



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal Iași, strada Octav Pancu nr. 8, identificare cadastrala 160034, elaborat pentru construire locuinta individuala, anexe si imprejmuire teren, 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. 70051/22.05.2026 inițiat de Primarul Municipiului Iași și avizat de legalitate de către Secretarul General al Municipiului Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 67047/18.05.2026 al Primarului Municipiului Iași;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 67045/18.05.2026 întocmit de către Direcția Arhitectură și Urbanism;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 245/27.05.2026 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 50/27.05.2026 întocmit de Comisia pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere Anuntul privind dezbaterea publica înregistrat sub nr. 118364/16.09.2024;

Având în vedere Raportul de informare și consultare a publicului nr. 8059/23.01.2025;

Având în vedere Anuntul privind aducerea la cunoștință publica a proiectului de hotărâre nr. 45816 / 06.04.2026;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 653 din 19.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere solicitările nr. 91136/12.07.2024, 33876/13.03.2026 depuse de persoana fizica;

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

Având în vedere avizul de oportunitate 76/13.06.2024;

Avand in vedere avizul Arhitectului Sef nr. 612/16.03.2026;

Avand in vedere avizele si acordurile obtinute de la institutiile abilitate: 28105/2025 emis de Apavital, 6094169588/2025 si 214657722/2024 emise de Delgazgrid, 4267/2024 emis de Agentia pentru Protectia Mediului Iasi, 102298/2024 emis de Comisia Municipala de Circulatie, 615401/2025 emis de Biroul Rutier, 4741538/2024 si 4741539/2024 emise de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Iasi, AA1213/A2Mediu935/2024 emis de Directia de Sanatate Publica Iasi, 84558/2024 si 84561/2024 emise de Serviciul GIS Cadastru, AFO103880/25261/23425/2025 emis de Orange Romania SA si SC Protelco SA, 33/2026 emis de Consiliul Judetean Iasi, 53460/2025 emis de Comisia pentru urmarirea stabilitatii versantilor alunecatori, 31745/2024 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările si 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 si Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal;

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

Avand in vedere procedura prevazuta in Hotararea Consiliului Local nr. 51/28.02.2013 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;

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 Iași, strada Octav Pancu nr. 8, identificare cadastrală 160034, elaborat pentru construire locuință individuală, anexe și împrejurimi teren, persoană fizică.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 667,00mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

- H max = 9,00 m la streșină/atic măsurată în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită, numărul de niveluri propuse P+2E;

- POT max = 30%;

- CUT max = 0.9 mp.ADC/mp.teren;

- Spații verzi = minim 30%.

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

(5) La faza DTAC se va solicita prin certificatul de urbanism și avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română conform condițiilor impuse prin avizul de la faza PUZ.

(6) 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 cheltuiala 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 SEDINȚĂ
Consilier local,
Manuel-Ciprian Boștan



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Denisa-Liliana Ionașcu

Nr. 222 din 28 mai 2026

Total consilieri locali	27
Prezenți	25*
Pentru	24
Împotrivă	0
Abțineri	0

**Domnul consilier local Marian-Jan Chiriță nu participă la dezbateri și la vot.*

222/28.05.2026

LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.

LIMITA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.Z. PROPRIETATE CRISTEIANIOTU
ALEXANDRU si CRISTEL ANDREEA DIANA

LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.

-----	REGIM DE ALINIERE PROPUȘ / RETRAGERE STRADALA PROPUȘĂ
-----	RETRAGERI LATERALE ȘI POSTERIOARE PROPUSE
-----	ALINIAMENT NOU PROPUȘ

SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ

	LIMITĂ DRUM EXISTENT
	LIMITĂ DRUM PROPUȘ
	AX DRUM EXISTENT / PROPUȘ
	DRUM DE PĂMÂNT / PIETRUIT
	CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTĂ - drum asfaltat
	CIRCULAȚIE AUTO PROPUȘĂ - drum asfaltat
	SUPRAFAȚĂ NECESARĂ PENTRU REDIMENSIONARE DRUM EXISTENT
	ACCES AUTO PROPUȘ
	ACCES PIETONAL PROPUȘ

Înălțimea maximă este măsurată de la cota terenului natural cea mai înaltă din zona construită până la atic/streșină

