



Municipiul Iași
Consiliul Local

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal Iași, fundac Dealul Bucium nr. 21A, identificare cadastrala 171673, elaborat pentru construire locuinta individuala, 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. 70042/22.05.2026 inițiat de Primarul Municipiului Iași și avizat de legalitate de către Secretarul General al Municipiului Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 67455/18.05.2026 al Primarului Municipiului Iași;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 67454/18.05.2026 întocmit de către Direcția Arhitectură și Urbanism;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 252/27.05.2026 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 57/27.05.2026 întocmit de Comisia pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere amendamentul propus de Comisia pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, așa cum a fost aprobat în plenul ședinței Consiliului Local și consemnat în procesul verbal de ședință potrivit căruia trotuarul va avea lățimea de 1,8 m;

Având în vedere Anuntul privind dezbaterile publice înregistrat sub nr. 70948/06.06.2025;

Având în vedere Raportul de informare și consultare a publicului nr. 81268/27.06.2025;

Având în vedere Anuntul privind aducerea la cunoștința publică a proiectului de hotărâre nr. 49160 / 15.04.2026;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 516 din 14.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere solicitările nr. 45557/10.04.2025, 4903/15.01.2026 depuse de persoana fizică;

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

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 109/16.09.2024;

Având în vedere avizul Arhitectului Șef nr. 616/16.03.2026;

Având în vedere avizele și acordurile obținute de la instituțiile abilitate: 7540/2025 emis de Apavital, 6095861745/2025, 214925669/2025 și 215278853/2026 emise de Delgazgrid, 1352/2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Iași, AFO501215/20425/19787/2025 emis de Orange Romania Communications și SC Protelco SA, 35538/2025 emis de Comisia Municipală de Circulație, 607331/2025 emis de Biroul Rutier, 3341183/2025 și 3341182/2025 emise de Inspectoratul pentru Situații de Urgență Iași, AA414/A2Mediu298/2025 emis de Direcția de Sănătate Publică Iași, 13675/2025 și 13681/2025 emise de Serviciul GIS Cadastru, 132298/2025 emis de Comisia pentru urmărirea stabilității versanților alunecatori, 41646/2026 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, 13676/2025 emis de Direcția Tehnică și Servicii Comunitare, 156/2025 emis de Consiliul Județean Iași;

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;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și 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, fundac Dealul Bucium nr. 21A, identificare cadastrală 171673, elaborat pentru construire locuință individuală, persoană fizică.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 744,00mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

• H max = la streasina/atic de 10.00 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită, numărul de niveluri propuse P+1E+M/D+P+1E (maxim 3 niveluri supraterane);

• POT max = 30%;

• CUT max = 0.9 mp.ADC/mp.teren;

• Spații verzi minim = 30%.

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

(5) La faza D.T.A.C. se va solicita prin certificatul de urbanism și avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română, conform condițiilor impuse de această instituție 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.

(7) Lăţimea trotuarului va fi de 1,8 m.

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

Art.3 Extinderile, modernizarile si devierile reţelelor 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 catre: Instituţia Prefectului Judeţului Iaşi; Primarul Municipiului Iaşi, Directia Arhitectura si Urbanism; Consiliul Judetean Iasi, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi; Serviciul GIS Cadastru, solicitant.

Art.5 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurata întotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de către Directia Arhitectura si Urbanism.

Art.6 Aducerea la cunoştinţa publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informaţii pentru Cetăţeni.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier local,
Manuel-Ciprian Bostan,

