



Municipiul Iași
Consiliul Local

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal Iasi, strada Prof. Eduard Caudella nr. 30, identificare cadastrala 152963, elaborat in vederea introducerii terenului in intravilan pentru construire locuinta individuala si imprejmuire, persoana fizica

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2026, la convocarea Primarului din data de 24.07.2026, conform Dispoziției nr. 659/24.07.2026, completată prin Dispoziția nr. 665/28.07.2026 și prin Dispoziția nr. 672/29.07.2026;

Având în vedere Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 99403/22.07.2026 inițiat de Primarul Municipiului Iași și avizat de legalitate de către Secretarul General al Municipiului Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 98869/21.07.2026 al Primarului Municipiului Iași;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 98867/21.07.2026 întocmit de către Direcția Arhitectură și Urbanism;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 334/30.07.2026 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 75/30.07.2026 întocmit de Comisia pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere Anuntul privind dezbaterea publică înregistrat sub nr. 116006/15.09.2025;

Având în vedere Raportul de informare și consultare a publicului nr. 129554/ 10.10.2025 reafirmat cu nr. 69732/ 21.05.2026;

Având în vedere Anuntul privind aducerea la cunoștința publică a proiectului de hotărâre nr. 69849 / 21.05.2026;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2926 din 05.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere solicitările nr. 102973/18.08.2025, 22163/19.02.2026 depuse de persoana fizică;

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

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 126/20.11.2024;

Având în vedere avizul Arhitectului Șef nr. 628/16.03.2026;

Având în vedere avizele și acordurile obținute de la instituțiile abilitate: 33216/2025 și 8367/2026 emis de Apavital, 6095738487/2025, 215304301/2026 emise de Delgazgrid, 1354/2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Iași, 86586/2025 emis de Comisia Municipală de Circulație, 612598/2025 emis de Biroul Rutier, 3341782/2025 și 3341781/2025 emise de Inspectoratul pentru Situații de Urgență Iași, AA1107/A2Mediu811/2025 emis de Direcția de Sănătate Publică Iași, DT18256/2025 emis de Ministerul Apărării Naționale, 48444/2021 și 5193/2025 emise de Serviciul GIS Cadastru, 396/U/2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Iași, 6101/2025 emis de Complexul Muzeal Moldova Iași, 158616/2025 emis de Serviciul Român de Informații, 139561/2025 emis de Ministerul Afacerilor Interne, 11/2026 emis de Consiliul Județean Iași, 126364/2025 emis de Comisia pentru urmărirea stabilității versanților alunecatori, 1175/2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, 17172/2025 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale, 79/2025 Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare 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 Iași, strada Prof. Eduard Caudella nr. 30, identificare cadastrală 152963, elaborat în vederea introducerii terenului în intravilan pentru construire locuință individuală și împrejurimi, persoană fizică.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 1406,00mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

• H max = la streșină/atic de 9.00 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) Planșa 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, Direcția Județeană pentru Cultură Iași, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare 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, Serviciul GIS Cadastru; Consiliul Județean Iași, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași; Initiator.

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.

