



MUNICIPIUL IAȘI

DIRECȚIA ARHITECTURA SI URBANISM



Nr. 38598/ 23.03.2026

RAPORT

DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind aprobarea Planului urbanistic zonal Iasi, strada Sergent Grigore Ioan nr. 7, identificare cadastrala 126588, 126583, 126591, 126532, 121336, 126576, elaborat pentru construire ansamblu locuinte colective si functiuni complementare, spatii comerciale, birouri, parcare subterana si supraterana, persoana juridica

Având în vedere Ordinul 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 H.C.L. nr. 51/28.02.2013 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului, etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent "Planului urbanistic zonal Iasi, strada Sergent Grigore Ioan nr. 7, identificare cadastrala 126588, 126583, 126591, 126532, 121336, 126576, elaborat pentru construire ansamblu locuinte colective si functiuni complementare, spatii comerciale, birouri, parcare subterana si supraterana, persoana juridica;

Suprafața terenului reglementat prin PUZ este de 18251,00mp;

INDICATORI URBANISTICI:

POT maxim = 40%, CUT maxim = 4mp.ADC/mp.teren, numar de niveluri propuse 2S+P+M+28E+Eth, inaltime maxima la cornisa/atic de 115,0m masurata in punctul cel mai inalt al terenului natural în zona construita;

Documentatia urbanistica – numar de înregistrare: 71661/15.06.2022.

Amplasament: **Iasi, strada Sergent Grigore Ioan nr. 7, identificare cadastrala 126588, 126583, 126591, 126532, 121336, 126576.**

- Beneficiari: S.C. ZINAN INVESTMENT S.R.L.

- Proiectant: SC REDGRAPH SRL.

Informarea si consultarea publicului s-au desfasurat in conformitate cu calendarul procesului stabilit:

Acte emise de autoritatile publice:

- certificatul de urbanism nr. 2059 din 06.09.2021;

- avizul de oportunitate nr. 1348 din 06.04.2022;

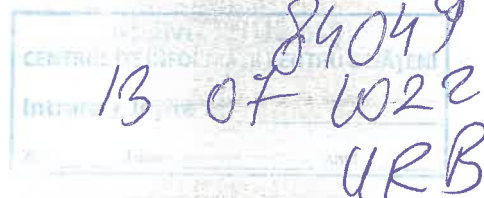
- Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Planul urbanistic zonal — Iasi, strada Sergent Grigore Ioan nr. 7, identificare cadastrala 126588, 126583, 126591, 126532, 121336, 126576 împreuna cu piesele scrise si piesele desenate au fost afisate pe site-ul Primariei Municipiului Iasi in data de 24.06.2022.
2. Propunerile, sugestile si opiniile cu valoare de recomandare ale cetatenilor au putut fi remise Centrului de Informatii pentru Cetateni — Biroul de Relatii cu Publicul - ghiseul 6, luni, marti, miercuri si vineri între orele 8.30-16.30 si joi între orele 8:30-18:30, sau pe email informatii@primaria-iasi.ro.
3. Expunerea a trei panouri amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism pe terenul (parceta) care a generat P.U.Z.-ul.
4. Expunerea unui afis de dimensiunile 60/90 cu precizarea succinta a investitiei la Primaria Iasi.
5. Dupa obtinerea datelor de contact ale proprietarilor parcelelor vecine pe toate laturile parcelei care a generat P.U.Z-ul, s-au expediat prin Poșta Română adrese poștale – anunțuri cu privire la Planul urbanistic zonal-Iasi;
6. Pe adresa institutiei noastre s-au primit propuneri sau sugestii privind propunerea urbanistica dupa cum urmeaza:

CĂTRE,

MUNICIPIUL IAȘI

DIRECTIA ARHITECTURA SI URBANISM



Având în vedere Notificarea Municipiului Iași nr. 76550 / 24.06.2022 înregistrată la Asociația de proprietari Dream Village A1 cu nr. 05 din 06.07.2022, cu referire **Planul Urbanistic Zonal** propus de inițiatorul **SC ZINAN INVESTMENT GROUP SRL** în strada Serg. Grigore Ioan 7, vă rugăm să ne transmiteți clarificări pentru următoarele puncte:

1. POT = procentul de ocupare al terenului = 40%. Propunerea PUZ situează gradul de ocupare al terenului la maximum admis de Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996), dar pentru zone mixte. Pt clădirile mai înalte de P+3E se admite în fapt doar 20% ocupare la sol. La acest moment nu este absolut deloc sigură intenția de dezvoltare pe propunerea făcută de Dezvoltator. Rugăm argumentați. Care va fi în fapt caracterul mixt al zonei așa cum îl propune? Cu ce se vor mixa locuințele? Din analiza documentației considerăm ca este doar o strategie a inițiatorului de a obține un POT mai mare decât cel admis în mod obișnuit. Rugăm argumentați.

