



Municipiul Iași
Consiliul Local

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal Iasi, strada Visan nr. 84B, identificare cadastrala 142912, elaborat in vederea introducerii terenului in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire, persoana fizica

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026, la convocarea Primarului din data de 22.05.2026, conform Dispoziției nr. 458 din 22.05.2026, completată și modificată prin Dispoziția nr. 462 din 26.05.2026 și Dispoziția nr. 463 din 26.05.2026;

Având în vedere Proiectul de hotărâre nr. 70008/22.05.2026 inițiat de Primarul Municipiului Iași și avizat de legalitate de către Secretarul General al Municipiului Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 66969/18.05.2026 al Primarului Municipiului Iași;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 66964/18.05.2026 întocmit de către Direcția Arhitectură și Urbanism;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 244/27.05.2026 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 49/27.05.2026 întocmit de Comisia pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere Anuntul privind dezbaterea publica înregistrat sub nr. 143452/07.11.2024;

Având în vedere Raportul de informare și consultare a publicului nr. 10304/29.01.2025;

Având în vedere Anuntul privind aducerea la cunoștința publica a proiectului de hotărâre nr. 49029 / 15.04.2026;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 968 din 24.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere solicitările nr. 132586/15.10.2024, 24273/24.02.2026 depuse de persoana fizica;

Având în vedere studiile întocmite: aviz geotehnic preliminar, ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, studiul pedologic și de bonitare;

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 97/26.08.2024;

Avand in vedere avizul Arhitectului Sef nr. 614/16.03.2026;

Avand in vedere avizele si acordurile obtinute de la institutiile abilitate: 58955/2024 emis de Apavital, 6094959016/2025, 214791054/2024 emise de Delgazgrid, 5777/2024 emis de Agentia pentru Protectia Mediului Iasi, AFO103133/14254/13123/2024 emis de Orange Romania Communications si SC Protelco SA, 141792/2024 emis de Comisia Municipala de Circulatie, 599779/2024 emis de Biroul Rutier, 4741931/2024 si 4741932/2024 emise de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Iasi, AA1859/A2Mediu1497/2024 emis de Directia de Sanatate Publica Iasi, DT16242/2024 emis de Ministerul Apararii Nationale, 121481/2024 si 6257/2024 emise de Serviciul GIS Cadastru, 6392/2025 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, 216/U/2025 emis de Directia Judeteană pentru Cultura Iasi, 657969/2024 emis de Serviciul Roman de Informatii, 366359/2024 emis de Ministerul Afacerilor Interne, 106/2025 emis de Consiliul Judetean Iasi, 132392/2024 emis de Comisia pentru urmarirea stabilitatii versantilor alunecatori, 225/2025 emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, 42492/2024 emis de Salubris;

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

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

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

Având în vedere Ordinul 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;

Avand in vedere prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

Având în vedere procedura prevăzută în Hotărârea Consiliului Local nr. 51/28.02.2013 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

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. 57/2019, privind Codul Administrativ;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 25 din 14.01.2021, privind aprobarea modelului orientativ al statutului unității administrativ – teritoriale, precum și a modelului orientativ al regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal Iasi, strada Visan nr. 84B, identificare cadastrală 142912, elaborat în vederea introducerii terenului în intravilan pentru construire locuință individuală și anexe aferente funcțiunii de locuire, persoană fizică.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 450,00mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

• H max = la streasina/atic de 8.00 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită, numărul de niveluri propuse D+P+1E;

• POT max = 30%;

• CUT max = 0.9 mp.ADC/mp.teren;

• Spații verzi minim = 30%.

(4) Plansa de reglementări urbanistice, planul de acțiune și regulamentul local de urbanism sunt anexa și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) La faza D.T.A.C. se va solicita prin certificatul de urbanism și avizele de la: Ministerul Aparării Naționale, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Direcția Județeană pentru Cultură Iași conform condițiilor impuse de aceste instituții prin avize la faza PUZ.

(6) Emiterea autorizației de construire este condiționată de respectarea prevederilor art. 25, alin. (1) din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de

urbanism care dispune: „Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. (...)”.