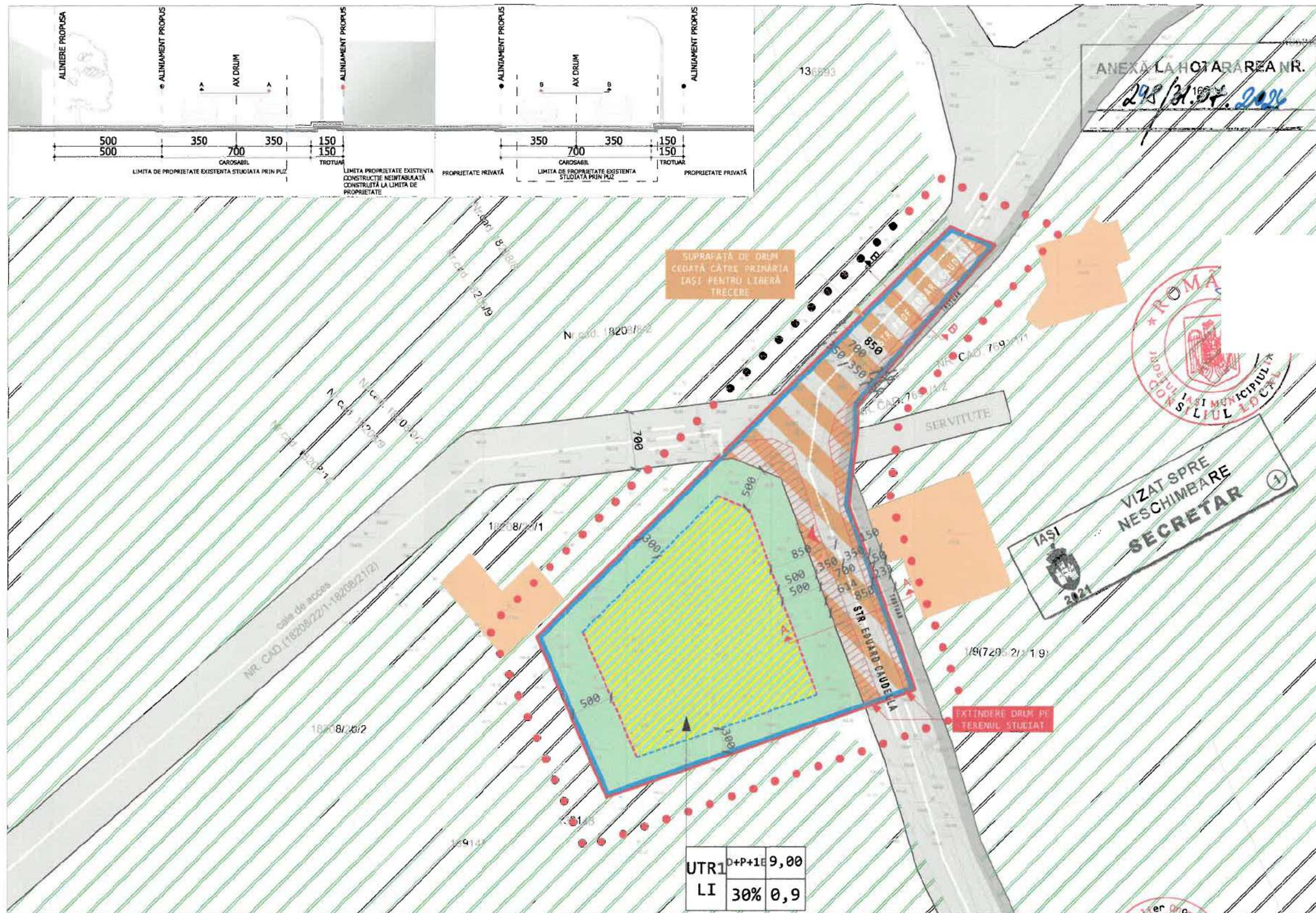
PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier local,
Costel-Marian Dalban



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Denisa-Liliana Ionașcu

Nr. 298 din 31 iulie 2026

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



- LEGENDĂ**
- Limite:**
- Limită proprietate
 - Limită zonă studiată
 - Limită PUZ
- Zonificare funcțională:**
- Proprietate studiată - INTRAVILAN
 - Cale de acces
 - Drum servitute
 - Suprafață totală cedată pentru drum
 - Clădire existentă
- Reglementări**
- Acces pietonal pe amplasament
 - Acces auto pe amplasament
 - Suprafață edificabilă
 - Teren necesar pentru lărgirea străzii
 - Trotuar public
 - Regim de aliniere frontal/spate
 - Regim de aliniere lateral
1. Regim de înălțime
2. Înălțime maximă
3. POT
4. CUT

TEREN CEDAT PENTRU LĂRGIRE CALE ACCES	din care:	455,00	32,36
Carosabil existent pe teren		293,00	20,83
Teren necesar pentru lărgirea străzii		162,00	11,52
TEREN DESTINAT LOCUINȚĂ (suprafață rămasă în urma cedării terenului pentru lărgire)		951,00	67,64
TOTAL TEREN STUDIAT PRIN PUZ		1406,00	100%

Bilanț teritorial - UTR1 LI		
Unități funcționale	Propus	
	mp	%
Teren ocupat de construcții	285,30	30,00
Trotuar, carosabil, parcare, platformă	380,40	40,00
Spații verzi	285,30	30,00
TOTAL (suprafață rămasă în urma cedării terenului pentru lărgire stradă)	951,60	100%

