



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal Iași, trecatoarea Paun nr. 57, identificare cadastrala 144492, elaborat pentru construire locuinte individuale, 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. 99415/22.07.2026 inițiat de Primarul Municipiului Iași și avizat de legalitate de către Secretarul General al Municipiului Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 98191/20.07.2026 al Primarului Municipiului Iași;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 67655/18.05.2026 întocmit de către Direcția Arhitectură și Urbanism;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 340/30.07.2026 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 81/30.07.2026 întocmit de Comisia pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere amendamentele formulate în cadrul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Comisia Juridică și de Disciplină, aprobate în plenul ședinței Consiliului Local și consemnate în procesul verbal de ședință, prin care "beneficiarul se obligă să obțină titlul pe terenul pe care se face lărgirea căii de acces" și se stabilește "regimul de înălțime P+1E";

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 150 din 31 martie 2026 privind respingerea Planului urbanistic zonal Iași, trecatoarea Paun nr. 57, identificare cadastrala 144492, elaborat pentru construire locuinte individuale, persoana fizică;

Avand in vedere Anuntul privind dezbaterea publica inregistrat sub nr. 100213/08.08.2025;
Avand in vedere Raportul de informare si consultare a publicului nr. 109426/01.09.2025;
Avand in vedere Anuntul privind aducerea la cunostinta publica a proiectului de hotarare nr. 17120 / 09.02.2026;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1728 din 02.08.2023 eliberat de Primăria Municipiului Iași;

Având în vedere solicitarile nr. 94415/10.07.2026, 79733/ 10.06.2026, 59920/04.05.2026, 93418/24.07.2025, 145534/12.11.2025 depuse de persoana fizica;

Având în vedere adresele Directiei Arhitectura si Urbanism nr. 103266/30.07.2026 si 98194/20.07.2026;

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

Având în vedere avizul de oportunitate nr. 41/19.03.2024;

Avand in vedere avizul Arhitectului Sef nr. 584/15.09.2025;

Avand in vedere avizele si acordurile obtinute de la institutiile abilitate: 15761/2025 emis de Apavital, 6096094852/2025 si 214963298/2025 emise de Delgazgrid, 1389/2025 emis de Agentia pentru Protectia Mediului Iasi, AFO556636/22268/20608/2025 emis de Orange Romania SA si Protelco SA, 106998/2025 emis de Comisia Municipala de Circulatie, 609459/2025 emis de Biroul Rutier, 3341321/2025 si 3341322/2025 emise de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Iasi, AA1029/A2/Mediu750/2025 emis de Directia de Sanatate Publica Iasi, 78247/2025, 78244/2025 si 76814/2025 emise de Serviciul GIS Cadastru, 117/2025 emis de Consiliul Judetean Iasi, 76055/2025 emis de Comisia pentru urmarirea stabilitatii versantilor alunecatori, 27398/2025 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, 827/2026 emis de Directia pentru Agricultura Judeteanu Iasi, 827/2026 emis de Directia pentru Agricultura Judeteanu Iasi;

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 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, trecătoarea Paun nr. 57, identificare cadastrală 144492, elaborat pentru construire locuințe individuale, persoană fizică.

(2) Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 5067,00mp.

(3) INDICATORI URBANISTICI:

UTR LC2a - zona locuințe unifamiliale și anexe, cu suprafața de 4426,80 mp

• H max = la streșină/atic de 9.00 m măsurată în punctul cel mai jos al terenului natural în zona construită, numărul de niveluri propuse P+1E;

• POT max = 25%;

• CUT max = 0.75 mp.ADC/mp.teren;

• Spații verzi minim = 45%.

UTR TR1 - zona cai de circulație rutieră și pietonale, cu suprafața de 640,20 mp

(4) Planșa de reglementări urbanistice, regulamentul local de urbanism și planul de acțiune

sunt anexa si fac parte integranta din prezenta hotarare.

(5) Emiterea autorizatiei/autorizatiilor de construire este conditionata de realizarea accesului la drumul public cu profil transversal corespunzator cerintelor standardelor si normelor in vigoare.

(6) La faza DTAC se va solicita prin certificatul de urbanism si avizele de la: Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Biroul Rutier conform conditiilor impuse de aceste institutii prin avizul de la faza PUZ;

(7) La faza DTAC se va avea in vedere ca apele pluviale/meteorice sa 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.

(8) Beneficiarul se obligă sa obtina titlul pe terenul pe care se face largirea caili de acces.