2. CUT = coeficientul de utilizare al terenului = 4. Este maximum admis prin lege. În partea scrisă și partea desenată a lucrării prezentate sunt diferențe destul de mari în privința indicatorilor.

În același timp, faptul că indicatorii urbanistici sunt din start la maximum propuși, înțelegem că se va crea o zonă destul de aglomerată. Este acest fapt propice locuirii de persoane? Constatăm că nu există o corespondență matematică între POT CUT și regimul de înălțime, dacă este să facem calculul propriu-zis. Rugăm biroul de arhitectură să detalieze calculul CUT pe fiecare obiect în parte.

3. Regimul de înălțime maximum admis este chiar mai mare decât cel al Dream Village.

Existent = D+P+10E+M, propus 2S+P+M+11E, cu un punct de mare înălțime concretizat printr-un imobil 2S+P+M+28E+Eth. Care sunt considerentele pentru care se propune un asemenea regim înalt? Turnul de 28E să fie mutat pe latura SUDICĂ a amplasamentului ZINAN. Există un studiu de însorire efectuat în acest sens și a fost analizată servitutea de vedere și deschiderile pentru aer și lumină? Rugăm argumentați.

Clădirea propusă de 115 m înseamnă 38 etaje, la un regim de înălțime a etajului de 3 m. Cum va susține trama stradală existentă preluarea fluxurilor de trafic ce vor ieși din acest complex, în condițiile în care se propune realizarea unor alei cu 2 benzi, de max 7 m lățime? Limita Estică de proprietate cu PRIMA CONSTRUCT-CONTIS_TRADO, nu este absolut deloc tratată, existând puncte de inflexiune ale drumului. De ce nu s-a căutat o regularizare a acestuia în condițiile în care înțelegem că toți proprietarii de terenuri din acea zonă doresc să facă o dezvoltare unitară? De ce nu se tratează realmente întreaga zonă la care arhitectul face referire că se urmărește regenerarea urbană? Rugăm argumentați.

4. Propunerea de extindere a traseului subteran al Pârâului Reditu în vederea realizării pasajului suprateran ce face legătura între Dacia și Canta, ce suport real și legal are? Există o documentație înaintată către aprobarea Apelor Române măcar ca și titlu informativ relaționat cu intenția proiectului? Există un aviz favorabil obținut pentru o astfel de soluție tehnică, s-a înaintat sau purtat o discuție cu acestia? Dacă da, prezentați protocolul. Care este orizontul de timp real ca să realizare a acestui pasaj? Situația este similară și în cazul CFR sau Direcția Drumuri Naționale, există o discuție demarată cu acestia? Există un aviz al comisiei de circulație din cadrul Primăriei pentru o astfel de soluție? A fost discutat acest subiect în cadrul comisiei măcar o singură dată?

Se menționează în PUZ-ul propus faptul că Primăria Iasi va executa investiția, înțelegem de aici faptul că Municipiul Iasi își asumă în totalitate realizarea obiectivului prin aprobarea acestui PUZ. Are Municipiul Iasi la acest moment ca și obiective de investiții acest obiectiv? Există un SF demarat în acest sens? Rugăm argumentați.

Analizând tehnic, în realitate rezolvarea circulațiilor din zonă trebuie efectuată în acord cu propunerile noului PUG al Municipiului Iasi dar și în baza concluziilor unui studiu de trafic pertinent și a unui proiect de rezolvare a intersecției denivelate, care să fundamenteze aceste decizii pe viitor. Nu trebuie generate probleme până nu există soluții reale discutate pentru rezolvarea traficului în acea zonă.

6. Cum vor fi rezolvate parcurile ansamblului? Soluția cu două niveluri de subsol este aparent generoasă, dar în fapt presupune o rampă de acces destul de consistentă, precum și preluarea fluxurilor de circulație pe drumurile de incintă, care nu sunt dimensionate corespunzător.

Prin PUG Iasi valabil la acest moment se menționează faptul că pentru clădirile înalte și foarte înalte este necesar acesul din strada cu 6 benzi, ori în situația de față nu se respectă.

Accesul în parcare este acum propus ca fiind interior, dinspre ansamblul existent în dreptul blocului A2, fapt ce va fi deranjant pentru locuitorii zonei din punct de vedere al zgomotului produs la pornirea și oprirea în rampă. Rugăm să fie mutate toate accesele de intrare/iesire ce afectează zona locuită acum.

