

ROMANIA

JUDETUL BACAU - COMUNA HEMEIUS

CPNSILIUL LOCAL

LOC. Hemeius str.Ion Simionescu,nr. 221, TEL./FAX. 0234/217510 -0234/217675 ;

E-MAIL : contact@primariahemeius.ro

HOTARARE

Privind aprobarea **Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „LOCUINTE ,IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI TEHNICO-EDILITARE”**, sat.Hemeius, comuna Hemeius,judetul Bacau si a Regulamentului aferent acestuia ,beneficiari Băcă Sorin si Munteanu Iuliana

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

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei inregistrat cu nr. 12989 din 26.10.2022;
- raportul compartimentului de resort inregistrat cu nr.12990 din 26.10.2022;
- cererea inregistrata cu nr. 12885 din 24.10.2022 prin care beneficiarii terenului **Băcă Sorin si Munteanu Iuliana**, solicita aprobarea **Planului Urbanistic Zonal pentru investitia” LOCUINTE ,IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI TEHNICO-EDILITARE”**, „ sat.Hemeius, comuna Hemeius,judetul Bacau, pentru suprafata de 6800 mp si a Regulamentului Local aferent;
- Avizul de Oportunitate nr.4 din 13.01.2022 emis de Consiliul Judetean Bacau pentru elaborarea PUZ ,Locuinte imprejmuiri terenuri si record utilitati tehnico-edilitare identificate prin numarele cadastrale 66122 si 66771;
- Certificatul de urbanism nr.243 din 06.09.2021 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Certificatul de urbanism nr.244 din 06.09.2021 emis de Primaria comunei Hemeius;
- Memoriu de prezentare intocmit de catre Biroul Individual de Arhitectura Eugenia Beurean;
- Avizul Consiliului Judetean Bacau nr.32 din 14.10.2022 ;
- Raportul Informarii si Consultarii Publicului nr.8429 din 13.07.2022;
- HCL nr.49 din 31.05.2022 privind **avizarea documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru investitia „LOCUINTE ,IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI TEHNICO-EDILITARE”**, sat.Hemeius, comuna Hemeius,judetul Bacau,beneficiari domnul Băcă Sorin si doamna Munteanu Iuliana

Vazand avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Hemeiș, înregistrate cu nr. 13329 din 28.10.2022;

In conformitate cu:

- prevederile art.32, din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr.50/2001 republicată, privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare ;
- 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;

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

HOTARASTE:

Art.1.(1) Se aproba Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ LOCUINTE ,IMPREJMUIRE TEREN SI RACORD UTILITATI TEHNICO-EDILITARE” in suprafata de 6800 mp, situata in sat.Hemeiș, comuna Hemeiș, judetul Bacau ,beneficiari Băcă Sorin și Munteanu Iuliana .

(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.

Art.2. Imobilul –teren in suprafata de 6800 mp, **cu nr.cadastrale 66122 și 66771**, este identificat potrivit Planului de incadrare in zona din **anexa nr.2** la prezenta.

Art.3. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de catre compartimentul de urbanism, achizitii publice și investitii din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hemeiș.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi atacata, conform procedurii și termenelor prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ , actualizata.

Art.5. Secretarul general al comunei Hemeiș, judetul Bacau, se va ingriji de aducerea la cunostinta a prevederilor prezentei hotarari in termenul legal , precum și de inaintarea acesteia, catre Institutia Prefectului Judetului Bacau pentru *verificarea legalitatii*, primarul localitatii , compartimentului urbanism, achizitii publice și investitii , persoanei nominalizate la art.1, pentru *ducerea la indeplinire* .

Presedinte de sedinta
PASCU PUIH

Nr. 115

Din 31 octombrie 2022

Nr. de consilieri prezenți 14 din totalul de 15

Hotărâre adoptată azi 31.10.2022, cu un număr de voturi „ pentru” 14 , voturi „abțineri” _0, voturi „împotriva” _-_- din totalul de 14 consilieri prezenți.