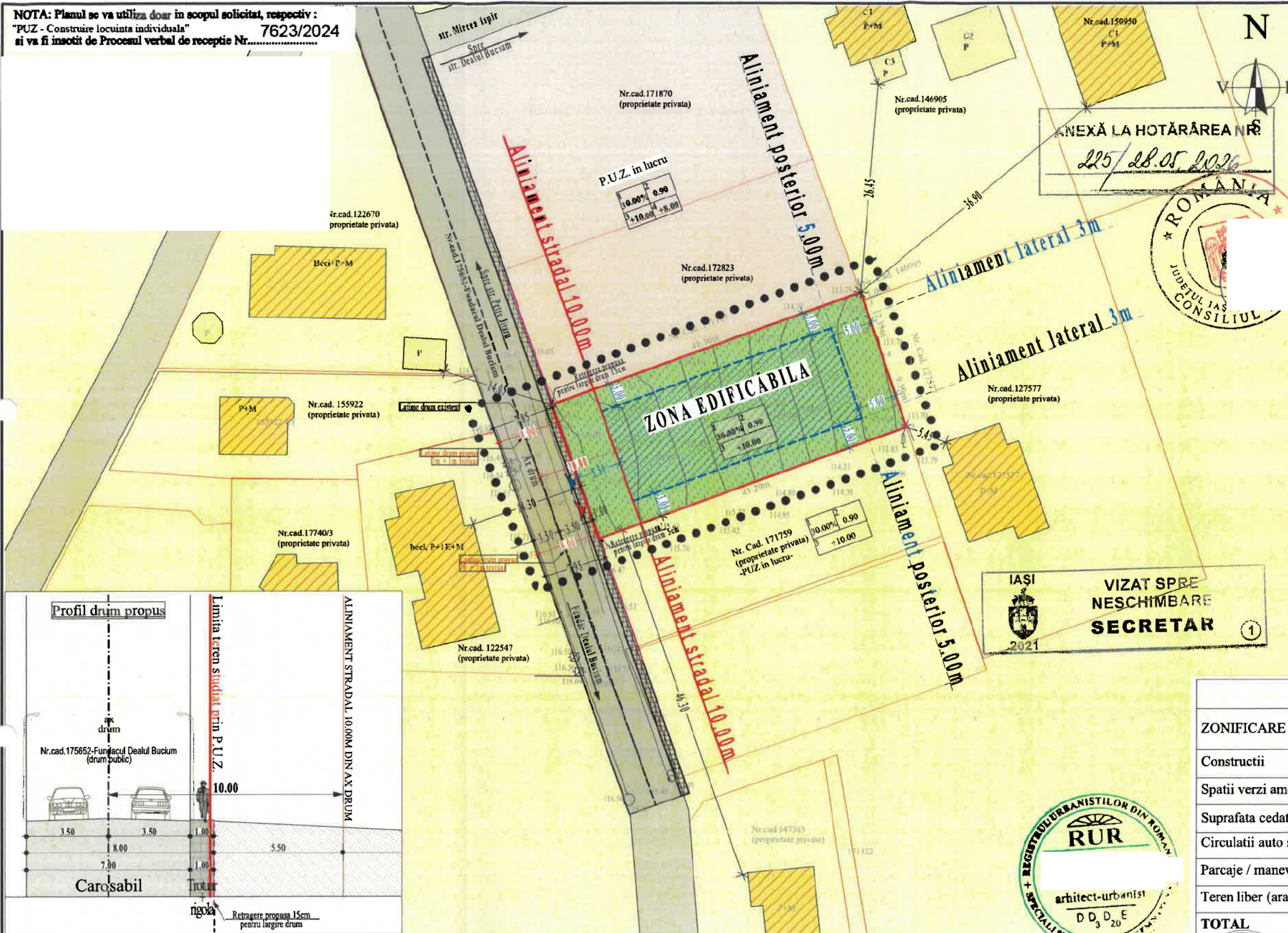


Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Denisa-Liliana Ionașcu

Nr. 225 din 28 mai 2026

Total consilieri locali	27
Prezenți	23
Pentru	23
Împotrivă	0
Abțineri	0

NOTA: Planul se va utiliza doar in scopul solicitat, respectiv :
"PUZ - Construire locuinta individuala"
si va fi insotit de Procesul verbal de receptie Nr. 7623/2024



P.U.Z. - Construire locuinta individuala
Jud. Iasi, intravilan, zona Bucium, nr.cad. 171673
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE

