



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic pentru Zona Construita Protejata IASI, STRADA SFANTUL ANDREI, STRADA SEMNULUI NR. 79, NR. 6, NUMAR CADASTRAL 159836, intocmit pentru construire locuinte colective si imprejmuire prin desfiintare constructii existente pe teren proprietate, persoana juridica

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară în data de 28.02.2020;

Având în vedere avizul favorabil întocmit de Comisia Juridică și De Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil întocmit de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2236/04.07.2018, 1840/10.06.2019 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere cererea nr. 10374 din 30.01.2019 depusa de SC NAPA ESTATE SRL;

Având în vedere avizele obținute și studiile întocmite: studiul geotehnic, ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 1025/08.05.2019;

Având în vedere avizul Comisiei de Urbanism a Consiliului Local Iași din data de 27.11.2019;

Având în vedere avizul Arhitectului Șef nr. 86/09.10.2019;

Având în vedere avizul Consiliului Județean nr. 10/21.02.2020;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 134119/09.12.2019 întocmit de Direcția Arhitectură și Urbanism - Birou Dezvoltare Urbana și Monumente;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul reactualizată;

Având în vedere prevederile Ordinului Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Având în vedere dispozițiile Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere dispozițiile Legii privind normele de tehnică legislativă nr. 24/2000 cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 129 și art. 196 alin. (1) lit. a, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic pentru Zona Construită Protejată IASI, STRADA SFANTUL ANDREI, STRADA SEMNULUI NR. 79, NR. 6, NUMAR CADASTRAL 159836, întocmit pentru construire locuințe colective și împrejmuire prin desființare construcții existente pe teren proprietate, persoană juridică.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 3949,00 mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

- H max = 19,50 m măsurat în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită, regim de înălțime S+D+P+4E+Eth;

- Hmax = 18.00m măsurat în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită, regim de înălțime S+D+P+4E+parapet;

- POT max = 50 %;

- CUT max = 3,6 mp.ADC/mp.teren;

- Spații verzi =15%.

(4) IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- față de latura de NE - 4,00m;

- față de latura de SE - 5,00m;

- față de latura SV – 5,00m/14,30m;

- față de latura NV – 4,00m;

- față de latura de N – 2,00m.

(5) CIRCULATII SI ACCESE

Accesele (intrarea și iesirea) pe proprietate se vor realiza din str. Sf. Andrei, respectiv str. Semnului.

(6) IMPREJMUIRI

Limitere de proprietate pot fi prevazute cu imprejmuire cu inaltimea maxima de 2,00m, din care un soclu opac de 0,30 m si o elevatie transparenta. Imprejmuirea poate fi dublata de gard viu. Se pot folosi si alte forme de marcare a proprietatii transparente si de dimensiuni mai mici care sa nu incomodeze vecinatatile.

Pentru creșterea gradului de intimitate și diminuarea agresivității construcțiilor invecinate se propune realizarea unor perdele vegetale.

(7) Plansa de reglementari urbanistice U2 si Regulamentul local de urbanism sunt anexa si fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 7 ani de la data aprobării.

Art.3 Extinderile, modernizarile si devierile rețelilor tehnico-edilitare necesare functionarii investitiei de baza, acolo unde este cazul, se vor executa anterior inceperii lucrarilor autorizate pentru construire, pe cheltuiala beneficiarului.

Art.4 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată: Primarului Municipiului Iași, Directiei Arhitectura si Urbanism, Consiliului Judetean Iasi, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi, solicitantului si Instituției Prefectului Județului Iași.

Art.5 (1) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată intotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de Direcția Arhitectură și Urbanism - Serviciul Autorizare Construcții.

(2) Aducerea la cunoștința publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informații pentru Cetățeni.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mihai Liviu Gavrilă
Consilier local

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar General, Denisa Liliana Ionașcu

Nr. 91 din 28 februarie 2020

Total consilieri locali	
Prezenți	22
Pentru	18
Împotrivă	0
Abțineri	4

Legenda:

Limite:

- Limita zonei studiate prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z., proprietate SC NAPA ESTATE SRL prin IONUT IRIMIA
- Aliniament parter/etaj curent
- Aliniament demisol/subsol

Funcțiuni:

- Suprafață constructibilă demisol/subsol
- Suprafață constructibilă parter/etaj curent
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Comerț / Servicii
- Clădiri administrative
- Clădiri învățământ
- Clădiri de cult
- Alimentație publică
- Clădiri - spații tehnice
- Spații verzi/ plantate - amenajate

