


| | | | | |
|---|---|---|-----------------|--------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 1/262 |
|---|---|---|-----------------|--------------|

REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA VOINEȘTI – JUDEȚUL IAȘI


VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VOINEȘTI,
JUDEȚUL IAȘI**

PROIECTANT: SC PRO ACTIV CONSULTING SRL IAȘI

PROIECT NR.: 426 / 2010

| | | | | |
|---|---|---|-----------------|--------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 2/262 |
|---|---|---|-----------------|--------------|

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

DIRECTOR GENERAL:


Ing. Claudia Condratov

ȘEF PROIECT:

Arh. Crezantema Sofronea

COLECTIV DE ELABORARE:

| Compartiment | Proiectant |
|--------------|---------------------------------------|
| | Arh. Crezantema Sofronea <hr/> |
| | Geogr. Elena Burlăciuc <hr/> |
| Urbanism | Dr. Geogr. Adrian Covășnianu <hr/> |
| | Geogr. Ioan-Răducu Grigoraș <hr/> |
| | Ing. Dorin Dobri <hr/> |
| | Arh. Alexandru Ignățel <hr/> |


| | | | | |
|---|---|--|-----------------|--------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 3/262 |
|---|---|--|-----------------|--------------|

CUPRINS

| | |
|---|----|
| I. DISPOZIȚII GENERALE..... | 4 |
| 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism..... | 4 |
| 2. Baza legală a elaborării..... | 4 |
| 3. Domeniul de aplicare | 4 |
| II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR..... | 6 |
| 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit..... | 6 |
| 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public | 17 |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR | 23 |
| 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii..... | 23 |
| 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii | 30 |
| 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară | 34 |
| 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor | 38 |
| 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi..... | 40 |
| IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ..... | 42 |
| 11. Zone și subzone funcționale | 42 |
| V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN | 44 |
| VI. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN | 64 |
| VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..... | 70 |

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERATĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII)** și CU **GHIDUL CUPRINZAND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI și APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.80/N/18.11.1996**

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 4/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei VOINEȘTI, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă a Planului Urbanistic General al comunei, care explicitează și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile cu caracter de reglementare ale acestor documentații.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al comunei.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale** și a fost **aprobat** pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, de către Consiliul Local al comunei VOINEȘTI , **cu nr.....** din .

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei VOINEȘTI stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE și CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 13N/10.03.1999.


În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei VOINEȘTI se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în **limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității** (Legea nr. 2 / 1968).

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul se referă la localitățile: Voinești (sat reședință de comună), Lungani, Vocotești, Slobozia, Schitu Stavnic, împreună cu trupurile aflate pe teritoriul administrativ al comunei

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 5/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|

VOINEȘTI.

Intravilanul aprobat conform planșei de **REGLEMENTĂRI** a **Planului Urbanistic General** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Suprafața intravilanului localităților componente ale comunei și trupurilor la data actualizării prezentei documentații, conform măsurătorilor S.I.G., era de **626,12 ha**.

Suprafața propusă a intravilanului pentru **comuna VOINEȘTI** prin prezenta reactualizare PUG este de **734,16 ha**.

Zonificarea funcțională a comunei VOINEȘTI s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale P.U.G. reactualizat, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.).

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componente ale comunei VOINEȘTI care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **43 Unități Teritoriale de Referință**, care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap. IV, art. 36, 38 și 39 din RGU.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 36: Autorizarea directă

(1) *Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.*


(2) *Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.*

Art. 38: Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

Art. 39: Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 6/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform **planșei 1 - INCADRARE ÎN TERITORIU** a comunei și se supun prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**). La nivelul anului 2009, suprafața teritoriului administrativ al comunei Voinești era de 6359 ha. Din această suprafață, **3490 ha reprezintă terenul agricol**, adică **54,88%** din totalul suprafeței comunei. **În intravilan, terenurile agricole totalizează o suprafață de 494,13 ha, adică 67,30% din intravilan.**