Contrasemneaza, secretar
general al comunei
Ciuchi Adina Camelia

ANEXA nr. 1 la HCC nr. 115/31.10.2022

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

Proiect nr. 10/2021 Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: Locuinte, imprejurimi terenuri
si racord utilitati th-edilitare

Amplasament: com. Hemeius, jud. Bacau

Beneficiari: Băcă Sorin si Munteanu Iuliana

JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 32 din 14.10.2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Semnătura /uc

I. DISPOZITII GENERALE

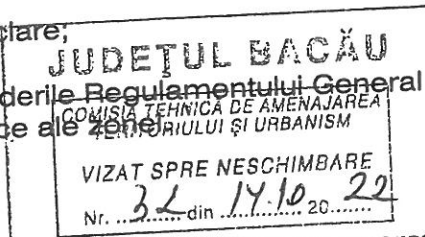
1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a Initiatorului PUZ si realizarea construcției propusa explicitând prevederile documentației de urbanism si cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea in faza de DTAC (POT maxim, CUT, regim de aliniere, regim de construire, aliniament reglementat) si autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările si modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul ministrului lucrărilor publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice «Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000
 - Legea 18/1991 privind Fondul funciar;
 - Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
 - Legea 10 /1995 privind calitatea in construcții
 - Legea 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

- Legea 84 /1996 privind îmbunătăţirile funciare;
 - Legea 106/1996 privind protecţia civilă
- Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei.



3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren indicată a fi reglementată în planșa U3- „Reglementări urbanistice-zonificare”.
Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Din suprafața totală reglementată de 6.800,00 mp, proprietatea inițiatorilor PUZ Baca Sorin (4000mp) și Munteanu Iuliana (2.800mp), prin prevederile prezentului studiu se propune modificarea funcțiunii inițiale a suprafeței de 6.800 mp din „teren agricol situat în extravilan” în „zonă locuitorie”.

- În vederea realizării obiectivului dorit se va urmări:
- proiectarea construcției pentru locuit la faza următoare cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație și, ulterior, aprobați de către autoritatea competentă în teritoriul administrativ
 - împrejmuirea terenurilor respectând zonele necesare dezvoltării zonei de circulație majoră;
 - îmbunătățirea nivelului de echipare edilitară, prin executarea rețelelor noi și prin extinderea celor existente;
 - asigurarea accesului auto și pietonal;
 - utilizarea de structuri moderne sau materiale tradiționale la închideri exterioare și acoperișuri (învelitori);
 - protejarea condițiilor de mediu;
- În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:
- Instituirea funcțiunii de „zonă locuitorie” pentru suprafața de teren existentă în extravilan;
 - Respectarea zonificărilor prevăzute în Planul Urbanistic Zonal;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va consulta Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
Se va respecta amplasamentul punctului de colectare selectivă a deșeurilor reciclabile.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică - depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. -8 din R.G.U.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozibile în clădiri cu locuințe sau în spații neamenajate corespunzător. Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale ori ale investitorilor sau nu beneficiază de fonduri de stat este interzisă.
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității

dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism aprobată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism Indicatori urbanistici POT și CUT

P.O.T. stabilit pentru o zonă este valabil și obligatoriu în cadrul zonei reglementate. Pentru zona de locuit P.O.T.max= 35,00% arată cât din suprafața se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat) menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime.

Pentru zona de locuit valoarea C.U.T. maxim admis este 0,70.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (Anexa nr. 3-R.G.U.). Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic și însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă".

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism (vezi planșa „Reglementări urbanistice-zonificare: - U3).

Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Se vor respecta distanțele prevăzute în planșa U3 - „Reglementări urbanistice - Zonificare”.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distantele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3,0 m. Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau cu limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor -v. art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute (pentru a permite intervenția pompierilor).

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ. Eventuala parcelare ulterioară va ține cont de asigurarea accesului carosabil și pietonal din drumul public existent și de crearea unor loturi construibile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se face racordarea consumatorilor la rețele existente conform art. 27 - R.G.U.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori/beneficiari/initiatori PUZ.



Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelarilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30- RGU. Vezi planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” - U3.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare: - U3”.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - v. art. 32- RGU.

Se vor executa finisaje cu materiale moderne și durabile.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spații verzi și plantate

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp.

Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35-R.G.U. Este permisă autorizarea tuturor categoriilor de împrejmuiri: opace, transparente, decorative sau gard viu.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- în cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu înălțimea între 0,60 m și 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).
- gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de maxim 2,00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban: jardiniere, banchete, panouri publicitare).
- pentru unitățile care desfășoară activități sau servicii publice se recomandă garduri cu baza plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu o înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor.

Recomandări privind organizarea circulației, parcaje

Pentru asigurarea realizării unei circulații fluente și eficiente se vor asigura următoarele:

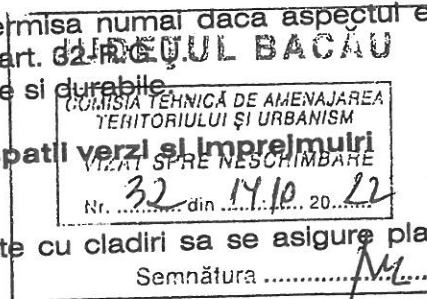
- Amplasarea construcțiilor față de căile de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice și regimul de aliniere propus în planșa „Reglementări urbanistice-zonificare” - U3;
- Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane;
- Execuția străzilor și lucrărilor de sistematizare verticală se vor face pe baza unui proiect corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice din normative și standarde.

PARCAJELE aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările Regulamentului aferent s-au stabilit limitele zonelor și subzonelor funcționale, funcțiunea dominantă și limitele cadastrale ale terenului.



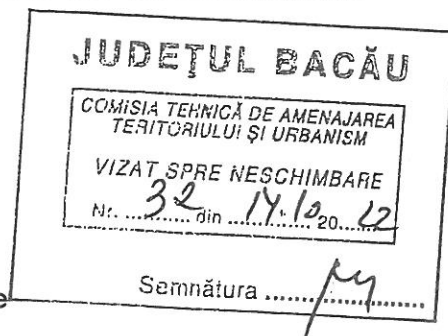
Acest studiu reglementează doar extinderea zonei de locuire existentă.
Schimbarea funcțiunii zonei studiate este posibilă cu condiția obținerii avizului de scoatere a terenului din circuitul agricol.

LOCUINTE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se propun: locuințe - max P+1; 10m cu respectarea:

1. P.O.T.max admis - 35,00%;
2. C.U.T.max admis - 0,70

- o funcțiuni complementare
 - o comerț, servicii; (AD < 100mp)
 - o spații verzi amenajate
 - o accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje
 - o rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- o utilizări permise
 - o locuințe individuale în regim de construire discontinuu (izolat):
 - o comerț, servicii - cu suprafețe reduse, tratate ca și funcțiuni complementare zonei de locuit;
 - o modernizări, supraetajări, întreținere
- o utilizări permise cu condiții;
 - o comerț, servicii - cu suprafețe de maxim 100 mp AD,
 - o se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
 - o activități nepoluante care nu necesită un volum mare de transport.
 - o construcții de locuințe amplasate cu respectarea zonei de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare.
- o utilizări interzise:
 - o unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice;
 - o locuințe izolate sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 12 m;
 - o locuințe înșiruite care nu îndeplinesc condițiile de front minim la strada de 8m;
 - o orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
 - o construirea oricărui fel de amenajări la o distanță mai mică de 3 m față de rețeaua de gaze de medie presiune;
 - o locuințe pe parcele reconfigurate ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate
 - o unități poluante sau cu riscuri tehnologice
 - o funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program prelungit după orele 22.00, care produc poluare;
 - o activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - o realizarea unor false mansarde;
 - o anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - o instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - o dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;



BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ EUGENIA BEURAN

Număr de înregistrare la O.A.R. 34/1.07.2002

Cod de identificare fiscală 19756197; Telefon: 0745665010; email: eugeniabeuran@gmail.com

- o depozitare en-gros;
- o depozitări de materiale re folosibile ce sunt colectate la o perioadă mai mare de o săptămână;
- o platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- o depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- o activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- o stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- o spălătorii chimice;
- o lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- o construcții care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei
- o amplasare de construcții cu aspect inestetic din punct de vedere urbanistic

Întocmit,
c.arh. Beuran Eugenia



JUDEȚUL BACĂU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 32 din 14.10.22

Semnătura