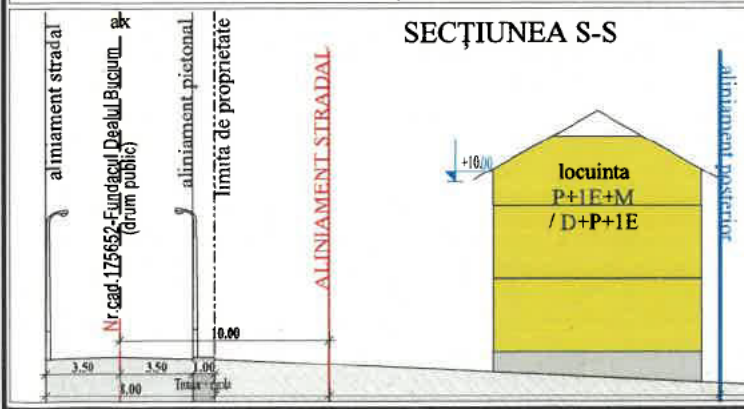
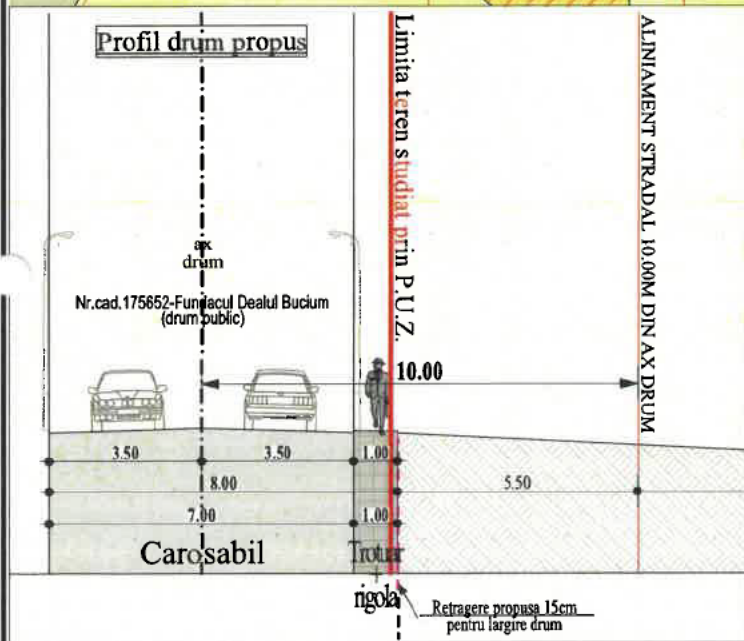
LEGENDĂ

- Limita zona studiata prin P.U.Z.
- Limita terenului studiat prin P.U.Z.
- Delimitare parcele proprietate privata
- Teren studiat prin P.U.Z. (nr.cad. 171673)
- Carosabil
- Constructii existente invecinate
- Anexe
- Suprafata teren cedata pentru largire drum (3.00mp)
- Zona edificabila
- Aliniament stradal
- Aliniamente laterale si posterioare
- ▶▶ Accese auto si pietonale
- Circulatii auto si pietonale
- Trotuare

LC2b Locuinta individuala	REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M / D+P+1E	
	H maxim la cornisa +10,00m de la CTN	
	POT 30,00%	CUT 0,90

BILANT TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	[MP]	[%]	[MP]	[%]
Constructii			223.20	30.00
Spatii verzi amenajate	-	-	223.20	30.00
Suprafata cedata pentru largire drum	-	-	3.00	0.40
Circulatii auto si pietonale	-	-	204.60	27.50
Parcaje / manevrare auto	-	-	90.00	12.10
Teren liber (arabil)	744.00	100.00	-	-
TOTAL	744.00	100.00	744.00	100.00



PROPOUNERI VIZÂND PROTECȚIA MEDIULUI
În perioada executării lucrărilor de construcții:
- Asigurarea întreținerii corespunzătoare a utilajelor de construcții și a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare și de funcționare prevăzut, în vederea asigurării unui control al emisiilor de gaze de eșapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrărilor strict necesare în ceea ce privește activitățile generatoare de praf;
- Asigurarea colectării selective a deșeurilor din construcții și evacuarea ritmică a acestora de pe amplasament.
- Curățarea eficientă a vehiculelor la ieșirea din șantier, umezirea drumurilor, a căilor de acces în șantier, respectiv a zonei în care se descarcă materialele de construcții.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intră sau ies din șantier;
- Amenajarea traseelor din șantier, astfel încât să nu se producă derapaje, noroi, bălțire de apă, etc.
- Utilizarea de vehicule și utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteză în interiorul și în jurul șantierului.
- La finalizarea lucrărilor de construcții se vor realiza lucrări de refacere a zonelor afectate de execuția investiției, de aducere a terenului neconstruit la starea inițială, sau la o stare care să permită utilizarea ulterioară fără a fi compromise funcțiile ecologice naturale.
În etapa de funcționare
- Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienicosanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la rețeaua de canalizare stradală.
- Deșeurile de tip menajer: se colectează selectiv, se depozitează temporar pe amplasament, în containere specializate și se predau la operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.