Trebuie dimensionat corect drumul dintre proprietatea ZINAN și PRIMA CONSTRUCT și NU suntem de acord cu mutarea problemei "în curtea noastră". Trebuie să se găsească soluții fără să fie afectată zona locuită deja și trebuie respectat dreptul primului venit și nu impus punctul de vedere al investitorului prin soluția propusă în acest PUZ. Rugăm argumentați.

Cum se va realiza și cine va efectua legătura în zona blocului A1/Pârâul Rediu cu viitorul complex, pentru a se realiza o circulație conformă?

În dreptul blocului A3 se afla grupul de pompare situat subteran și care asigură pomparea apei potabile în imobilele existente. Cine va suporta cheltuielile relocării acestui grup, redimensionării lui dacă este cazul și înlocuirii echipamentelor dacă este cazul?

Concluzionând, ne susținem punctul de vedere că PLANUL URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, PARCARE SUBTERANĂ ȘI SUPRATERANĂ, BENEFICIAR: S.C. ZINAN INVESTMENT GROUP S.R.L. Iasi, str. Serg. Grigore Ioan, nr. 7, nu poate fi aprobat de către instituția Primăriei Municipiului Iasi, până când nu sunt rezolvate probleme de esență și vitale menționate mai sus în ceea ce privește zona studiată.

Asociația de Proprietari Dream Village A1
prin Presedinte





MUNICIPIUL IAȘI

DIRECȚIA ARHITECTURA SI URBANISM



PROCES VERBAL DE DEZBATERE PUBLICA PUBLICA incheiat astazi 06.07.2022

In data 06.07.2022 s-a realizat dezbaterea publica la sediul Primariei Municipiului Iasi pentru documentatia urbanistica privind Planul urbanistic zonal Iasi, strada Sergent Grigore Ioan nr. 7, identificare cadastrala 126588, 126583, 126591, 126532, 121336, 126576, elaborat pentru construire ansamblu locuinte colective si functiuni complementare, spatii comerciale, birouri, parcare subterana si supraterana, persoana juridica.

La dezbaterea publica au participat:

- Studentul DAU
- Arhitect
- vecin
- vecin
- Serviciu Investitii receptie

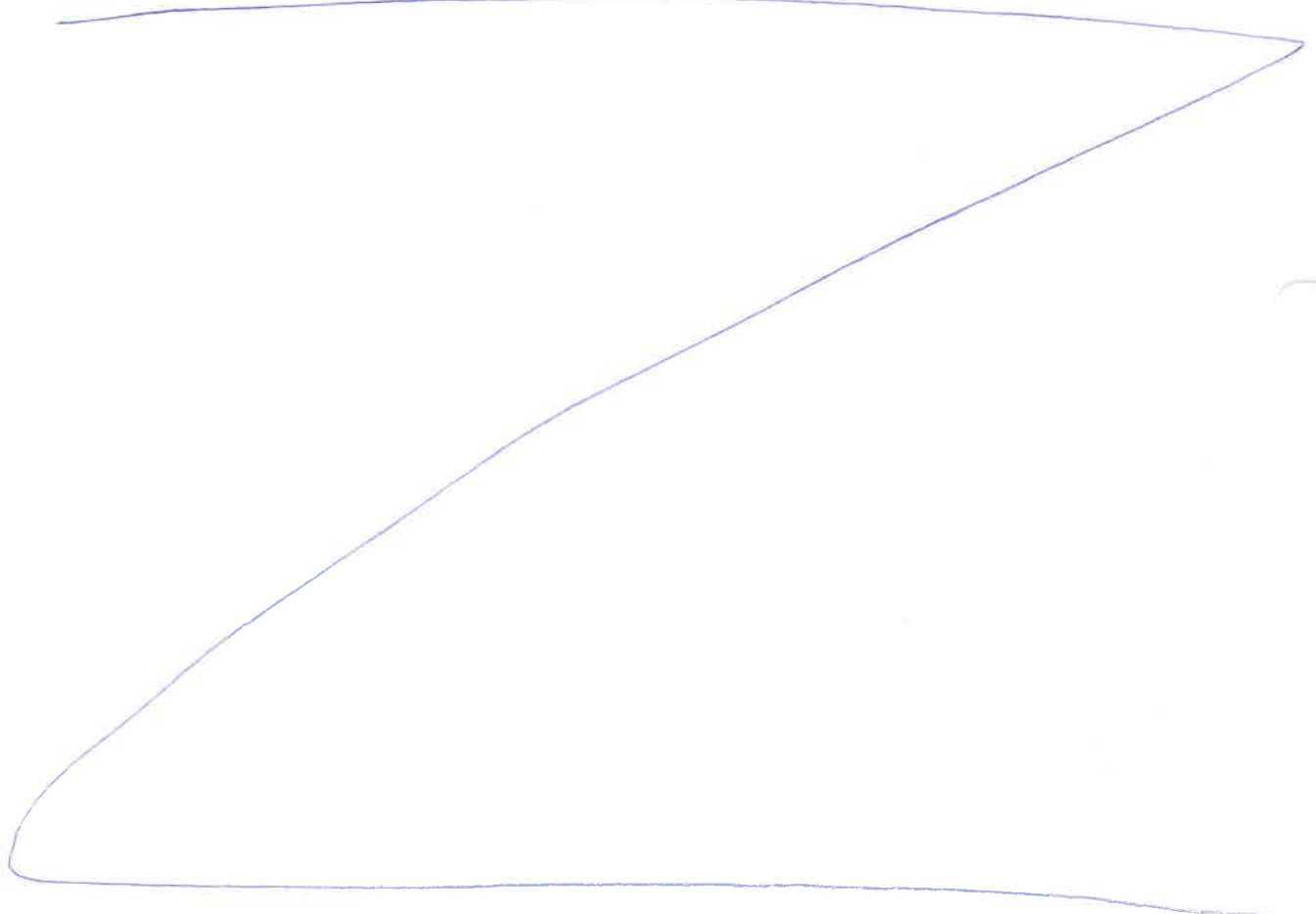
→ D-nea Arhitect face o mica prezentare referitoare la propunerea urbanistica. Se discută despre suprafețarea care face legătura cu zona studiată și zona Centru. D-nea Arhitect aduce în discuție despre TOT propus. → Acesta a fost stabilit în conformitate cu RGU 525/1996. Se discută despre COT propus. (max 4) D-nea Arhitect clarifică legalitatea privind stabilirea eficienței de utilizare al terenului. Se discută despre accente de calitate propuse. D-nea Arhitect aduce clarificări privind accentele de calitate făcând referință la aspectul arhitectural și principiile de dezvoltare urbană.

- Se discută despre accesibilitatea ca fi amplasament și legăturile de circulație cu întreg orașul.

- Domeniul ⁿ precizează faptul că pentru clădiri înalte și foarte înalte este nevoie de realizarea unor axe de acces cu 6 fire de circulație. Lucrul studiat este încadrat în conformitate cu PUG și UTR și, în final, domeniul trebuie să fie dezvoltat pe 6 fire de circulație.

Domeniul aduce în discuție disconfortul creat de pasarele propuse, de pe latura de vest. Se discută despre posibilitatea de mutare a accesului de pe latura centrală nord.

Se discută despre gestionarea deșeurilor.



ML
PRIMARIA MUNICIPIULUI IASI
Nr. Inregistrare FORMATIUNII/2022

Intrare / Tesire nr. 126196

Ziua 18 Luna 10 An 2022

Către : PRIMARIA MUNICIPIULUI IASI,
cu sediul în Iasi, B-dul Stefan cel Mare si Sfânt nr. 11.

In atentia: Directia Arhitectura si Urbanism

Spre stiinta: Asociatia de proprietari Dream Village A1

Referitor la adresa inaintata de catre Asociatia de proprietari Dream Village A1 prin dl. Ciobanu Iulian in calitate de Presedinte asociatie, inregistrata in Registratura Primariei Municipiului Iasi cu numarul 84049 din 13.07.2022, referitor la documentatia **PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI, PARCARE SUBTERANA SI SUPRATERANA** situat in judetul Iasi, municipiul Iasi, str. Serg.Grigore Ioan nr. 7, avand ca beneficiar **S.C. ZINAN INVESTMENT GROUP S.R.L.**, va comunicam, punctual, in conformitate cu adresa mentionata, urmatoarele:

1. Procentul de ocupare al terenului (POT) este stabilit in conformitate cu recomandarile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata si actualizata, Anexa 2, punctul 2.1.5. – Zone rezidentiale, zona preponderent rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) – POT 40%.

2. Calculul CUT se face pentru intraga parcela studziata si toate cladirile propuse pe amplasament, in conformitate cu prevederile legale. Stabilirea coeficientului de utilizare a terenului la valoarea maxima se inscrie in prevederile legale, neexistand nicio restrictie in a stabili aceasta valoare la valoarea maxima admisa de legislatie.