După ponderea terenului agricol din suprafața totală a comunei, comuna Voinești se încadrează în categoria comunelor cu o pondere mai redusă a terenurilor agricole, aspect specific comunelor situate în partea vestică și sudică a județului Iași.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul general de Urbanism (R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o sursă natural necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea 50/1991 (republicată) limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997):


Utilizări permise. Sunt permise lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Utilizări permise cu condiții:

- rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (L. nr. 18/1991 – republicată);

- construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din L. nr. 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii avizului de mediu;

- construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 7/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|

Utilizări interzise:

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi. (conf. L. 18/1991).

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, **pentru orice construcție sau amenajare conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general,
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare,
- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Conform Art. 20 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la Oficiul Teritorial de Cadastru. Suprafața terenului agricol din intravilanul propus este de **494,13 ha**, respectiv **67,30%** din teritoriul intravilan.

Utilizări permise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții:


- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).
- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MApN, MI, SRI, în zonă de frontieră, etc..

Utilizări interzise:

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Se interzic temporar construcțiile în intravilan în următoarele situații:

- în zonele cu terenuri libere (suprafețe mari și compacte de teren), până la realizarea unui P.U.Z., care să impună ocuparea rațională și gruparea construcțiilor;
- în zonele rezervate pentru obiective de utilitate publică (dotări socio-culturale, drumuri, spații plantate, regularizări de albie, etc.) prin documentații aprobate se interzice autorizarea

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 8/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|

construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective;

- în zonele cu risc de alunecare sau inundabilitate până la înlăturarea definitivă a cauzelor;

Se interzic definitiv construcțiile în intravilan (cu excepția celor specifice sau admise) în următoarele situații:

- în zona de protecție a albiei minore a apelor;
- în zona de protecție din jurul cimitirelor;
- în zona de protecție a liniilor electrice de medie și înaltă tensiune;

Suprafețele împădurite din comuna Voinești s-au delimitat conform **planșei 1. INCADRARE ÎN TERITORIU** a comunei Voinești, și se supun prevederilor **art. 5** din **RGU**. Pe teritoriul comunei Voinești, suprafața împădurită acoperă 2544 ha, reprezentând 40% din suprafața totală a teritoriului administrativ. În jumătatea sudică a comunei se află pădurea Ciurdea, pădurea Zalman, pădurea Lupu, pădurea Cireș. Între satul Lungani și satul Voinești se află pădurea Străoia. Fondul forestier de pe teritoriul comunei Voinești este administrat parțial de Ocolul Silvic Ciurea și parțial de Ocolul Silvic Bisericesc Iași.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate **se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.** La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizele impuse de lege.

Sunt considerate **păduri**, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafața mai mare de 0,25 ha (legea 26/1996 – Codul Civil).

Utilizări permise ale suprafeței împădurite: lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 26/1996 – Codul Silvic.

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate, fâzănării, păstrării),
- construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul Silvic).


Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 5: Suprafețe împădurite

(1) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestiera este interzisa. In mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea in vedere dezafectarea unei suprafețe cat mai mici din cultura forestiera.*

(2) *Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.*

(3) *Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestiera, stabilita in condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunica consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.*

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 9/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|----------------------|

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) **poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mica de 1 km de liziera pădurii** și pentru care se solicita autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitare. Prin schimburile efectuate, fiecare teren capătă situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industrial, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industrial necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensate și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Aplicarea Art. 6 poate conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor ce conțin resurse ale subsolului:

Utilizări permise: construcții industriale necesare exploatări și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

Utilizări permise cu condiții:

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiuri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.),


Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact (inclusiv urbanistic) aprobat în condițiile legii.

Utilizări interzise:

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de ape și platforme meteorologice

Suprafețele acoperite de apă ale comunei VOINEȘTI sunt puse în evidență în cadrul **planșei 1 - INCADRARE ÎN TERITORIU**, a **planșelor** de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 10/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conform art. 7 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrărilor de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. **Albia majoră** este porțiunea de teren **inundabilă** din valea naturală a unui curs de apă.