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

Art.3 Extinderile, modernizarile si devierile retelelor 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: Instituția Prefectului Județului Iași; Primarul Municipiului Iași, Directia Arhitectura si Urbanism, Serviciul GIS Cadastru; Consiliul Judetean Iasi, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi; 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 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. 302 din 31 iulie 2026

Total consilieri locali	27
Prezenți	25
Pentru	20
Împotrivă	0
Abțineri	5



PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE str. Trecatoarea Paun, nr. 11 - intravilan Iasi, mun. Iasi, judetul Iasi - zona reglementata de 5.067 mp), **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Mun. Iasi).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL IASI, JUD. IASI aprobat prin HCL.



3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. o suprafata de **5.067 mp** conform extrasului de carte funciara, destinata lotizarii si schimbarii de functiune, fara indicatori urbanistici POT si CUT:

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care face obiectul PUZ, proprietate privata este "arabil" si este situata in intravilan Iasi, mun. Iasi, str. Trecatoarea Paun, nr. 11, judetul Iasi, NC 144492.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE » si « TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si prevederilor plansei nr. 2.0. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 2.1. "Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea apa si canalizare), platforma precollectare deseuri menajere si retele edilitare.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico - edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si

completările ulterioare privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

5.2. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU și cu avizele gestionarilor de utilități.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Construcțiile de locuințe.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumuri publice

6.2 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

6.4 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: camine pentru bătrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoană.

Amplasarea față de aliniament

6.6 Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

6.7 În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

302/31.07.2026

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

6.9 În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.10 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Construcții de locuințe.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accese pietonale

7.3 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.4 În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.5 Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.6 Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

7.7 Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

7.8 Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

- câte un loc de parcare la fiecare locuinta unifamiliale cu lot propriu;

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele edilitare

8.3 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

8.5 Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri cuplate, respectiv 14m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 150 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 250 m² pentru cladiri amplasate cuplat si de 350m² pentru cladiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

9.2 Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile art.



302/31.07.2016

YOUPLAN DEVELOPMENT

dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL

C.U.I. 35108499, J27/688/09.10.2015

adresa: Municipiul Iași, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansardă, birou 2, jud. Iași

telefon: +40743629312

email: timotei_fecioru@yahoo.com

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Spatii verzi si plantate**

10.1 Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE VERSANTI

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune lotizarea si schimbarea de functiune. Pentru parcelele studiate se propun indicatori POT, CUT si regim inaltime. Functiunea propusa se incadreaza in LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE si TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA.

11.2 In plansa nr. 2.0. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si plansa nr.2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CLADIRI PROPUSE: regim de inaltime maxim P+1E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare, gaz, electricitate, apa si canalizare, platforma pre colectare deseuri menajere (cu pubele)

VIZAT SPRE
NESCIMBARE
SECRETAR

①

2021

302/31.07.2026

LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE**CAP. 1 GENERALITATI****12. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :**12.1.** Subzona aferenta parcelelor Lot, 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8: LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE**12.2.** Subzona aferenta parcela drum privat propus prin PUZ: TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA**CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA****15. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela situata cu functiune "LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE"

- locuinte unifamiliale,
- parcare supraterane si subterane,
- dotări, anexe si alte funcțiuni complementare funcțiunii de locuire;
- utilități și amenajări aferente funcțiunii de locuire : căi de circulație auto și pietonale private, parcaje, garaje, platforma gospodareasca, spații plantate, spații de joacă, etc.

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor**17.1.** Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

302/31.07.2026

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniere frontal va fi de 4,00 m, 8,50 m fata de axul aleii propuse, conform planselor. Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- regimul de aliniere lateral dreapta va fi de 3,00 m;
- regimul de aliniere lateral stanga va fi de 3,00 m;
- regimul de aliniere posterior va fi de 5,00 m cu exceptia lotului 2 - 2,00m si a lotului 6 - 3,00m
- regimul de aliniere lateral dreapta/ stanga pana la limita dintre parcelele din interiorul amplasamentului se pot construi numai anexe parter cu respectarea Codului Civil si acordul notarial al vecinului; de asemenea se pot alipi la calcan/ zid imprejmuire numai anexe parter;

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi **P+1E (parter+ 1 etaj)**, Pentru zona de locuinte unifamiliale si anexe **Hmax =9m.** calculată de la cota cea mai joasa al terenului natural (C.T.N.), în zona construită .

302/31.07.2025

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

21.2 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

21.3. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

21.4. Fatadele laterale și fatada posterioară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

21.5. Se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural și materiale precare.

21.6. Se permite deopotrivă realizarea unui acoperis de tip terasă sau tip șarpantă.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**22. CIRCULATII SI ACCESE**

22.1. Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese carosabile și pietonale.

22.2. Căile rutiere și accesele pietonale se autorizează de regulă ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind stingerea în caz de incendiu și de protecție civilă.

22.4. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiela investitorilor. Accesul de pe stradă se face direct.