Circulații și accese:

- Aleii/ trotuare, asfaltate/ pavele.
- Carosabil auto, asfaltat-EXISTENT.
- Carosabil auto, asfaltat-PROPUȘ
- Carosabil auto, asfaltat-SERVITUTE DE TRECERE
- Plantatie de protecție/aliniament

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

31/28.02.2020

Acces personal
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Județul Iași
Municipiul Iași

În conformanță cu HCL 425/2007
amplasată la demisol

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
VIZAT SPRE NESCIMBARE
ANEXA
PUZ/PUZ

Nr. 10 din 4.02.2020

U.T.R.	1	2
	3	4

1. Procent de ocupare a terenului - P.O.T.

2. Coeficient de utilizare a terenului - C.U.T.

3. Înălțimea minimă a construcțiilor propuse

4. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse măsurată de la cota cea mai mare a terenului

U.T.R.1- Lc1 - locuințe colective

BILANT TERITORIAL

Proprietate SC NAPA ESTATE SRL PRIN IONUT IRIMIA		Propus	
S _{teren} 3948,00 mp	%	mp	%
Suprafață construcții	1296,0	32,81	1974,50
Suprafață circulații, alei	2653,0	67,19	1382,15
Suprafața spații verzi/ libere	0,0	0,0	592,35
Total suprafață P.U.Z.	3948,00	100	3948,00
Suprafață cedată dom. public	-	-	-

Nota: Se impune supravegherea arheologică în timpul executării lucrărilor.

PROPUNERI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- funcțiunile propuse nu necesită măsuri speciale privind protecția mediului;
- prin utilizarea de centrale termice performante, cu randamente ridicate, emisiile de noxe se vor menține în limitele normale;
- zonele neocupate de construcții și amenajări vor fi plantate;
- spații verzi amenajate în suprafață de 592,35mp (15,00% din suprafața terenului)
- plantații de aliniament

Județul IAȘI

Municipiul Iași

ANEXA

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

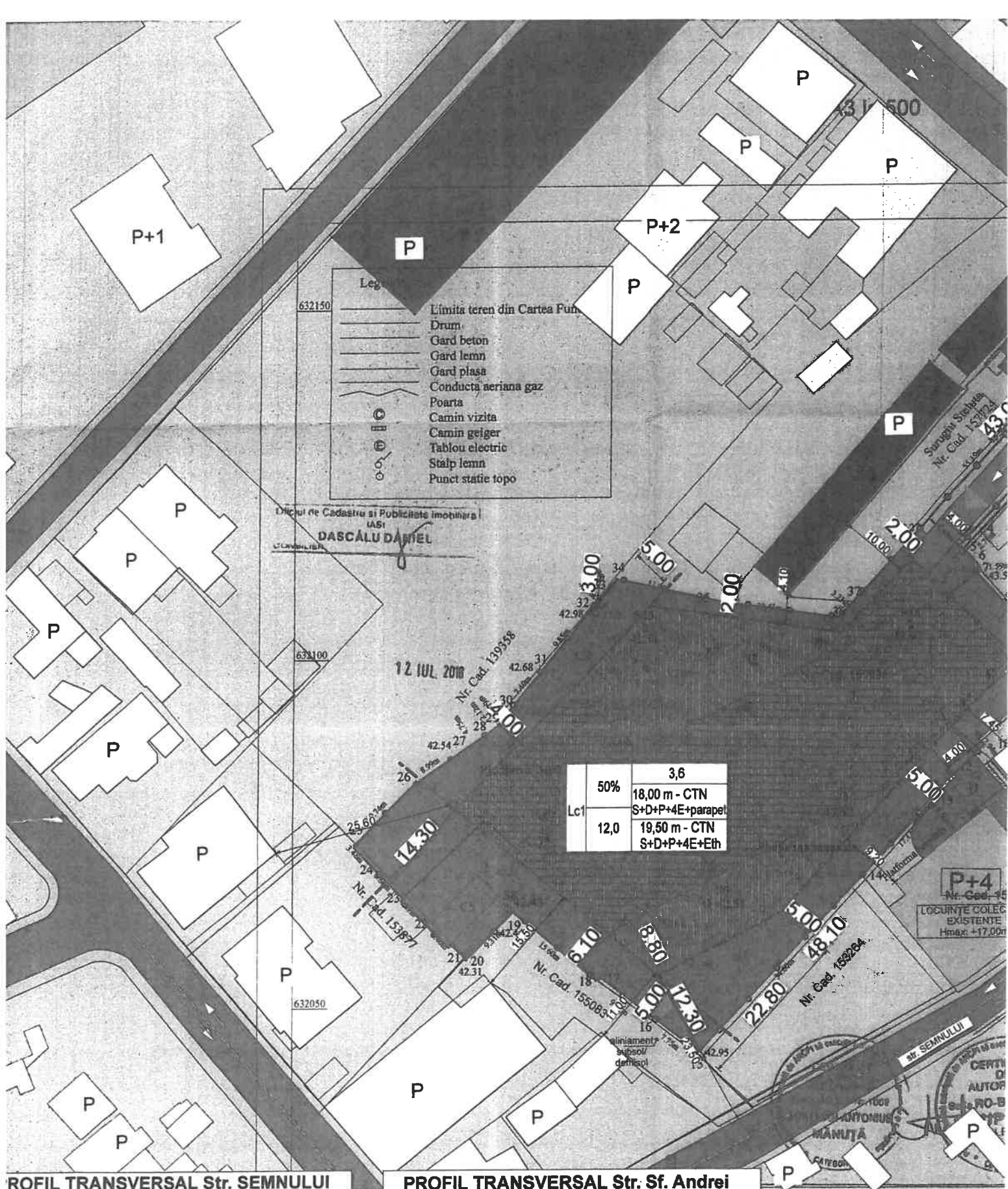
PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