Planul se va utiliza doar în scopul solicitat, respectiv pentru:

PUZ - Introducere teren în intravilan pentru construire locuință individuală și

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de n

S.C. EXPERT TOPO CADASTRU S.R.L	Beneficiar	Mun. Iasi, Jud. Iasi
Autorizație seria RO-B-J nr. 2577	Adresa: Extravilan, Mun. Iasi, Jud. Iasi	
	Nr.cad.: 152963	
	Suprafata: 1406.00 mp	

PLAN TOPOGRAFIC

Echidistanța curbilor de nivel: 0.5 m

Sistem de proiectie: Stereo '70

Plan de referință: Marea Neagră

Scopul lucrării: PUZ-Introducere teren în intravilan pentru construire locuință individuală și împrejurime.

1:500

2024

Măsuri de protecția mediului:

- Construcțiile propuse nu afectează negativ relația cadru construit - cadru natural.
- Pe spațiile neocupate de construcții, circulații și platforme se va planta gazon.
- Colectarea deșeurilor de va face în receptivă înlocuind amplasate pe proprietate. Preluarea se va face prin contract cu firma specializată.
- Funcțiunea propusă nu este poluantă, nu sunt emisii de substanțe poluante în atmosferă.

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei SC ATELIER ONOMA SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare

Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul posesorului al SC ATELIER ONOMA SRL.

ATELIER ONOMA S.R.L.

MIROSLAVA, IASI

J22/1494/2023

CUI 46083578

atelieronoma.com

office@atelieronoma.com

PUZ - Introducere teren în intravilan pentru construire locuință individuală și împrejurime

Jud. Iasi, Mun. Iasi, Str. Prof. Eduard Caudella Nr. 30, extravilan, zonă Bucium, CF 152963, NC 152963 (fost 15120/1) 47°06'28.5"N 27°37'08.1"E

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

2209AMD

05/2024

02/2026

1:500

420x297 mm

U.03

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

298/31.07.2026

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.



2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul regulament a fost elaborat în baza Legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", a Legii 350/2001, a Ghidului de elaborare PUZ 010/2000, a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul mun. Iași, jud. Iași, ce se constituie ca PUZ - " PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE " - beneficiar: () și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- La nord:
 - proprietate privată Nr. Cad. 18208/20/1;
 - cale de acces Nr. Cad. 18208/22/1-18208/21/2;
 - proprietate privată Nr. Cad. 136593;
 - cale de acces Str. Prof. Eduard Caudella;
- La est:
 - proprietate privată Nr. Cad. 7691/1/1;
 - proprietate privată Nr. Cad. 7691/1/2;
 - cale de acces servitute
 - proprietate privată Nr. Cad. 1/9(7205/2/1/1/9);
 - cale de acces Prof. Eduard Caudella
- La sud:
 - cale de acces Prof. Eduard Caudella
 - proprietate privată Nr. Cad. 1/2(7213/1/2/2);
- La vest:
 - proprietate privată Nr. Cad. 139148;



CAP. 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 pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U03 - PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

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 reziduurilor și protecția sanitară a solului:

Îndepărtarea apelor uzate - menajere se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate. Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.). Este interzisă deversarea apelor uzate în zonă de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, special amenajate. Administrația publică locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților

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 bună funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor conform normativelor și standardelor aflate în vigoare.

SALUBRITATE - GENERALITAȚI

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, cu sortare prealabilă.

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

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

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

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

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

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

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 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 admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de Urbanism (a se vedea art. 15 și Anexa nr. 2 din R.L.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 cardinal conform anexei nr.4 din R.G.U.

298/31.07.2025

Autorizarea executării construcțiilor în zonă drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice 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, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.L.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 aliniamentul frontal construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

Pe aliniament, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța față de orice punct a aliniamentului de pe frontul opus. În cazul în care înălțimea este mai mare decât distanța dintre aliniamente situație probabilă în cazul fundăturilor cu un singur fir carosabil, clădirea se va retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3.00 m.

Retras de la aliniament

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 stânga - dreapta.

• Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și față de Limită posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum și dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

- clădirea dispusă izolat se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m;



- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.00 m;

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

*** Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii**

Distanțele între clădirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$) dar nu mai puțin de 3.00 m.

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: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242 / 1993. 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 rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor, beneficiar sau deținătorii de utilități parțial sau în întregime, după caz.

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

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

Se va menține actuala parcelă.

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 neregulate.



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

Spațiile verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

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 30 % din suprafața de aliniament și clădiri.

Împrejmuirile:

În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă ca împrejmuirea către spațiul public să fie realizată cu partea inferioară plină, de 30 cm iar cea superioară transparentă, de 1.50 cm, cu posibilitatea dublării acesteia spre interior cu gard viu.

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1.80 - 2.00 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor. Pe o adâncime egală cu retragerea construcției de la aliniamentul frontal, împrejmuirea dintre proprietăți va avea aceeași structură și tratare plastică precum cea dinspre spațiul public.

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

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 limită de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

11. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială

Amplasamentul nu se află în vecinătatea imediată a unor obiective cu destinație specială, precum instituții de apărare, unități militare, obiective de interes național, situri industriale periculoase, infrastructură critică sau zone cu regim special de protecție.

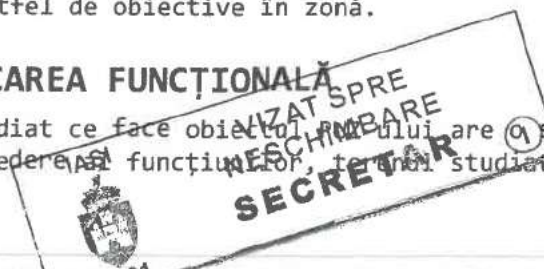
Nu se încalcă zone de protecție sanitară, de siguranță sau de protecție a patrimoniului construit sau natural. Construcția propusă respectă reglementările în vigoare privind distanțele minime față de asemenea obiective, conform legislației și avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

Nu se identifică interdicții sau restricții suplimentare de construire datorate prezenței unor astfel de obiective în zonă.

CAP. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul prezentei studii are o suprafață de 1.406,00 mp.

Din punct de vedere al funcțiunilor, teritoriul studiat este propus a fi încadrat în



Unitatea Teritorială de Referință: UTR 1 LI - zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe bază acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE SECȚIUNEA

I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1. În zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale izolate, funcțiuni complementare, anexă, alei, carosabile și pietonale, parcaje auto, foișor - umbrar cu arhitectură adecvata pentru a se integra cu construcția propusă;

ART. 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale și / sau a altor funcțiuni admise prin prezentul PUZ, fără a se afecta coerența volumetrică și stilistică a fondului construit existent,
- se admit spații de prestări servicii (birou) care nu afectează funcția de locuire, în limita a 200 mp/ADC;

ART. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

Sunt interzise:

- alte funcțiuni ce nu sunt menționate în acest PUZ / activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- construcții provizorii de orice natură, depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 3.00 m parcelei pentru accesul vehiculelor de intervenție și ale altor servicii.

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

298/31.07.2026





- 4.1. Terenul studiat este format din o singură parcelă identificat prin numărul cadastral NC 152963 având o suprafață de 1.406,00 mp;
- 4.2. Parcela este accesibilă din strada Prof. Eduard Caudella propus spre modernizare cu o lățime de 7.00 m și trotuar de 1.5 m;
- 4.3. Parcela are formă de poligon neregulat;
- 4.4. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct.

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

298/31.07.2023

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite în planșă de regulament.

5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este prezentat în planșă de reglementări cu linie mov întreruptă și are următoarele distanțe:

Regimul de aliniere principal este la o distanță 8,50 m față de axul drumului str. Prof. Eduard Caudella.

Regimul de aliniere principal față de limita împrejurimi proprietății este la o distanță de 5.00m.

5.2. Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, bowindo-uri, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita suprafeței edificabile, propuse în planșă Reglementări Urbanistice.