Verificator/Expert	Nume și Prenume	Semnatura	Referat/Expertiză Nr./Data	Proiect nr. 42/2024
CADON PROIECTARE CADASTRU CONSULTANȚĂ			Beneficiar: Amplasament: Jud. Iasi, mun. Iasi, intravilan, Zona Bucium nr.cad. 171673	
Specificație	Nume și Prenume	Semnatura	Scara 1:500	Faza P.U.Z.
Șef Proiect			Data 2024	Planșa U2
Proiectat				
Desenat				

225/28.05.2026

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 P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La reactualizarea documentatiei P.U.G. pentru municipiul Iasi se va tine cont de reglementarile urbanistice propuse de prezenta documentatie.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta documentatia de baza in aplicarea prevederilor din P.U.Z., avand caracter de reglementare si care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor de pe teritoriul studiat.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

2. Baza legală a elaborării:

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 50/1991, republicata, privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor", cu modificarile si completarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National:
 - a. Sec. I- Retelele de transport: Legea nr. 363/2006.
 - b. Sec. II- Apa: Legea nr.171/1997.
 - c. Sec. III- Zone protejate: Legea nr.5/2000.
 - d. Sec. IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/2001
 - e. Sec. V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/2001.
 - f. Sec. VIII- Zone cu resurse turistice: Legea 190/2009



225/28.05.2026

-Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” GM010/2000

-OMS 119/2014

3. Domeniul de aplicare:

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Iasi, zona Bucium ce se constituie ca PUZ – Construire locuinta individuala și se aplica unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajari specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U2 – Reglementări. Zonificare funcțională.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei:

1. Colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate. Se are în vedere extinderea rețelei de canalizare spre zona studiată, deținătorii de locuințe din zonă racordându-se la viitoarea rețeaua de canalizare extinsă. Pan atunci se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.

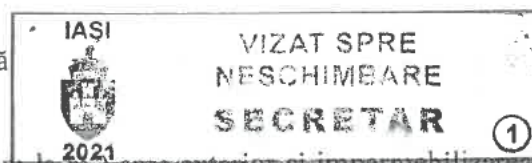


- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea rezidurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanță de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536 / 23.06.1997.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan:

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.
- Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:
- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice: 50 l / om / zi – instalații locale; 100 l / om / zi – instalații centrale
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor astfel :
 - ✓ Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
 - ✓ Împrejmuirea pe o rază de 3 m
 - ✓ Taluzarea terenului din jur în pantă (4 – 5 cm la m) spre exterior și impermeabilizarea (betonare)
 - ✓ Impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
 - ✓ Asigurarea cu ghizduri de circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului
- Distribuția apei trebuie să fie continuă





- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

3. Salubritate – generalități:

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale zonei nu vor afecta cadrul – urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic 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 ansamblului.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai 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.)

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

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 conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratorului drumului public pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezentul P.U.Z. și stabilit prin certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- 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.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Înscriere în regimul de aliniere existent

225/28.05.2026

- Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 – 6 m
- Facilitatea creerii unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau de servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stînga – dreapta.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de **limitele laterale, posterioara si la strada** conform P.U.Z. si Codul Civil:

- **3,00m** – limita sud (aliniament lateral)
- **10,00m** – limita vest (aliniament principal din axul drumului)
- **5,00m** – limita est (aliniament posterior)
- **3,00m** – limita nord (aliniament lateral)



- precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii:

Distanțele între clădirile nealăturate 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.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