3. Regimul de inaltime propus si pozitia propusa a unor cladiri – accente verticale – se bazeaza pe o silueta urbana bazata pe studii de vizibilitate a unui areal studiat intre zona Depoului Dacia si pasajul Octav Bancila, in baza unor principii urbanistice si a unor perspective urbane indepartate, tinand cont de covizibilitate si principiile de covecinate (vedere, insorire, etc.).

4. In ceea ce priveste accesibilitatea in zona studziata, trama stradala propusa va avea profile de minim 7,0m, fiind dotate suplimentar cu trotuare pietonale si piste de biciclete, inclusiv pe limita estica de proprietate vecina cu Prima Construct – Contis – Trado asupra careia face referire adresa redactata de A.P. Dream Village A1, cu respectarea legislatiei in vigoare, asa cum se poate vedea in plansele documentatiei PUZ. Schema de circulatie din vecinatatea amplasamentului este studziata pentru intreaga zona, cu propuneri de reglementare inclusiv a circulatiei defectuoase si periculoase la acest moment aferenta ansamblului Dream Village. Solutia de circulatie propusa rezolva nu doar punctual o

problema a amplasamentului studiat sau a ansamblului Dream Village, ci problema de accesibilitate si mobilitate a intregii zone Dacia – Alexandru, subiect ce a fost explicat inclusiv reprezentantilor A.P. Dream Village A1 in intalnirea avuta la Primaria Municipiului Iasi la faza de consultare publica.

5. Spatiile de parcare vor fi realizate la subsol, suprateran fiind rezolvate doar local parcarile pentru vizitatori si pentru persoane cu dizabilitati, in conformitate cu legislatia in vigoare. Rampele vor fi dimensionate conform cerintelor normativelor in vigoare. In conformitate cu legislatia rutiera in vigoare, este interzisa oprirea in rampa.

6. In privinta modificarilor/relocarii grupului de pompare din dreptul blocului A3, mentionam faptul ca acesta se afla pe proprietatea privata a S.C. ZINAN INVESTMENT GROUP S.R.L., proprietarul neavand nicio obligatie privind mentinerea, respectiv intretinerea acestuia si nici nevoie de utilizare a acestui punct de pompare pentru ansamblul propus. In baza unui protocol sau oricarei alte intelegeri intre proprietarul terenului si Asociatia de proprietari Dream Village, precum si a principiului de buna vecinatate, reprezentantii ZINAN INVESTMENT GROUP S.R.L. sunt deschisi la discutii pe aceasta tema.

Avand in vedere cele de mai sus, mentionam faptul ca solutia propusa nu limiteaza si nici nu impieteaza dezvoltarea zonei sau a proprietatilor invecinate, constituind un punct de plecare in ceea ce priveste remobilarea zonei printr-o reconversie functionala dintr-o zona de industrie abandonata intr-o zona de functiuni mixte (locuire si servicii complementare) adresate locuitorilor orasului.

Prin urmare, avand in vedere cele de mai sus, precum si avizele si acordurile obtinute pe parcursul intocmirii documentatiei PUZ, Ansamblul Dream Village nu este afectat de propunerea din „ PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, BIROURI, PARCARE SUBTERANA SI SUPRATERANA” situat in judetul Iasi, municipiul Iasi, str. Serg.Grigore Ioan nr. 7, avand ca beneficiar **S.C. ZINAN INVESTMENT GROUP S.R.L.**

Multumim Asociatiei de proprietari Dream Village A1 pentru punctul de vedere inaintat si va stam la dispozitie pentru orice alte explicatii suplimentare, bazate pe considerente legale si in conformitate cu criteriile urbanistice, arhitecturale sau tehnice care sa stea la baza principiilor de buna vecinatate si locuire comunitara.

Dr.

Cu stimă.

7. Rezultatele informării și consultării s-au materializat în raportul final afișat pe site-ul oficial primaria-iasi.ro (la secțiunea acte de interes public) în data de 23.03.2026.

Având în vedere că s-au respectat procedurile prevăzute în Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, corespunzător Etapei 2 – etapa elaborării propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, această etapă a fost finalizată și s-a demarat circuitul legal de avizare pentru documentația “Plan urbanistic zonal Iasi, strada Sergent Grigore Ioan nr. 7, identificare cadastrala 126588, 126583, 126591, 126532, 121336, 126576”.

Direcția Arhitectură și Urbanism
Alexandru Florin Mustiata
Arhitectul Șef al Municipiului Iasi

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea, legalitatea întocmirii acestui înscris