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEOR

6.1. Clădirile vor fi realizate cuplat în cazul situațiilor expres reglementate astfel prin partea desenată a proiectului, cu o retragere față de limita opusă de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.00 m

6.2. Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3.00 m;

6.3. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 m;

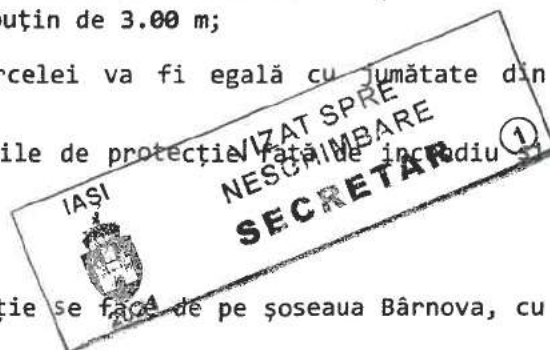
6.4. În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ART. 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

7.1. Accesul pe amplasament și înscriere în circulație se face de pe șoseaua Bârnova, cu legătură spre strada Prof. Eduard Caudella.

7.2. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu ușurință la zona studiată, prin intermediul șoselei Bârnova, cu legătură spre strada Prof. Eduard Caudella propusă spre lărgire până la 7.00 m lățime, cu trotuar de aproximativ 1.5 m, respectiv căi de acces pe proprietate pentru locurile de parcare propuse.

7.3. 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, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, și canalizarea acestora, interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate.



ART. 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELEOR

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei, sau în spațiile de parcare comune special amenajate. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare. Lotul studiat are minim 1 loc de parcare, plus 1 loc pentru vizitatori.

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

8.3. Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate 2 locuri de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

ART. 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1. Înălțimea maximă admisibilă va putea varia în conformitate cu volumetria zonei și nu va depăși +9.00m (D+P+1E) la streășină/atic, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului natural în zona construită. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

10.5. Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populară, aplice din ipsos cu figure animale, florale, placaje ceramică, stâlpișori sculptați în marmură sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

10.6. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

10.7. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

10.8. Paleta cromatică a finisajelor va fi unitară, cu maximum două nuanțe pentru elevații, și o nuanță pentru tâmplărie. Nuanțele vor fi deschise: alb, bej, gri, grij

10.9. Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură în terior exterior, folosind material izolatoare decalitate și cantitate corespunzătoare.

10.10. Pentru mansardări, se va avea în vedere izolarea termică corespunzătoare și luarea măsurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnăriei șarpantei și a eventualelor pereți despărțitori.

10.11. Îneluitoarea în șarpantă va fi în nuanțe cărămizii, gri, negru, din tablă sau tiglă.





298/3.07.2026

ART. 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.
- 11.2. Se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, sau electrice aeriene.
- 11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.
- 11.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.
- 11.5. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate.
- 11.6. Beneficiarul se obligă să se racordeze la utilitățile publice.
- 11.7. Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca recordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- 11.8. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- 11.9. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, vor fi realizate îngropat.
- 11.10. Pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.
- 11.11. Se interzice dispunerea cablurilor TV, antenelor TV - satelit, precum și modulelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

ART. 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 12.1. Suprafețele libere de construcții și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim 30% din suprafața studiată.
- 12.2. La nivelul parcelei individuale se vor amenaja spații verzi cu un procent minim de 30.00% din suprafața respectivei parcele.
- 12.3. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- 12.4. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

ART. 13 - ÎMPREJURIMI

- 13.1. Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu o înălțime maximă de 1.50 m din care un soclu cu o înălțime maximă de 0.30 m și poate fi dublat de gard viu.
- 13.2. Gardurile spre limitele dintre proprietăți vor fi transparente, cu o înălțime maximă de 1.80 m, din care un soclu opac cu o înălțime maximă de 0.30m, până la limita retragerii de la aliniamentul frontal, și opace cu înălțimi de max. 2.00 m în rest.
- 13.3. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu.
- 13.4. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate.



SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT) 14.1.1.1

Procentul de Ocupare a Terenului va fi :

- UTR 1 POT maxim propus = 30%

14.2. Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza și aproba de către Consiliul Județean Iași.

ART. 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 15.1.

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- UTR 1 CUT maxim propus = 0.9 adc

15.2. Se va admite de către administrația publică locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza și aproba de către Consiliul Județean Iași.

ART. 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

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 și aprobarea sa de către Consiliul Județean Iași.

CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Unitatea teritorială de referință este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

Pentru zona studiată ce face obiectul PUZ-ului, UTR1 - LC - locuințe individuale maxim D+P+1+2E.

Reglementările zonei se vor studia împreună cu planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire

Sef proiect.

URBANISTIC

Intocmit.

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN PUZ

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
Amplasament	Jud. Iași, Mun. Iași, Nr. 30, extravilan, zonă Bucium, CF 152963, NC 152963 (fost 15120/1)
Beneficiar	
Elaborator	S.C. ATELIER ONOMA S.R.L. Sediu social: Str. Bucegi, Nr.5, com. Miroslava, jud. Iași
Proiectant specialitate	de AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ - BIA CIOLACU DRAGOȘ Sediu social: Șos. Păcurari, Nr.64, mun. Iași, jud. Iași
Nr. Proiect	2209AMD / 01.2024
Fază	PUZ



Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin PUZ prezintă etapizarea lucrărilor și categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale.

ETAPIZAREA LUCRĂRILOR

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției:

- Etapa 1: Elaborarea documentelor de autorizație a construcției și împrejmuire.
- Etapa 2: Efectuarea lucrărilor de construcții și instalații.
- Etapa 3: Recepția și darea în funcțiune a construcției.

ETAPELE ULTERIOARE AVIZĂRII PUZ:

Etapa 1: Elaborare documente de autorizare și execuție a construcției

1. Obținerea certificatului de urbanism pentru realizarea operațiunilor de construire propuse - 1 lună
2. Întocmirea studiilor necesare elaborării DTAC+DTOE - 1 lună
3. Întocmirea documentațiilor pentru avizarea construcției propuse - 1 lună
4. Obținerea avizelor - 1 lună
5. Întocmirea proiectului pentru obținerea autorizației de construcție, realizarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție conform legislației în vigoare - 1 lună
6. Obținerea Autorizației de Construcție - 1 lună

TOTAL ESTIMAT ETAPA 1 = 6 LUNI



Etapa 2: Efectuarea lucrărilor de construcții și instalații

7. Demararea lucrărilor de construire - 1 lună
8. Realizarea lucrărilor de construire și instalații - 24 luni
9. Realizarea bransamentelor - 3 luni
10. Întocmirea sub supravegherea diriginților de șantier a acelor privind calitatea lucrărilor de construcții - 1 lună

TOTAL ESTIMAT ETAPA 2 = 29 LUNI

ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

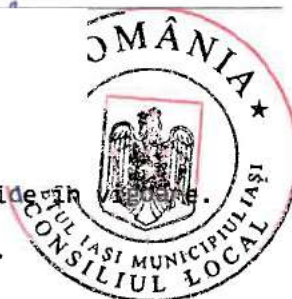
298/21.07.2026

Etapa 3: recepția și darea în funcțiune a construcțiilor

11. Recepția lucrărilor de construire conform reglementărilor tehnice în vigoare.
12. Obținerea certificatelor de atestare a edificării construcției.
13. Intabularea construcțiilor în cartea funciară.
14. Darea în folosință a construcțiilor.

TOTAL ESTIMAT ETAPA 3 = 2 LUNI

TOTAL ESTIMAT = 37 LUNI



CATEGORIILE DE COSTURI

Costurile impuse de respectarea condițiilor impuse de prezenta documentație PUZ vor fi suportate exclusiv de către investitorul privat care a solicitat documentația.

Zona este complet echipată edilitar. În aceste condiții, nu se propun investiții care ar genera costuri ce trebuie suportate de către autoritatea publică locală. Costurile ce vor cădea în sarcina investitorului privat constau în racordarea la utilitățile existente în zonă.

Ind.	Categorii de costuri	Responsabil
1.	Costuri pentru elaborarea documentațiilor tehnico - economice (proiect PUZ, Studii de teren, documentații avize, documentație autorizare, proiect tehnic, studii conexe, etc)	Investitor
2.	Costuri cu implementarea proiectului: investiție de baza (materiale de construcție, transport, etc), execuție lucrări, organizare de șantier, amenajare teren	Investitor
3.	Costuri pentru asigurarea utilitatilor: bransamente la rețelele de utilitati	Investitor

Șef proiect,



Intocmit,