225/28.05.2026



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 (Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993) care statuează direct sau indirect acest domeniu.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

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

Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

În zonele de extindere a intravilanului:

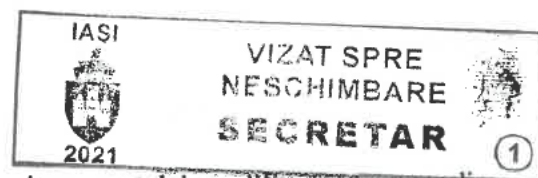
- Unde există conducte magistrale de gaz, țigeli, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.
- Unde nu există rețele tehnico – edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă, extindere de rețea de canalizare publică sau a realizării de bazine vidanjabile hidroizolate individuale sau de grup.

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

Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme geometrice neregulate.



10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejuriri parcaje:**Spațiile verzi și plantate:**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 35 % din suprafața de aliniament și clădiri.
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile urbane (parc, grădini) și funcționale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protecție).

Împrejuririle:

Se vor respecta următoarele reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de max. 30 cm iar cea superioară de max. 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2.00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Parcajele:

- Parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132 / 1993 (și proiect nr. 6970 / N / 1992 – UrbanProiect) și respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U. – în total au fost prevăzute 2 locuri de parcare

Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.





CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață totală de **744.00 mp.**

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni de tip locuințe și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața, acesta va fi tratat ca o singură Unitate Teritorială de Referință. – LV2b – **locuința individuală și alte funcțiuni asociate.**

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

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Secțiunea I - utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise



1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale D+P+1E / P+1E+M (maxim trei niveluri supraterane), funcțiuni conexe și circulații;
- imprejmuiți, cai de acces pietonale sau auto, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deserve exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

Articolul 2 - utilizări permise cu condiții

2.1 Se va permite amplasarea semnalelor (totem) numai cu acordul furnizorilor de electricitate, respectiv telefonie.

2.2 Se permite realizarea de construcții tip anexe gospodărești cu caracter permanent sau provizoriu cu condiția de a se încadra în limitele ariilor construibile.

2.3 Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp Adc

225/28.05.2026

Articolul 3 - interdictii de utilizare

3.1 functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, un program prelungit dupa orele 22.00 – produc poluare.

3.2 activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate.

3.3 constructii provizorii de orice natura

3.4 depozitare en gros;

3.5 depozitari de materiale refolosibile (in scopuri comerciale);

3.6 platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

3.7 depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

3.8 activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

3.9 autobaze si statii de intretinere auto;

3.10 lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

3.11 orice lucrari de terasament, care pot provoca scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine, sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Sectiunea II : conditii de amplasare, echipare și conformare a clădirilor**Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

4.1 Parcela este accesibila din drumul public cu o latime carosabilă de 7.00m si trotuar de 1,00m.

4.2. Parcelele trebuie să aiba forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Zona studiată are suprafata de **744.00 mp**, având ca indicatori urbanistici propuși **POT 30%**, **CUT 0,90**.

Pentru satisfacerea necesităților și activităților solicitate prin tema-program, locuințele propuse vor avea o suprafață **construită de max. 223.20 mp**, cu o arie **desfașurată de max. 669.60 mp**, calculul ariilor realizându-se în funcție de dimensiunile parcelei. Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.



225/28.05.2026

Articolul 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniamente

5.1. Regimul de aliniere al construcției este reprezentat în planșa de reglementări cu linie albastră intreruptă și are următoarele distanțe:

Regim de aliniere principal față de axul drumului propus

- regimul de aliniere este la 10,00 m față de axul drumului – Fundac Dealul Bucium

Regim de aliniere principal față de limita proprietății

- regimul de aliniere este poziționat la 5.50 m față de limita de proprietate sau limita parcelei

5.2. Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planșa de regulament U2.

Articolul 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

6.1. Regimul de aliniere posterior:

- poziționat la 5,00 m fata de limita proprietate;

6.2 Regimul de aliniere lateral al cladirilor:

- Regim de aliniere lateral al cladrii

- la min. 3,00m față de limitele laterale ale parcelei;

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



Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

7.1. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3.00m

Articolul 8 - circulatii și accese

8.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza prin drumul de acces adiacent zonei studiate.