(7) La faza DTAC se va avea în vedere ca apele pluviale/meteorice să fie evacuate în rigole, trecute prin separator de hidrocarburi și nămoluri, colectate într-un rezervor subteran, utilizate ulterior pentru întreținerea spațiilor verzi de pe amplasament.

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

Art.3 Extinderile, modernizarile și devierile rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției de bază, acolo unde este cazul, se vor executa anterior începerii lucrărilor autorizate pentru construire, pe cheltuielile beneficiarului.

Art.4 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată către: Instituția Prefectului Județului Iași; Primarul Municipiului Iași, Direcția Arhitectură și Urbanism; Consiliul Județean Iași, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași; Serviciul GIS Cadastru, solicitant.

Art.5 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată întotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de către Direcția Arhitectură și Urbanism.

Art.6 Aducerea la cunoștința publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informații pentru Cetățeni.

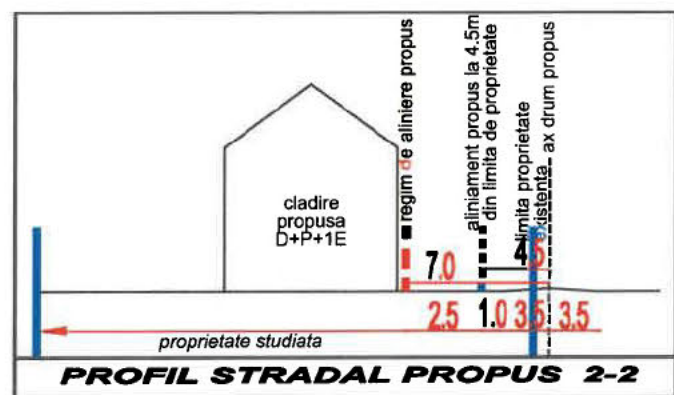
PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier local,
Manuel-Ciprian Bostan



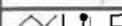
Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Denisa-Liliana Ionașcu

Nr. 221 din 28 mai 2026

Total consilieri locali	27
Prezenți	25
Pentru	25
Împotrivă	0
Abțineri	0



	EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN TOTAL	SUPRAFATA mp	PROCENT DIN TOTAL
1. Zona constructii (cladiri, anexe)	0,00	0,00%	110,40	30,00%
2. Zona circulatii si parcaje	0,00	0,00%	43,40	11,80%
3. Zona teren neamenajat / spatii verzi	450,00	100,00%	110,40	30,00%
4. Zona circulatii pietonale	0,00	0,00%	36,80	10,00%
TOTAL teritoriu zona studziata	450,00	100,00%	368,00	100,00%
Teren cedat pentru amenajarea caii de acces: 82,0mp.				
Unitate teritoriala de referinta conform P.U.Z : L1 - Locuinte Individuale				

- | | | | | | | | |
|---|-------------|---|------------------------|--|--|------------------------------|--|
|  S.C. AXLINE STUDIO S.R.L.
CUI 36713404
J22/2396/2016 | |  | | BENEFICIAR, AMPLASAMENT
extrav. mun. Iasi, zona Visari, Jud. Iasi, NC 142912 | | PROIECT
04U/202... | |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara:
1:500 | DENUMIRE PROIECT: PUZ - introducerea teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire | | FAZA | |
| Sef proiect | | | | | | PUZ | |
| Proiectat | | | Data:
2024 | TITLU PLANSA :
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | | PLANSĂ | |
| Desenat | | | | | | 2 | |

22/28.05.2026

PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire

Beneficiar: (



VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., care intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza legislatiei in vigoare, printre care enumeram Legea 350/2001 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, sau Ghidul de elaborare PUZ 010/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in extravilanul municipiului Iasi, judetul Iasi, ce se constituie ca PUZ – ***PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire*** - beneficiari si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planşa de reglementari urbanistice-zonificare ce face parte integranta din prezenta documentatie.

