirii astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul invecinat



Pentru terenul situat în extravilan

Funcțiunea dominantă a zonei: teren agricol situat în extravilan

- terenul în suprafață de 28,00mp fiind impropriu și insuficient pentru realizarea unei construcții
va rămâne ca teren arabil în extravilan.

V. - Unități teritoriale de referință

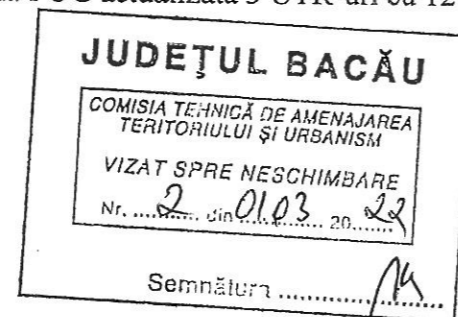
Pe teritoriul comunei s-au obținut în documentatia PUG actualizata 3 UTR-uri cu 12 trupuri

UTR 1 - Sat HEMEIUS cu 5 trupuri

UTR 2 - Sat LILIECI cu 6 trup

UTR 3 - Sat FANTANELE cu 1 trup

Unitatea teritorială se află în UTR 1.

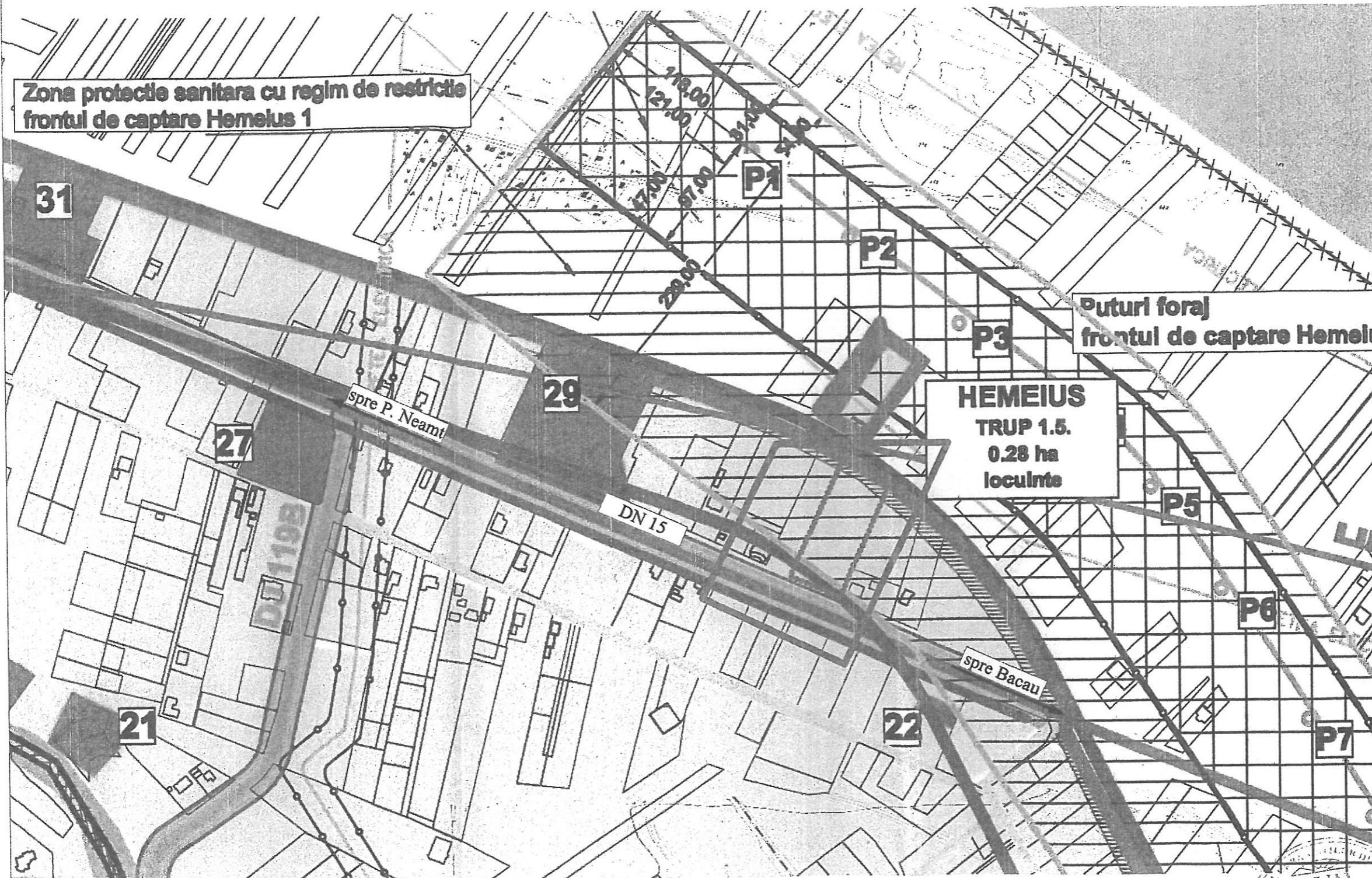


Șef proiect:

arh. Marian CĂTUNEANU



Zona protecție sanitară cu regim de restricție
frontul de captare Hemeiș 1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDEȚUL BACĂU, COM. HEMEIUȘ,
SAT. HEMEIUȘ, STR. CALEA
MOLDOVEI, NR. 624

COM. HEMEIUȘ JUD. BACĂU
1 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- EXTRAS DIN P.U.G. -

Suprafață teren
amplasament propus = 4 049,00 mp

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA AMPLASAMENT ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITA AMPLASAMENT PUZ
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ
- ZONIFICARE**
- ZONA PENTRU LOCUINȚE - REGIM MIC-MEDIUMARE DE ÎNĂLȚIME
 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ M.A.P.N. (unități militare)
 - SPAȚII PLANTATE, AGRIEMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CĂMINTE
 - ZONA AFERENTĂ LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU (monumente istorice)
 - ZONA PĂREZERVATĂ DEZVOLTĂRI INDUSTRIE
 - ZONA CENTRALĂ
 - ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE FERVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - APE
- ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE**
- ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
 - ZONE DE PROTECȚIE FAȚADE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
 - ZONE DE PROTECȚIE SANITARE (CĂMINTE)
 - ZONE DE PROTECȚIE FAȚADE CULOARE TEHNICE (LINI ELECTRICE DE MEDIE TENSIUNE, PUTURI CAPTARE)
 - ZONE DE PROTECȚIE AERONAUTICĂ
 - ZONA I - Zone cu servitute aeronautice alurense aeroportului Bacău - secțiunile de la 8500 m - 15000 m regim de înălțime până 120 de la cota + 30 m - Zone de telefonie I
 - Limite de protecție Radar secundar de supraveghere - MSSR
 - Limite de protecție Radar primar omidirectional de tip Doppler - DVDR
 - ZONE DE PROTECȚIE DRUMURI
 - ZONE DE PROTECȚIE CALE FERATE
 - ZONE DE PROTECȚIE CURSURI DE APA
 - BANDA DE INUNDABILITATE
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA APROBAREA UNEI DOCUMENTAȚII PUZ/PUD
 - INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
- DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - DRUMURI NECLASIFICATE (FORESTIERE, TURISTICE)
 - CENTURA CIRCULĂTOARE A BACĂULUI
- STRAZI ÎN INTRAVILAN**
- STRAZI CU ÎMBRĂCĂMIȘTE DEFINITIVĂ
 - STRAZI CU ÎMBRĂCĂMIȘTE PROVIZORIE PAMANT
 - TRASEE PEȘTONALE

RUR
Marian L. S.
CĂTUNEANU
Arhitect

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
2447
Marian
CĂTUNEANU
Arhitect cu drept de semnătură

	PROIECTANT GENERAL SC PRODOMUS SRL BACĂU Nr. Inregistrare R.C J04 / 2387 / 1992		SCARA 1:5000	BENEFICIAR: VIERU IOAN AMPLASAMENT: JUDEȚUL BACĂU, COM. HEMEIUȘ, SAT. HEMEIUȘ, STR. CALEA MOLDOVEI, NR. 624	PROIECT NR. 37 DIN: 2020
	PROIECTAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU	SEMNATURA:			
DESEINAT: ARH. AL-ȘEBBAN BALĂN	VERIFICAT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU	DATA 2021	TITLU PLANSA: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - EXTRAS DIN P.U.G. -	PLANSA: U 1	
ȘEF PROIECT: ARH. MARIAN CĂTUNEANU					