



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

Nr. 33228 / 24.09.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind documentația de urbanism
„ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXED-USE
(REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL)”

Amplasament: intravilanul orașului Târgu Frumos, jud. Iași, str. Ștefan cel Mare nr. 2 și 8, terenuri private în suprafață totală de 27.868 mp, nr. cad. 61062, 61063, 62091, 62529

Inițiator: S.C. ECOCART HOLDING S.R.L., prin Ungureanu Gabriel

Elaborator: S.C. DTAC DEVELOPMENT S.R.L. – arh. Ladislau Lăcătușu

Autoritatea responsabilă cu informarea și consultarea publicului: U.A.T. Orașul Târgu Frumos – Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

I. Temeiul și scopul raportului

Prezentul raport este întocmit în vederea finalizării procesului de informare și consultare a publicului aferent documentației de urbanism menționate mai sus și în scopul fundamentării deciziei autorității deliberative asupra documentației PUZ.

Raportul este întocmit în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2.701/30.12.2010, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 47/19.01.2011, în special prevederile art. 5, art. 11-12 și art. 35-39 aplicabile Planurilor Urbanistice Zonale.

II. Date generale privind documentația

Documentația are ca obiect reglementarea urbanistică a unui ansamblu mixed-use cu funcțiuni rezidențiale, comerciale și servicii de interes general, pe amplasamentul indicat mai sus.

Procesul de informare și consultare a publicului a fost gestionat de Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul U.A.T. Orașul Târgu Frumos, în raport cu etapele procedurale aplicabile PUZ.

III. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ

În etapa pregătitoare, autoritatea publică locală a adus la cunoștința publicului intenția de elaborare a documentației PUZ și a asigurat posibilitatea transmiterii de observații și sugestii în perioada stabilită prin anunț. Informarea s-a realizat prin publicarea/afișarea anunțului de intenție, informarea proprietarilor identificați în zona de influență și punerea la dispoziția persoanelor interesate a informațiilor privind obiectul documentației și modalitatea de transmitere a observațiilor.

Perioada de formulare a observațiilor în această etapă a fost de 21 zile lucratoare.

Element procedural	Date de consemnat
Data publicării/afișării anunțului de intenție	Nr. 23723/05.05.2026
Perioada de primire a observațiilor	de la 05.05.2026- pana la 03.06.2026
Numărul notificărilor/înștiințărilor transmise proprietarilor din zona de influență	Notificarea nr. 23724/05.05.2026 a fost transmisă direct care u numar de 47 de vicini identificați (persoane fizice si juridice).



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

Modalități de informare	site-ul autorității; afișare la sediu; înștiințarea proprietarilor/vecinilor identificați; panou/anunț la amplasament, după caz
-------------------------	---

Rezultatul etapei: Au fost înregistrate un număr de 21 de observații și sugestiile înregistrate în etapa intenției, ce au fost centralizate și transmise inițiatorului/elaboratorului, potrivit documentelor existente în dosarul administrativ. Prin adresa nr. 26364 din 11.06.2026 elaboratorul documentației transmite punctul de vedere referitor la aspectele semnalate în etapa de intenție, și anexează studiile de specialitate relevante: Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție - pr. Nr. 3613/29.04.2026, Elaborator SC Impact sanatare SRL Iasi, prin dr Chirila Ioan si Studiu de insorire -faza PUZ , proiect nr 6/februarie 2026.

IV. Etapa consultării asupra propunerilor preliminare ale PUZ

Consultarea publicului asupra propunerilor preliminare s-a desfășurat în perioada 22.06.2026–16.07.2026. Autoritatea a informat publicul asupra posibilității de consultare a documentației și de transmitere a observațiilor și a organizat o dezbatere publică în data de 26.06.2026, ora 11:00, la sediul Primăriei Orașului Târgu Frumos. În cadrul acestei etape au fost notificați proprietarii direct afectați, au fost puse la dispoziția publicului materialele aferente propunerilor preliminare, iar anunțurile au fost publicate/afișate prin mijloacele stabilite de procedură. Dezbaterea publică din 26.06.2026 a reunit 20 de cetățeni interesați, reprezentantul elaboratorului, reprezentantul inițiatorului și reprezentanți ai autorității publice locale/Compartimentului Urbanism. În cadrul întâlnirii au fost prezentate propunerile urbanistice, au fost adresate întrebări și au fost formulate verbal observații, rezerve și puncte de vedere.