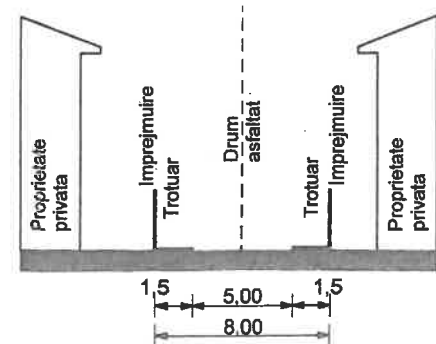
PUZ/PUZ

PUZ/PUZ

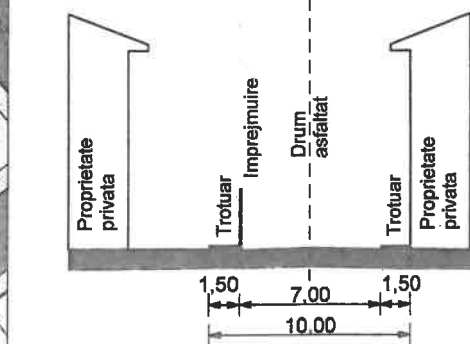
VERIFICATOR/EXPERT:	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat nr.:	, data
Birou individual de arhitectură	Arhitect CHIRITA MARIAN JAN			Beneficiar:	S.C. NAPA ESTATE S.R.L. prin IONUT IRIMIA
COORD. URB.	Arh. Grigorevski M.			Pr. nr.:	633
SEF PROIECT	Arh. Chirita M.J.			Titlu proiect:	Intocmire PUZ CP - Construire locuințe colective și împrejurime pe teren proprietate prin desființare construcții existente
PROIECTANT	Arh. Chirita M.J.			Faza:	PUZ-CP
RELEVAT	Arh. Chirita M.J.			Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
				Planșă:	U2



PROFIL TRANSVERSAL Str. SEMNULUI



PROFIL TRANSVERSAL Str. Sf. Andrei



**REGULAMENT**

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

91/28.02.2020

a. DISPOZIȚII GENERALE**■ Aria de aplicare a regulamentului**

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în **intravilanul** municipiului Iași, strada Sf. Andrei/Semnului, nr. 79/6, beneficiar **SC NAPA ESTATE SRL PRIN IRIMIA IONUT**, și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitată cu linii + puncte roșii (de pe limitele de proprietate existente și propuse) din planșa de reglementări urbanistice U.3.

■ Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal pentru zona Construită Protejată reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din P.U.Z.CP, având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de ocupare și utilizare a terenurilor și construcțiilor de pe teritoriul localităților.

Prescripțiile cuprinse în Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul P.U.Z. CP. Odată aprobat, împreună cu memoriul general, regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul de urbanism este întocmit cu respectarea:

- Regulamentul General de Urbanism (prescurtat în continuare R.G.U.) aprobat prin H.G. 525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
- metodologie de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.CP), aprobat prin Ordin M.T.C.T. 562/ 2003,
- prevederilor cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al Municipiului Iași, pentru zona de locuințe.