CB5	conf. P.U.Z.	conf. P.U.Z.	U.T.R.	1	2	1. Procent de ocupare a terenului - P.O.T. 2. Coeficient de utilizare a terenului - C.U.T. 3. Înălțimea minimă a construcțiilor 4. Înălțimea maximă a construcțiilor 5. Regim de înălțime
	conf. P.U.Z.	conf. P.U.Z.		3	4	
	conf. P.U.Z.			5		

LI	30%	0,9	U.T.R.	1	2	1. Procent de ocupare a terenului - P.O.T. 2. Coeficient de utilizare a terenului - C.U.T. 3. Înălțimea minimă a construcțiilor propuse de la CTN până la aliniere 4. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse de la CTN până la aliniere 5. Regim de înălțime propus
	3,0 m	9,0 m		3	4	
	P+2E		5			

Proprietate CRISTEI IONUT ALEXANDRU si CRISTEI ANDREEA DIANA S _{teren} = 667,0 mp	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construită	0,0	0,0	200,10	30,0
Suprafata circulatii, alei, platforme	0,0	0,0	236,79	35,5
Suprafata spatii verzi	0,0	100	200,10	30,0
Suprafata necesară redimensionării drumului existent	0,0	0,0	30,01	4,50
Total suprafata P.U.Z.	667,0 mp	100	667,0 mp	100,0

PLAN TOPOGRAFIC
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta: Marea Neagra 1970
Echidistanta curbelor de nivel: 0.250m

Specificatie:	Nume:
Şef proiect	Alexandru
Proiectat	
Desenat	

Scara: 1:500	Titlul proiectului: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE PE TEREN PROPRIETATE MUN. IASI, STRADA VITICULTORI, T27, JUDE. IASI, NC 16/0034
Data: 01/2023	Titlul planșei: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

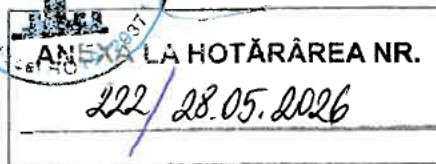
Planşa:
U.2



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE



1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicare prevederilor din P.U.Z., având caracter de reglementare și care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul localităților.
- Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.
- Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000, prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Iasi, Legea 350/2001, precum și ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (indicativ: GM-010-2000);

- Alte studii, acte, acorduri care stau la baza elaborării prezentei documentații:
- ridicare topografică cu zona studiată;
 - studiu geotehnic și de stabilitate;
 - Aviz de oportunitate
 - aviz alimentare cu energie electrică,
 - aviz alimentare cu apă și canalizare,
 - aviz alimentare cu gaz metan,
 - aviz telefonizare;
 - Aviz Comisie Versanți;
 - Aviz A.A.C.R.
 - Aviz Comisie de Circulație;
 - Aviz Politia Mun Iasi- Biroul Rutier
 - Aviz P.S.I.;
 - Aviz P.C.;
 - Aviz D.S.P.;
 - Aviz G.I.S.;
 - Aviz C.J.
 - Act administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 - Certificat nomenclatura stradala



3. DOMENIUL DE APLICARE

- Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenurile ce se constituie ca **INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE PE TEREN PROPRIETATE**, intravilan, județul Iasi, zona Viticultori, nr.FN, NC 160034 beneficiari: (

și se aplică Unității Teritoriale de Referință delimitate în planul de reglementări urbanistice - zonificare ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- la Nord - Est – Proprietate privată nr. cad.168549;
- la Sud - Est - proprietate publică, str. Octav Panku;
- la Sud - Vest - proprietate privată nr. cad. 141881;
- la Nord - Vest - proprietate privată nr. cad. 160033;



222/28.05.2026

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenurile din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări Urbanistice (U.2).

Sunt interzise activitățile industriale sau manufacturiere poluante pentru aer, sol, apă, sau a căror nivel de poluare nu poate fi păstrat în standardele prevăzute de lege.

Pentru amenajările exterioare, alei de acces, spații verzi amenajate se vor lua măsuri de sistematizare verticală, de racordare a rigolelor de colectare a apelor pluviale și deversarea lor în colectorul stradal.

eguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei :

- Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se vor face prin:

- îndepărtarea apelor uzate/ menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare a municipiului Iași/ comunei Barnova, beneficiarii se vor racorda la acestea.