În perioada de consultare aferentă acestei etape nu au fost depuse propuneri sau sesizări în scris; observațiile relevante au fost formulate verbal în cadrul întâlnirii publice și au fost consemnate în procesul-verbal și în registrul/minuta intervențiilor.

V. Centralizarea observațiilor și transmiterea către inițiator/elaborator

Observațiile formulate în cadrul dezbaterii au fost sintetizate de Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului pe 11 domenii de analiză: regim de înălțime; impact asupra proprietăților învecinate; circulații și trafic; accese și organizarea circulației; parcuri; studii de fundamentare; compatibilitate funcțională; utilități și infrastructură edilitară; organizarea de șantier; spații verzi și amenajări exterioare; oportunitatea investiției.

Centralizatorul observațiilor și solicitărilor a fost transmis inițiatorului S.C. ECOCART HOLDING S.R.L. și elaboratorului S.C. DTAC DEVELOPMENT S.R.L. prin adresa U.A.T Orașul Târgu Frumos înregistrată sub nr. 29556/03.08.2026, solicitându-se analizarea fiecărei observații, formularea unui punct de vedere tehnic și urbanistic motivat și precizarea modului de preluare, preluare parțială sau nepreluare.

Prin aceeași adresă s-a solicitat ca, în situația în care analiza impune revizuirea documentației, să fie transmisă documentația actualizată.

VI. Răspunsul inițiatorului și elaboratorului și modul de soluționare

Răspunsul inițiatorului și elaboratorului a fost înregistrat la Primăria Orașului Târgu Frumos sub nr. 33053/19.08.2026. Elaboratorul a analizat individual cele 11 teme și a calificat toate observațiile ca fiind „preluate parțial”, în sensul dezvoltării/completării argumentării tehnice, fără modificarea conceptului urbanistic general sau a reglementărilor urbanistice propuse.

Nr.	Tema	Sinteza observației publicului	Poziția elaboratorului / modul de soluționare	Efect asupra PUZ
1	Regimul de înălțime	Regimul P+5/P+6 și punctual P+11 a fost considerat	Preluată parțial. Elaboratorul justifică dezvoltarea graduală pe	Fără modificarea soluției urbanistice;