CAPITOLUL 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 pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planşa de Reglementari urbanistice-zonificare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administrarea locala va asigura pre-colectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de indepartare a reziduurilor menajere este permis numai in localitati rurale, cu conditia prevenirii dezvoltarii insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu impurifice sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, ca si cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, in nici un caz pe malul apelor, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului

IASI



2021

VIZAT SPRE 13
NESCIMBARE
SECRETAR

221 / 28.05.2026

PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire
Beneficiar: (

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si a zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice:

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in incinta, fiind apoi preluate in baza unui contract individual de firma specializata cu care municipiul are contract de preluare a deseurilor menajere. Punctul gospodaresc se va amplasa la minim 10.0m de ferestrele locuintelor.

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

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

22/28.05.2026

PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire

Beneficiar: (

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.L.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje si obiectivul propus;
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fasiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament.
- Retras de la aliniament in cazurile:
 - Inscrisie in regimul de aliniere existent;
 - Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5 – 6 m;
 - Facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
 - Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil: 2,00m - daca sunt deschideri, 0,60m - daca nu sunt deschideri, precum si asigurarea distantelor minime

221/28.05.2026

PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire
Beneficiar:

necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între cladirile nealaturate pe aceeași parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la streșină a clădirii celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 2 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietatea societatii de furnizare de utilitati.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in incinta, fiind apoi preluate in baza unui contract individual de firma specializata cu care municipiul are contract de preluare a deseurilor menajere. Punctul gospodaresc se va amplasa la minim 10.0m de ferestrele locuintelor.

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

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelor si trama stradala determina caraterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

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

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafata de aliniament si cladiri;

Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala;

PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire

Beneficiar: (

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie);

Imprejuririle:

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 30 cm iar cea superioara de 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 – 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

11. REGULUI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINATIE SPECIALA – NU ESTE CAZUL**CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA****12. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **450,0 mp**. Terenul va fi incadrat in UTR L1- Zona locuinte individuale. Reglementarile zonei se pot studia si in planşa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE**

In zona PUZ – ului se permit urmatoarele functiuni:

- locuinte individuale cu regim de inaltime D+P+1E(sau M) niveluri în regim de construire sau constructii discontinue (cuplat sau izolat) si anexe aferente; se poate prevedea subsol;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- împrejuriri, căi de acces pietonale şi private, parcaje, spaţii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafata acestora să nu depăşească **135 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condiţiile de constructibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct sau în baza unor documentaţii PUZ (după caz).

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Sunt interzise orice alte functiuni inafara celor mentionate la articolele 1 si 2 din sectiunea I.



221/ 28.05.2026

PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire
Beneficiar:

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

4.1. Suprafața parcelei este de minim **450 mp** și front de **12 m**;

4.2. Parcelele trebuie să aibă forme regulate având de regulă partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite in planșa de regulament.

5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat in planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regimul de aliniere principal este la distanța de **7.0m** fata de axul propus al căii de acces, conform planșei de reglementări urbanistice-zonificare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** este la o distanță de **3.0m** fata de limita de proprietate.

6.2. **Regimul de aliniere posterior** este la **3.0m** fata de limita de proprietate;

6.3. In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendiu și alte norme tehnice specifice.

6.4 Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele între cladirile 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, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism. Distanțele minime acceptate între cladiri se recomandă să fie de minim 2 m.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu ușurință prin intermediul căii de acces - strada Visan, calea de acces, ce face legătura cu DN 24.

7.2. Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special asigurarea unor înalțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, și canalizarea acestora, interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor, sau în spațiile de parcare comune special amenajate. Se va asigura loc de manevră în incintă.

8.2. Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării cladirilor se va face în afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

9.1. Înălțimea la streșină/atic a cladirilor va fi cea prevăzută în Planul de Regulament, maxim **8,0m** de la CTN în punctul cel mai înalt al terenului. În culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice. Regimul de înălțime: D+P+1E(M). Clădirea propusă poate fi prevăzută cu subsol.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.



PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire
Beneficiar: C

22/05/2026

10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin intermediul unui sistem de canalizare de incinta, conectate intr-un bazin de retentie si folosite la udarea spatiilor verzi.

11.5. Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre spatiile verzi sau spre un sistem intern de canalizare de incinta, fara a afecta proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,50 m din care un soclu de maxim 0,3m.

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

13.3. Nu se admit imprejmuiri din sarma ghimpata sau din zidarie.

13.4 Imprejmuirile laterale si cea posterioara vor putea fi opace cu inaltime maxima de 2.0 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 30%;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de catre Consiliul Local Iasi.