- interzicerea răspândirii neorganizate direct pe sol (incinte, străzi, etc) a deșeurilor și apelor uzate,
- precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații amenajate, asigurându-se evacuarea lor periodică;

- Alimentarea cu apă potabilă a construcției

- se va face din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Iași;
- se va asigura o cantitate de minim de 50 l/om/zi de apă potabilă pentru a satisface nevoile familiei ;
- se vor întreține și se vor păstra în bună funcționare instalațiile de alimentare cu apă ;
- interzicerea racordării rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

- Salubritate – generalități

Colectarea deșeurilor menajere se va face într-un spațiu special amenajat în pubele moderne (PP), cu roțile, în saci din material plastic (după o sortare prealabilă). Distanța minimă de amplasare a pubelelor de gunoi va fi de 10m față de ferestrele spațiilor locuibile.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, în zona rezidențială, în zonele verzi plantate, protejate, etc. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate conform legilor în vigoare.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specific obiectivului.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.) și cu respectarea prevederilor studiului geotehnic și de stabilitate.

Volumetria construcției, proporția POT, CUT și regimul de înălțime pot varia la autorizație, cu respectarea R.L.U. al P.U.Z. aprobat și a avizelor obținute.

Asigurarea echipării tehnico - edilitare pentru clădirile propuse se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism)

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se va putea face prin respectarea avizul organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;



222/28.05.2026

- parcaje, garaje
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețea de gaze, electrica, de telecomunicații și infrastructura ori alte instalații ori construcții de acest gen.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism.

- Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor
- Retragerile minime vor respecta planșa U2- Reglementări urbanistice-zonificare.

Anexele cu destinație tehnică și amenajările exterioare(piscina) pot depăși retragerile stabilite prin prezentul PUZ cu respectarea Codului Civil.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Conform planșa U2 -reglementari urbanistice

Anexele cu destinație tehnică și amenajările exterioare(piscina) pot depăși retragerile stabilite prin prezentul PUZ cu respectarea Codului Civil.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Se admit construcții înșiruite/cuplate la calcan.

Pe parcela va fi amplasată câte o singură locuință. Anexele acesteia vor fi amplasate conform Codului Civil.

Distanțele între clădirile de 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 și stingere a incendiilor.

Anexele cu destinație tehnică și amenajările exterioare(piscina) pot depăși retragerile stabilite prin prezentul PUZ cu respectarea Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

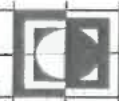
Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z.. Toate acestea vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în întregime.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente în zonă.
- Lucrările de modificare și/ sau racordare a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în întregime.
- Rețelele tehnico-edilitare aflate în serviciul public și lucrările executate, sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.



9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Se va menține forma și dimensiunea existentă a terenului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

SPAȚII VERZI

Suprafața plantată propusă este de 30% din suprafața terenului.

ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta următoarele reguli:

- se recomandă garduri cu soclu plin de 30cm minimum, iar partea superioară de maxim 1,50m (panouri transparente fixate pe stâlpi metalici), dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieri, banchete, panouri publicitare, etc.)

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de **667,00** conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1101/13.04.2018.

Amplasamentul este situat în intravilanul a municipiului Iași conform PUG aprobat cu HCL 163/1999, fiind încadrat în UTR Referință CB5 - CAMPUS UNIVERSITAR ȘI POL DE CERCETARE. Întrucât zona nu are diferențe de omogenitate (relief, funcțional, circulație, etc.), ea se va constitui în Unitatea Teritorială de Referință:

U.T.R.1 - LI - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

PENTRU UTR1 - LI

I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale izolate sau cuplate ;
- anexe ale funcțiunii de locuire;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, piscină, etc.
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, dispensar urban.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice altă funcțiune care nu se regăsește la art.1 și art.2.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Se vor păstra caracteristicile parcelei.

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

222/28.05.2026



**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor dispune retras fata de limita de proprietate conform poziției pe conform planșei U2.
Reglementări urbanistice - zonificare.

Noul aliniament al amplasamentului va fi la 4,5m față de axul strazii.

Retrageri stradale:

- retragere stradală de minim 8,5m față de aliniamentul nou propus prin prezentul PUZ.

Anexele cu destinație tehnică și amenajările exterioare (piscină) pot depăși retragerile stabilite prin prezentul PUZ cu condiția respectării Codului Civil.