■ Divizarea în unități teritoriale de referință (U.T.R.) și alte subunități (după caz)

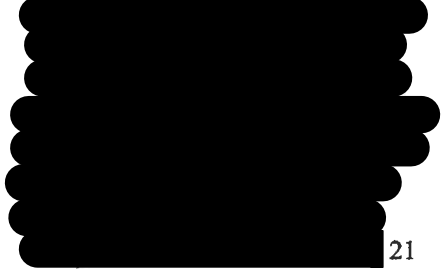
Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.) ea se constituie într-o singură Unitate Teritorială de Referință, U.T.R. LA1a și LA1b – locuințe colective, spații comerciale și birouri.

Alte condiționări (avize suplimentare)

Orice lucrare de intervenție în sol se va realiza numai în regim de cercetare arheologică preventivă.

■ Definire P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este definit ca raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (conform anexei nr. 2 la Legea 350 din 2001 cu modificările și completările ulterioare).



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA CHIRITA MARIAN JAN**

Autorizație OAR nr. 53 din 24.06.2004, Iași, Sf. Lazăr 64-66, et. 6, C.U.I.: RO 19720371
 Tel: 0744 613 293, Fax: 033/ 244 19 58, mail: arhitectmarian@gmail.com

Bilanțul teritorial existent U.T.R. – CA. **ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR. 91/28.02.2020**

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții	1296,0	32,81%
Circulații - alei/ trotuare	2653,0	67,19%
Spații libere - neamenajate		
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	3949,0	100%

Bilanțul teritorial propus U.T.R. – Lc1:

Zone funcționale	Suprafață (mp)	% din total
Construcții	1974,50	50,0%
Circulații - alei/ trotuare	1382,15	35,0%
Spații verzi amenajate	592,35	15,0%
TOTAL suprafața studiat prin P.U.Z.	3949,0	100%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință (conform anexei nr. 2 la Legea 350 din 2001 cu modificările și completările ulterioare).

Valoarea coeficientului de utilizare teren propus - C.U.T. va fi maxim 3,6.

Prin această documentație P.U.Z. CP sunt respectate reglementările de bază privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor definite în Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.

b. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

Unitatea de referință și caracterul acesteia

Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.): U.T.R. Lc1
 colective.

Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Terenul poate fi ocupat de construcții și amenajări.

Terenul poate fi utilizat pentru funcțiunea de locuire și servicii.

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenului:

- locuințe colective,
- anexe, magazine,
- servicii: funcțiuni comerciale, servicii profesionale și alte servicii, cu condiția să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Sunt interzise următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenului:

- funcțiuni și activități ce nu sunt cuprinse la punctul 2.

4. Condiționări diverse și protecții față de poluare și alte riscuri

Având în vedere situarea amplasamentului în zona construită protejată, se impune ca orice lucrare de intervenție în sol să se realizeze în regim arheologic.

Pentru diminuarea poluării se propune realizarea perdelelor de protecție formate din arbori și scorburi.

VIZAT SPRE NESCHEMBARE
 SECRETARUL MUNICIPIULUI IAȘI



Se va acorda o atenție deosebită lucrărilor de sistematizare a terenului:

- sunt interzise lucrarile ce pot afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- sunt interzise lucrarile care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- se impune ca orice lucrare de interventie in sol sa se realizeze in regim arheologic.

ANEXA LA HOTARAREA NR.

91/28.02.2020

■ **Condiții de ocupare a terenului:**

1. Caracteristici ale parcelelor

Parcela va avea următoarele caracteristici:

- se păstrează dimensiunile parcelei, din punct de vedere al formei, conform plansei U.3. (Reglementari urbanistice si Posibilitati de mobilare urbana)
- terenul este aproximativ plat conform documentatiei topografice; declivitatea se va modifica prin sistematizare, cu respectarea recomandarilor din studiul geotehnic,
- clădirile se pot dispune în regim de construire **izolat si/sau cuplat**.

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniamentul este situat astfel:

- față de str. Sf. Andrei, 41,65m;
- față de str. Semnului, 23,50 m.