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

		disproporționat față de fondul construit; s-a solicitat justificarea raportat inclusiv la regimul P+4 existent în oraș.	verticală, cu volume mai joase către limite și P+11 punctual în zona centrală; invocă dimensiunea amplasamentului, reconversia platformei agro-industriale, studiul de însorire și tranziția către fondul existent.	argumentare dezvoltată.
2	Impact asupra proprietăților învecinate	Preocupări privind retragerile, confortul locuirii, intimitatea, însorirea și impactul vizual.	Preluată parțial. Elaboratorul arată că PUZ stabilește retrageri, distanțe, spații plantate și o volumetrie graduală; studiul de însorire este invocat pentru respectarea condițiilor minime.	Fără modificarea soluției; argumentare privind protecția vecinătăților.
3	Circulații și trafic	Posibila creștere a traficului, capacitatea străzilor, siguranța circulației și necesitatea unui studiu de trafic.	Preluată parțial. Elaboratorul consideră că racordarea la rețeaua existentă este posibilă și că dezvoltarea etapizată permite gestionarea fluxurilor. Un studiu de trafic va fi întocmit dacă administratorul drumului/autoritatea competentă îl solicită în avizare.	Nu s-a întocmit, ca urmare a consultării, un studiu de trafic nou; conceptul nu se modifică.
4	Accese și organizarea circulației	Clarificarea acceselor auto/pietonale și relația cu străzile existente.	Preluată parțial. Sunt descrise accesese din str. Ștefan cel Mare, str. Serelor/str. Livezii și rețeaua internă, inclusiv posibilitatea unor conexiuni viitoare și accesul autospecialelor.	Fără modificarea soluției; clarificări de argumentare.
5	Parcări	Dimensionarea și amplasarea locurilor de parcare pentru funcțiunile propuse.	Preluată parțial. Parcările sunt prevăzute în incintă, suprateran și subteran; numărul exact va fi recalculat la DTAC în funcție de configurația finală și normative.	Fără modificarea reglementărilor; dimensionarea finală rămâne pentru faza ulterioară.
6	Studii de fundamentare	Clarificări privind studiul geotehnic, însorirea și posibilele ravene/condiții geotehnice particulare.	Preluată parțial. Elaboratorul enumeră studiile de fundamentare și arată că acestea au fost corelate; eventuale studii suplimentare pot fi solicitate în etapele ulterioare.	Fără modificarea conceptului urbanistic.
7	Compatibilitatea funcțională	Coexistența locuirii propuse cu activitățile economice existente; solicitare privind informarea viitorilor cumpărători/clauze contractuale.	Preluată parțial. Elaboratorul susține compatibilitatea funcțiunilor mixte și rolul RLU în prevenirea utilizărilor incompatibile; aspectele de drept privat nu sunt transformate în reglementări urbanistice.	Fără modificarea structurii funcționale.
8	Utilități și infrastructură edilitară	Capacitatea rețelelor de apă, canalizare, energie, gaze și necesitatea evaluării capacității acestora.	Preluată parțial. Elaboratorul apreciază că racordarea este posibilă, iar capacitatea efectivă și eventualele extinderi/redimensionări vor fi stabilite prin avizele operatorilor și proiectele tehnice.	Nu s-a realizat, ca efect al consultării, un studiu distinct de capacitate; verificările sunt transferate etapelor de avizare/proiectare.
9	Organizarea de șantier	Traficul utilajelor, zgomotul, praful și impactul temporar asupra vecinătăților.	Preluată parțial. Elaboratorul precizează că organizarea de șantier ține de etapele ulterioare, cu respectarea obligațiilor privind domeniul public, traficul, mediul și	Fără modificarea PUZ; precizări privind obligațiile din etapa de execuție.



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

			vecinătățile; investiția este estimată etapizat pe 7-10 ani.	
10	Spații verzi și amenajări exterioare	Suprafața și distribuția spațiilor verzi și relația cu parcajele/amenajările.	Preluată parțial. Elaboratorul arată că spațiile verzi sunt integrate în concept și că procente și soluțiile peisagistice vor fi demonstrate/detaliat în fazele ulterioare.	Fără modificarea soluției; argumentare suplimentară.
11	Oportunitatea investiției	Dezacord față de investiție și față de introducerea funcțiunii rezidențiale în zonă.	Preluată parțial. Elaboratorul fundamentează oportunitatea prin reconversie/regenerare urbană, utilizarea unui teren intravilan, funcțiuni mixte și valorificarea infrastructurii existente.	Fără modificarea soluției urbanistice.

VII. Evaluarea rezultatului consultării publice

Din analiza documentelor procedurii rezultă că principalele rezerve ale publicului au vizat intensitatea dezvoltării propuse, regimul de înălțime, relația cu vecinătățile, capacitatea infrastructurii rutiere și edilitare, compatibilitatea funcțională și oportunitatea investiției.

Inițiatorul și elaboratorul au răspuns fiecărei teme și au considerat toate observațiile preluate parțial prin completarea/dezvoltarea argumentării. Nu a fost acceptată modificarea conceptului urbanistic general, a structurii funcționale sau a reglementărilor propuse.

În consecință, documentația PUZ preliminară nu a suferit revizuirii ale soluției urbanistice ca urmare a consultării publice. Răspunsul elaboratorului menționează însă completarea argumentării tehnice și a explicațiilor aferente documentației. Această distincție se consemnează expres în prezentul raport: consultarea a produs clarificări și argumentări suplimentare, nu modificarea reglementărilor urbanistice propuse.

Raportul nu substituie verificarea tehnică și juridică a documentației în procedura de avizare și aprobare și nici competențele autorităților/avizatorilor de a solicita studii, completări sau modificări.