8.2. Se va solicita de către administrația publică locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construire planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special :

- asigurarea unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
- asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;

225/28.05.2026

- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate;
- realizarea în mod judicios a platformelor carosabile și a parcajelor auto;
- realizarea de rampe pentru persoanele cu dizabilitati.



Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

9.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelelor. Sunt propuse 2 locuri de parcare supraterrane, aflate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c.

9.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.



Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

10.1 Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi cea prevăzută prin planul de Regulament:

Înălțimea maximă la streșina / cornisa va fi de +10.00m față de cota cea mai înaltă a terenului natural, măsurată în zona de amplasare a volumului construit.

Articolul 11 - aspectul exterior al cladirilor

11.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerintelor și prestigiului investitorilor și zonei.

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

11.2 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

11.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

12.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

12.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

12.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

12.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre bazine de colectare (amplasate pe terenul beneficiarului) prevazute cu separator de hidrocarburi unde sunt parcuri și apoi, prin preaplin, spre rigolele domeniului public.

12.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

12.6. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma activităților gospodărești se va face cu pubele prin contract cu firma de salubritate.

12.7 Se va asigura incalzirea imobilelor prin racord la rețeaua de gaz existentă.



Articolul 13 - spatii libere și spatii plantate

13.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

13.2 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

Articolul 14 – împrejurimi

14.1 Împrejuririle spre stradă vor fi transparente la maxim 1.50 m din care un soclu de maxim 0,3m.

14.2 Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.

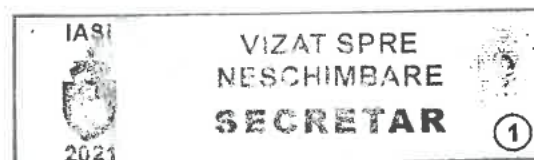
14.3 Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejuririlor din zidărie.

Sectiunea III: posibilitați maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim admisibil de utilizare a terenului

15.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- Maxim 30% pentru construcțiile noi.



Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului

16.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- Maxim 0,90 – calculat conform C.U.

16.2 Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi , cu depășirea C.U.T.-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de planuri urbanistice ce se vor aviza în Consiliul Județean Iasi.

Articolul 17 - modificări ale P.U.Z.

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare a sa în Consiliul Județean Iasi, și cu acordul proiectantului.

Sectiunea IV**Articolul 18 - recomandări speciale pentru deținătorii de terenuri sau imobile în zona.**

17.1. Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Deoarece pe terenul studiat se propune o dezvoltare bazata pe locuinte individuale si colective mici cu regim de construire izolat sau cuplat și ținand cont de omogenitatea terenului și de suprafata relativ redusă, aceasta va fi tratată ca o singura Unitate Teritorială de Referință.

Lc– zona locuinta individuala

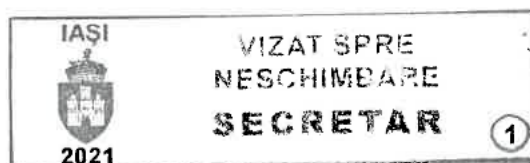


Plan de acțiune pentru implementare
investițiilor propuse prin
PLANUL URBANISTIC ZONAL



A. Date de recunoaștere a documentației

- ☐ Denumirea lucrării: **P.U.Z. – Construire locuinta individuala**
- ☐ Amplasament: **Jud. Iasi, mun. Iasi, Zona Bucium, nr.cad. 171673**
- ☐ Număr proiect: **42/2024**
- ☐ Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- ☐ Beneficiar: **!**
- ☐ Proiectant: **S.C. CADLINE STUDIO S.R.L.**



B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar / proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

225/28.05.2026



C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Expertize, Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați
a3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
b1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului; • Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; • Drenarea terenului (dacă este necesar); • Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
b2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;	Suportate de către investitori privați

	- Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
b4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investițiilor

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- ☐ întocmirea și aprobarea PUZ
- ☐ obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- ☐ extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- ☐ amenajarea acceselor
- ☐ realizarea investiției, finalizată prin recepții
- ☐ întăbularea construcției /construcțiilor