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,90;

15.2. Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aproba de catre Consiliul Local Iasi.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local Iasi.

CAPITOLUL – V- UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Pentru amplasarea cladirii se propune incadrarea terenului intr-o singura unitate teritoriala de referinta, respectiv in UTR L1 - locuinte individuale.

Proiectant de specialitate
SC AXLINE STUDIO SRL



PLAN DE ACTIUNE. CONFORM ART. 18 DIN ORDINUL 233/2016

Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 04U/2024

DENUMIREA LUCRARII: PUZ - introducere teren in intravilan pentru construire locuinta individuala si anexe aferente functiunii de locuire

BENEFICIARI: C

PROIECTANT GENERAL: SC Axline Studio SRL

SUBPROIECTANTI, COLABORATORI - Studiu topografic: PFA ANGHELACHE MARIUS, studiu geotehnic - SC PROMV MILENIUM SRL

AMPLASAMENT: extravilan mun. Iasi, zona Visan, jud. Iasi, NC 142912

Plan de actiune

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:
Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile PUZ-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii principale de intervenție:

- reglementarea terenului, indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- lucrări de sistematizare verticală și organizarea rețelei stradale;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Priorități de intervenție

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- Modernizarea și extinderea (daca este cazul) drumurilor existente și a circulației pietonale;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Extinderea rețelelor edilitare din zona, daca este cazul;

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal de către Consiliul Local se va crea o zonă cu funcțiuni conform RLU ce vor avea un impact pozitiv asupra întregii comunități locale prin atragerea altor investiții viitoare în zonă precum și îmbunătățirea contribuției la bugetul local.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului în apropierea unei circulații importante, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone unitare și bine structurate prin:

- Tratarea unitară a construcțiilor din punct de vedere funcțional și estetic;
- Structurarea spațial volumetrică și funcțională a zonei;
- Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- Tratări urbanistice de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată și cele din zona studiată către zonele înconjurătoare;
- Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice, cât și a celor private;
- Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Parcela destinată construirii îndeplinește următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal;



221/28.05.2026

PUZ - introducere teren în intravilan pentru construire locuința individuală și anexe aferente funcțiunii de locuire

Beneficiar:

- Posibilitatea de racordare la rețelele edilitare existente;
- Asigurarea parcării în interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

După obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentația P.U.Z. inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local al UAT-ului. Odată cu aprobarea, P.U.Z., inclusiv RLU capătă valoare juridică, constituindu-se în instrumentul de lucru al administrației publice locale în:

- Fundamentarea solicitării unor fonduri europene sau de la bugetul statului pentru realizarea unor obiectivelor de utilitate publică;
- Modernizarea căilor de comunicație sau realizarea de trasee noi;
- Dezvoltarea echipării edilitare;
- Emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în conformitate cu prevederile P.U.Z. și RLU;
- Rezolvarea unor probleme curente ale serviciilor de specialitate (înstrăinări, parcelări etc);
- Respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z. + RLU.

Pentru realizarea investițiilor propuse, după obținerea certificatului de urbanism se va proceda la:

- Realizarea studiilor și documentațiilor de avizare;
- Obținerea avizelor;
- Realizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire;
- Obținerea autorizațiilor de construire;
- Realizarea sistematizării terenurilor;
- Realizarea infrastructurii edilitare: apă, canal, electricitate, gaz, telecomunicații;
- Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse pe trasee noi, realizarea circulației pietonale;
- Realizarea construcțiilor propuse;
- Realizarea amenajărilor exterioare propuse.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

Propuneri vizand protectia mediului

Se va avea în vedere sistematizarea verticală a suprafețelor pentru scurgerea apelor pluviale la sistemul centralizat de canalizare.

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor mentine în limitele normale.

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenurile studiate se va realiza la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi de minim 30.0% din suprafața terenului.

Se vor amenaja alinamente cu rol de protecție.

Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda, vor fi înierbate și plantate cu arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar în cazul acceselor.

Proiectant de specialitate,
SC AXLINE STUDIO SRL

D 20 E
CU DREPT DE SEMN