22.5. Spațiile destinate circulațiilor (alei interioare și accese auto) trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 7,0 metri**) și a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (în afara edificabilului propus, a spațiilor verzi și amenajărilor aferente, echipamente edilitare) să fie betonată/pavată pentru asigurarea fluxurilor de circulație corecte.

22.6. Circulația rutieră în incinta se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării investiției propuse se va face în afara spațiului public, obiectivul propus având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, descărcare, întoarcere și parcare/stationare.

23.2. Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat și HCL 425/2007.

23.3. Au fost propuse 2 locuri de parcare pentru automobile pe fiecare parcelă încadrată în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

23.4. Se va avea în vedere amplasarea camerelor de locuit în cadrul funcționalului clădirii propuse astfel încât să fie la o distanță de cel puțin 5m față de parcare.

VIZAT SPRE
NESCIMBARE
SECRETAR ①

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

25.1. Investiția propusă va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare realizate în sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități.

25.2. Este obligatorie asigurarea investiției propuse cu utilități, după disponibilitatea existentă în zonă: apă, canalizare, gaz, energie electrică și telecomunicații.

25.3. Direcția de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zonă permeabilă cu capacitate de absorbție a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚA, FORMA, DIMENSIUNI)**

26.1. Activitatea de LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE si TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ SI PIETONALĂ - va propune divizarea parcelor astfel:

1. LOT 1 – 246 mp. – spații verzi
2. LOT 2 – 429 mp.
3. LOT 3 – 576 mp.
4. LOT 4 – 500 mp.
5. LOT 5 – 493 mp.
6. LOT 6 – 642 mp.
7. LOT 7 – 494 mp.
8. LOT 8 – 500mp.



26.2. Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă concomitant exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutele pe care le generează). Din acest punct de vedere parcela respectă condițiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echipării cu rețele tehnico edilitare, forma și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spațiului propus va ține seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sănătatea populației: asigurarea unui necesar de lumină adecvat:

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ora și 30 de minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate.

- alimentare cu apă și canalizare

- respectarea normelor sanitare privind colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI SI IMPREJMUIRI**27. SPAȚII LIBERE SI PLANTATE**

27.1. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei : plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

302/31.07.2026

adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansarda, birou 2, jud. Iasi

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 45% din suprafata terenului pentru LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevazuta cu soclu opac de maxim 30cm, va avea inaltimea maxima de 1.5m, din care 1.2 m va fi tratata transparent.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 1,8 m. Nu este obligatorie realizarea unei imprejmuiri.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	5067	100	5067	100
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE VERSANTI	5067	100.00	-	-
LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE	-	-	3880	76.57
TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA	-	-	1187	23.43

302/31.07.2026

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

1. LOT 1 – 246 mp. – spatii verzi
2. LOT 2 – 429 mp.
3. LOT 3 – 576 mp.
4. LOT 4 – 500 mp.
5. LOT 5 – 493 mp.
6. LOT 6 – 642 mp.
7. LOT 7 – 494 mp.
8. LOT 8 – 500mp.



LC2a - zona locuinte individuale si anexe – se propun irmatoarele loturi dupa cum urmeaza:

(NC144492)						
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ			
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	5067	100	3880	76.57	1187	23.43
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-		970.00	25	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	2910	-	-	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1746	45	-	-
REGIM DE INALTIME			P+1E		-	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		9		-	
POT	-		25%		-	
CUT	-		0.75		-	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	zona locuinte individuale pe versanti		LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE		TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA	
* In prezent terenul studiat NU prezinta constructii - Ac=Acđ=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG						

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 2.0. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE

POT propus = 25%, CUT propus=0.75 si regimul de inaltime maxim P+1E, H max = 9m.

Suprafata minima de spatii verzi este de 45%

TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA

- Nu se propun indicatori urbanistici



TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA**CAP. 1 GENERALITATI**

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta parcelor Lot, 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8: LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE

12.2. Subzona aferenta parcela drum privat propus prin PUZ: TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiunea "TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA" :

- amenajari aferente cailor de circulatie rutiere si pietonale
- constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico- edilitate,
- amenajari aferente spatiilor de recreere (spatii plantate, etc).

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia:

- orice alte categorii de utilizari

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Nu este cazul.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Nu este cazul.



20. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**20.1** Nu este cazul.**21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR****21.1** Nu este cazul.**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII****22. CIRCULATII SI ACCESE****22.1.** Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.**22.2.** Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza(ansamblu).**22.3.** Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.**22.4.** Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor. Accesul de pe strada se face direct.**22.5.** Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 7,0 metri**) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.**23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR****23.1.** Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.**23.2.** Calculul necesarului minim de locuri de parcare a fost dimensionat conform prevederilor Anexei 5 – Parcaje din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si a HCL 425/2007..**23.3.** Au fost propuse 2 locuri de parcare pentru automobile pe fiecare parcela.**23.4.** Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului de cladire propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA****25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA****25.1.** Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem centralizat ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.**25.2.** Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorție a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei : plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbusților (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lameita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 51 mp din suprafata terenului pentru TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale** : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului. Imprejmuirea va fi

302/31.07.2026

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

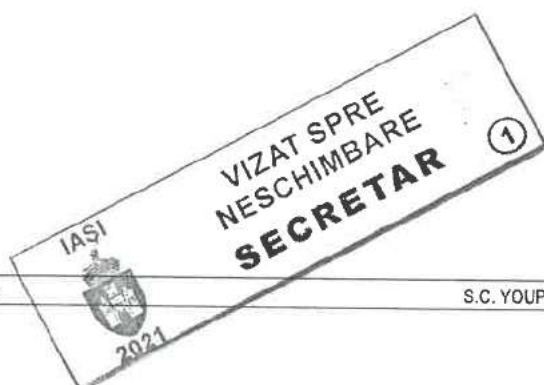
obligatoriu prevazuta cu soclu opac de maxim 30cm, va avea inaltimea maxima de 1.5m, din care 1.2 m va fi tratata transparent.

28.6. Imprejmuirea pe latura posterioara, laterala si frontala, modificate dupa cedarea terenului pentru largirea drumurilor, va fi transparenta sau optional opaca si va avea Hmax = 1,8 m. Nu este obligatorie realizarea unei imprejmuiri.

29. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	5067	100	5067	100
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE VERSANTI	5067	100.00	-	-
LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE	-	-	3880	76.57
TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA	-	-	1187	23.43

(NC144492)						
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS			
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	5067	100	3880	76.57	1187	23.43
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA*	-		970.00	25	-	-
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA*	-	-	2910	-	-	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	1746	45	-	-
REGIM DE INALTIME			P+1E		-	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		9		-	
POT	-		25%		-	
CUT	-		0.75		-	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-		-	
FUNCTIUNE	zona locuinte individuale pe versanti		LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE		TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA	
* In prezent terenul studiat NU prezinta constructii - Ac=Acđ=0mp. Pe coloana existent sunt calculate suprafetele maxime construite si desfasurate posibile conform indicatorilor urbanistici avizati in PUG						



302/31.07.2026

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 2.0. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", si plansei nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

- pentru TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA nu este cazul. Nu s-au propus indicatori urbanistici.



Intocmit,



302/31.07.2026

YOUPLAN DEVELOPMENT

dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism



SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL

C.U.I. 35108499, J27/688/09.10.2015

adresa: Municipiul Iasi, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansardă, birou 2, jud. Iasi

telefon: +40743629312

email: timotei_fecioru@yahoo.com

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

Categoriile de costuri:**Toate costurile privind bransarea la rețelele edilitare si asigurarea utilitatilor in vecin****PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN PUZ:****Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.**

- a. După aprobarea în Consiliul Local al Mun. Iasi a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat iunie 2026.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- Construire locuinte unifamiliale

II. racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/angajați/aprovizionare, impreuna cu platforme carosabile si parcaje

III. alei pietonale

IV. amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

- b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construire locuinte unifamiliale – estimat februarie 2027.

c. Începere lucrări pentru construire locuinte unifamiliale – estimat martie 2027.

d. Încheiere lucrări pentru construire locuinte unifamiliale - estimat martie 2030.

e. Recepție lucrări necesare investiției – estimat aprilie 2030.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.

Categoriile de costuri:**Toate costurile privind bransarea la rețelele edilitare si asigurarea utilitatilor in vecin**

...care sa revina in sarcina autoritatii publice locale.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

PROIECTANT:

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.

VIZAT SPRE
NECHIMBARE
SECRETAR

49

YOUPLAN DEVELOPMENT

dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism



ANEXĂ LA HOTĂRÂREA NR.

302 / 31.07.2026

SC YOUPLAN DEVELOPMENT SRL

C.U.I. 35108499, J27/688/09.10.2015

adresa: Municipiul Iași, str. Iancu Flondor, nr. 6D, mansardă, birou 2, jud. Iași

telefon: +40743629312

email: timotei_fecioru@yahoo.com

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROIECT NR. 3YD DIN 2025

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

- Prezentul PUZ propune lotizarea terenului, NC 144492, si schimbarea functiunii acestuia din **ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE VERSANTI** in **LC2a - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI ANEXE** si **TR 1 - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA**.



Intocmit.



PROIECTANT:

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. - Iasi

50