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.*224/28.05.2026***ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Retrageri laterale/posterioare

- retragere laterală de minim 3,0m față de limita proprietății la Sud-Vest;
- retragere laterală de minim 3,0m față de limita proprietății la Nord-Est;
- retragere posterioară de minim 5,0m față de limita proprietății la Nord-Vest.

Anexele cu destinație tehnică și amenajările exterioare (piscină) pot depăși retragerile stabilite prin prezentul PUZ cu condiția respectării Codului Civil.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se admit construcții cuplate la calcan. (daca este cazul)

Pe fiecare parcela va fi amplasata cate o singura locuință. Anexele acestora vor fi amplasate conform Codului Civil.

Distanțele între clădirile de 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 și stingere a incendiilor.

Anexele cu destinație tehnică și amenajările exterioare (piscină) pot depăși retragerile stabilite prin prezentul PUZ cu condiția respectării Codului Civil.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile în interiorul și exteriorul amplasamentului se vor rezolva conform normativelor și legislației în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor amenaja parcuri la nivelul solului. Se va asigura un minim de 2 locuri de parcare. In cazul altui tip de funcțiune din cele menționate mai sus la admise se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform HCL 425/2007.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la atic/streașină, a clădirilor propuse va fi de: maxim 9,00m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită. Se va considera CTN max cota terenului natural 159,22 iar înălțimea maxima a construcției nu va depasi cota absoluta 168,22

In cazul constructiilor de tip sarpanta, se vor adauga la înălțimea maxima inca 2,5m pana la coama.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

Regimul de înălțime maxim admis este de: P+2E

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile se vor integra prin localizare, dimensionare și tratare arhitecturală în caracterul general al zonei.

Se vor utiliza materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate.





Construcția poate avea acoperiș tip șarpantă sau acoperiș tip terasă.

222/28.05.2026

Se va acorda o deosebită atenție alegerii materialelor și a aspectului construcțiilor astfel încât să nu se creeze disconfort vizual. Materialele alese vor trebui integrate în imaginea de ansamblu a zonei construite.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin rigole, șanțuri, etc.

Pentru toate racordurile se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice,

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice/ private și dispunerea vizibilă a rețelilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Terenul liber rămas în afara parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu arbori și gazon. Se va respecta minimul de 30% de spațiu înierbat/plantat.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă garduri cu soclu plin de 30cm minimum, iar partea superioară de maxim 1,50m (panouri transparente fixate pe stâlpi metalici), dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu), pentru asigurarea intimității locuințelor și a descurajării intruziunilor (conform punctului 10 din prezentul regulament);

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

III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

U.T.R.1 - LI: - P.O.T. maxim = 30%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

U.T.R.1 - LI: - C.U.T. maxim = 0,9mp Adc/mp teren

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Comisia de Urbanism a Primăriei Municipiului Iași, și cu acordul proiectantului.

IV - RECOMANDĂRI

ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z. - ului.

Se vor întocmi studii geotehnice pentru toate lucrările de construcții.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune Unitatea Teritorială de Referință

U.T.R.1 - LI - ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Întocmit Sef proiect





PLAN DE ACȚIUNE

222/28.05.2026

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE PE TEREN PROPRIETATE**

Amplasament: **iudetul Iasi. mun. IASI. str. VITICULTORI (T27), nr.FN, NC 160034;**

Beneficiar:

Proiectant: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ,**

Șef proiect - arh. C

Faza: **Proiect Urbanistic Zonal,**

Nr. Proiect : 988/2023



2. Solicitări ale temei program

Beneficiarii și-a propus realizarea Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea unui teren pentru realizarea unei locuințe individuale și anexeizolate pe lot, pentru beneficiul propriu.

3. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z

După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Iași a prezentului P.U.Z., se va obține Certificatul de Urbanism în regim propriu, pentru categoriile de lucrări necesare investițiilor. Într-o primă etapă vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

4. Categoriile de costuri

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- construcție pentru funcțiunea de locuire;
- construcții anexe;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate acolo unde se impune necesitatea acestora;
- construcții tehnico-edilitare, dacă e cazul;

II. amenajarea terenului

III. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile ;

IV. alei pietonale;

VI. racorduri la rețelele tehnico-edilitate și rețele de incintă.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului, vor fi suportate de către beneficiar iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată.

Costul lucrărilor pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și realizarea rețelilor de incintă vor fi suportate de către beneficiar.



Întocmit,