Construcțiile propuse se pot amplasa la distante mai mari fata de distantele propuse prin alinamente, respectiv distantele fata de limitele de proprietate si axele strazilor pot fi mai mari.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Față de limitele de proprietate ale parcelelor, clădirile pot retrage astfel:

- față de latura de **NE** va fi de **4,00m**,
- față de latura de **SE** - **5,00m**,
- față de latura **SV** – **5,00m/14,30m**, față de latura **NV** – **4,00m**
- față de latura de **N** – **2,00m**

VEDERE SPRE NESCHIMBARE
SECRETARUL MUNICIPIULUI IASI

4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Intre clădirile de pe aceeași parcelă, distantele minime se vor propune astfel incat sa permita intretinerea, accesul pietonilor, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, salubritate, securitate în caz de situații de urgență. In cazul cladirilor amplasate izolat pe parcela se permite ca distanta dintre acestea sa respecte distanta minima impusa de Codul Civil si regulamentul de insorire. In cazul cladirilor amplasate in regimul de construire cuplat/insiruit se permite ca distantele fata de limitele proprietatii sa fie cel puțin egale cu cele de la capitolul 3.

5. P.O.T.

Procentul de ocupare propus al terenului va fi de - **50%**.





6. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor propuse va putea varia în conformitate cu volumetria propusă și nu va depăși înălțimea de 19,50 m în regim de înălțime - S+D+P+4E+Eth.

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

91/28.02.2020

7. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va fi reglementat astfel:

- se vor integra prin localizare, dimensionare și tratare arhitecturală în caracterul general al zonei studiate,
- se vor utiliza materiale și finisaje omologate, cu texturi și culori armonios studiate,
- construcțiile vor avea acoperiș terasă în funcție de necesitățile volumetrice și functionale.

8. Accese și circulații

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Accesele (intrarea și ieșirea) pe proprietate se vor realiza din str. Sf. Andrei, respectiv Semnului.

Circulațiile în interiorul și exteriorul amplasamentului se vor rezolva cu respectarea normativelor și legislației în vigoare.

9. Staționări și pavaje

Staționarea vehiculelor se va realiza în interiorul terenului, în afara domeniului public.

Pentru CUT 3,6 se prevede o parcare sub, supraterană și în conformitate cu H.C.L. 425/2007.

În cazul modificării coeficientului de ocupare a terenului, numărul locurilor de parcare se va recalcula în conformitate cu H.C.L. 425/2007.

10. Echipare cu rețele tehnico - edilitare

Clădirile se vor racorda/ brânșa la toate rețelele existente în zonă.

Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială (captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții), și de acolo către rețeaua de canalizare municipală.

Pentru toate racordurile se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri ce pot diminua circulația publică și dispunerea vizibilă a rețelilor (acolo unde este posibil).

11. Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas după realizarea construcțiilor și a: aleilor auto și pietonale, trotuarelor, teraselor, platformelor, etc, se va amenaja cu spații plantate. Se propune amenajarea parcarilor inerbate, se pot amenaja terasele clădirilor ca spații verzi. Prin PUZ s-au calculat spațiile verzi și plantate astfel încât să respecte norma de 2mp/locuitor. Prin PUZ CP s-a propus suprafața minimă de spațiu verde reprezentând 15% (592,35mp).





12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona P.U.Z.-ului față de vecinătăți agresive

Limitere de proprietate pot fi prevazute cu imprejmuire cu inaltimea maxima de 2,00 m, din care un soclu opac de 0,30 m si o elevatie transparenta. Imprejmuirea poate fi dublata de gard viu. Se pot folosi si alte forme de marcare a proprietatii transparente si de dimensiuni mai mici care sa nu incomodeze vecinatatile.

Pentru creșterea gradului de intimitate și diminuarea agresivității construcțiilor invecinate se propune realizarea unor perdele vegetale.

■ Posibilități maxime de utilizare a terenului:

1. C.U.T. admis

Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis este 3,6.

2. Condiții de depășire a C.U.T.

Coeficientul de utilizare al terenului nu poate fi depășit.

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

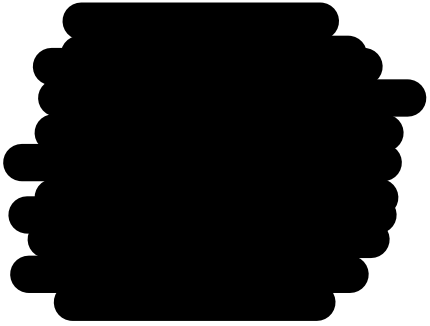
91/28.02.2020



Intocmit,
Arh. Chiriță Marian-Jan

Sef proiect,
Arh. Chiriță Marian-Jan

Coordonare Urbanism,
Arh. Grigorovschi Mircea



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETARUL MUNICIPIULUI IAȘI