VIII. Punctul de vedere al structurii de specialitate

Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în calitate de structură de specialitate implicată în derularea procedurii de informare și consultare a publicului, constată că, pe parcursul procedurii, persoanelor interesate le-a fost oferită posibilitatea de a lua cunoștință de propunerile preliminare ale documentației de urbanism, de a participa la dezbaterile publice și de a formula observații, recomandări, rezerve și puncte de vedere cu privire la soluția urbanistică propusă.

În cadrul dezbaterii publice din data de 26.06.2026, o parte semnificativă a participanților și-a exprimat dezacordul sau rezervele față de realizarea investiției în forma prezentată, fiind formulate atât aprecieri referitoare la oportunitatea investiției, cât și observații privind regimul de înălțime, relația cu proprietățile învecinate, circulația și traficul, accesele, parcarile, studiile de fundamentare, compatibilitatea funcțională, infrastructura edilitară, organizarea de șantier și spațiile verzi.

Structura de specialitate a avut în vedere toate intervențiile consemnate, indiferent dacă acestea au exprimat acordul, dezacordul sau o poziție neutră față de investiție. În vederea asigurării unei analize obiective, din totalitatea intervențiilor au fost identificate și centralizate distinct aspectele susceptibile de analiză din punct de vedere urbanistic și tehnic, acestea fiind transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru formularea unui răspuns motivat.

Se precizează că exprimarea acordului sau dezacordului față de o investiție reprezintă o componentă legitimă a procesului de consultare publică și a fost consemnată ca atare. Totodată, simpla exprimare a unei poziții favorabile sau nefavorabile nu conduce, prin ea însăși, la modificarea documentației de urbanism, soluțiile



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

urbanistice urmând a fi analizate în raport cu cadrul legal aplicabil, documentațiile de urbanism în vigoare, studiile de fundamentare, avizele și acordurile necesare, precum și cu argumentele tehnice și urbanistice rezultate pe parcursul procedurii.

Prin adresa nr. 29556/03.08.2026, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului a transmis inițiatorului și elaboratorului documentației centralizatorul observațiilor formulate, solicitând analizarea acestora și precizarea, pentru fiecare categorie de observații, a modului de preluare, preluare parțială sau nepreluare, precum și motivarea tehnică și urbanistică a soluției menținute.

Prin răspunsul înregistrat la U.A.T. Orașul Târgu Frumos sub nr. 33053/19.08.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației au prezentat puncte de vedere pentru aspectele transmise spre analiză. În cuprinsul răspunsului, observațiile sunt considerate preluate parțial, în principal prin dezvoltarea și completarea argumentării tehnice și urbanistice, fără modificarea soluției urbanistice propuse.

Structura de specialitate ia act de răspunsurile și argumentele formulate de inițiator și elaborator, acestea constituind poziția tehnică asumată de autorii documentației cu privire la observațiile rezultate din consultarea publicului.

Aspectele tehnice și urbanistice care fac obiectul documentației vor fi verificate, potrivit competențelor legale, în cadrul circuitului de avizare și al analizei documentației, pe baza documentelor, studiilor, avizelor și acordurilor prevăzute de legislația aplicabilă. În măsura în care autoritățile, instituțiile sau operatorii competenți vor solicita completări, studii suplimentare ori modificări ale soluției, acestea vor fi tratate în cadrul etapelor procedurale corespunzătoare.

Faptul că, în urma răspunsului elaboratorului, documentația preliminară nu a fost revizuită nu reprezintă, prin el însuși, o constatare a structurii de specialitate asupra oportunității aprobării PUZ, ci consemnează rezultatul concret al etapei de consultare: inițiatorul și elaboratorul au analizat observațiile transmise și au optat pentru menținerea soluției urbanistice propuse, cu dezvoltarea argumentării acesteia.

Prin urmare, din perspectiva strictă a procedurii de informare și consultare a publicului, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului constată că observațiile formulate în cadrul dezbaterii publice au fost consemnate, aspectele cu relevanță pentru analiza documentației au fost centralizate și transmise inițiatorului și elaboratorului, iar aceștia au comunicat răspunsuri motivate, care sunt consemnate în prezentul raport.

Prezentul punct de vedere privește desfășurarea și rezultatul procedurii de informare și consultare a publicului și nu anticipează și nu substituie analiza tehnică, avizarea documentației, exercitarea competențelor autorităților și instituțiilor avizatoare ori decizia autorității deliberative cu privire la aprobarea sau neaprobarea documentației de urbanism.

IX. Concluziile raportului

În urma parcurgerii etapelor de informare și consultare a publicului aferente documentației de urbanism „Întocmire PUZ – Construire Ansamblu Mixed-Use (rezidențial, comercial și servicii de interes general)”, se constată că publicului interesat i-a fost asigurată posibilitatea de informare, consultare și exprimare a observațiilor și punctelor de vedere asupra propunerilor prezentate.

Dezbaterea publică organizată la data de 26.06.2026 a evidențiat existența unor rezerve și a unui grad de dezacord din partea participanților față de investiția propusă și/sau față de anumite caracteristici ale acesteia. Aceste poziții au fost consemnate în documentele procedurii.

În același timp, dintre intervențiile formulate au fost identificate aspectele susceptibile de analiză tehnică și urbanistică, acestea fiind grupate în cele 11 domenii cuprinse în centralizatorul întocmit de Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și transmise inițiatorului și elaboratorului documentației.



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

Toate cele 11 teme au fost declarate de elaborator ca preluate parțial prin dezvoltarea argumentării. Nu au fost operate modificări ale soluției urbanistice/reglementărilor PUZ ca efect al consultării publice.

Această împrejurare este consemnată ca rezultat al procesului de consultare și nu reprezintă o validare anticipată a documentației și nici o concluzie asupra oportunității aprobării acesteia.

Observațiile publicului, răspunsurile inițiatorului și elaboratorului, precum și prezentul raport constituie elemente ale dosarului administrativ și vor fi avute în vedere, împreună cu documentația tehnică, studiile de fundamentare, avizele și acordurile prevăzute de lege, în etapele ulterioare ale procedurii.

În consecință, din perspectiva procedurii de informare și consultare a publicului, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului constată finalizarea etapei de consultare aferente propunerilor preliminare, cu consemnarea opiniilor formulate de public și a răspunsurilor argumentate comunicate de inițiator și elaborator.

Prezentul Raport al informării și consultării publicului se atașează documentației de urbanism și, împreună cu celelalte documente ale procedurii, se înaintează în cadrul circuitului administrativ aferent PUZ, fără ca finalizarea procedurii de consultare să prejudicieze sau să anticipeze soluția care va fi adoptată în cadrul procedurilor de avizare și aprobare și fără a substitui competența Consiliului Local de a decide asupra documentației, în condițiile legii.

X. Informarea publicului asupra rezultatului consultării

În conformitate cu Metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2.701/2010, rezultatele informării și consultării publicului, inclusiv observațiile/sugestiile și răspunsurile argumentate, se aduc la cunoștința publicului prin publicarea pe pagina de internet a autorității și prin afișare la sediul acesteia, în condițiile procedurii aplicabile. Prezentul raport va fi publicat pe pagina de internet a U.A.T. Orașul Târgu Frumos și va fi păstrat în dosarul administrativ al documentației.

XI. Documente care fundamentează raportul

- anunțul privind intenția de elaborare a PUZ și dovezile de publicitate aferente;
- înștiințările/notificările transmise proprietarilor/vecinilor identificați și borderoul aferent;
- documentele și materialele puse la dispoziția publicului în etapa intenției;
- anunțul privind consultarea propunerilor preliminare și dovezile de publicitate;
- înștiințările transmise proprietarilor direct afectați;
- lista de prezență la dezbateră publică din 26.06.2026;
- procesul-verbal/minuta dezbaterii publice și registrul de consemnare a intervențiilor și observațiilor;
- procesul-verbal de închidere a perioadei de consultare;
- Centralizatorul observațiilor și solicitărilor formulate în cadrul dezbaterii publice;
- adresa nr. 29556/03.08.2026 de transmitere a observațiilor către inițiator și elaborator;
- răspunsul inițiatorului și elaboratorului, înregistrat sub nr. 33053/19.08.2026;
- documentația PUZ și studiile de fundamentare aflate la dosar.

Întocmit,

Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Arhitect-șef,

Data: _____