Conform HG 930 / 2005, Cap. 1, ART. 1, în jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, surselor de apă potabilă destinate imbutelierii, surselor de ape minerale utilizate pentru cura internă sau pentru imbuteliere, lacurilor și namolurilor terapeutice, în conformitate cu art. 5 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă și, respectiv, a lacurilor și a namolurilor terapeutice.


Conform ART. 3 din HG 930 / 2005, protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la art. 2 se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

- a) zona de protecție sanitară cu regim sever;
- b) zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
- c) perimetrul de protecție hidrogeologică.

În conformitate cu ART 5 al HG 930 / 2005, **zona de protecție sanitară cu regim sever** cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

În conformitate cu ART 6 al HG 930 / 2005, **zona de protecție sanitară cu regim de restricție** cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

În conformitate cu ART 7 al HG 930 / 2005, **perimetrul de protecție hidrogeologică** cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 11/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

În acord cu ART. 13 al HG 930 / 2005, principiile de dimensionare a zonelor de protecție au la baza aplicarea selectivă a criteriilor de dimensionare, în funcție de condițiile specifice fiecărei captări, astfel încât suprafețele delimitate să asigure protecția corespunzătoare gradului lor de risc:

a) la dimensionarea **zonelor de protecție sanitare cu regim sever și cu regim de restricție** se utilizează, de regulă, criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosindu-se în calcule parametrii hidrogeologici ai acviferului;

b) **mărima zonei de protecție sanitare cu regim sever** se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse în instrucțiunile prevăzute la art. 12 alin. (1), **dimensiunile zonei de protecție sanitare cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;**

c) mărimea zonei de protecție cu regim de restricție se determină luând în considerare un timp de tranzit în subteran de minimum 50 de zile de la punctul de infiltrare până la locul captării;

d) dimensionarea perimetrului de protecție hidrogeologică se face pentru captările de izvoare, pentru drenuri și pentru foraje la freatic; această dimensionare necesită o analiză detaliată a situației hidrogeologice, având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatare.

Suprafața ocupată cu ape din comuna Voinești este de **14,19 ha**, reprezentând 0,22% din suprafața totală a comunei.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei Voinești se află la limita dintre B.H. Prut și B.H. Bârlad. Astfel, cursurile de apă din jumătatea nord-estică a teritoriului comunei (pârâul Voinești cu afluenții săi, pârâul Valea Locei) aparțin bazinului hidrografic al râului Prut, în timp ce cursurile de apă din jumătatea sudică (pârâul Stavnic cu afluenții săi), aparțin bazinului hidrografic al râului Bârlad.

Principalele cursuri de apă care străbat teritoriul comunei Voinești sunt pârâul Voinești și pârâul Stavnic.

Pârâul Voinești străbate partea de nord a comunei Voinești. Pârâul Voinești își adună apele din numeroasele izvoare de coastă și torenți ce izvorăsc din abruptul reprezentat de Coasta Iașilor. Pârâul Voinești curge pe direcția sud-nord, străbătând partea de est a satului Voinești. Primește ca afluent de stânga pârâul Moara, al cărui curs superior este intermitent. Confluența între pârâul Moara și pârâul Voinești este situată pe teritoriul comunei învecinate Horlești.

Pârâul Stavnic – intră pe teritoriul comunei Voinești prin partea de vest, venind de pe teritoriul comunei Horlești. Cursul pârâului Stavnic trece pe la nord și est de satul Schitu Stavnic și pe la vest și sud de satul Slobozia, având o direcție de curgere vest - sud-est.


Pârâul Stavnic primește ca afluent de dreapta pârâul Ciordea, care confluează cu pârâul Stavnic la sud-vest de satul Slobozia.

În partea de sud a comunei Voinești curge pârâul Stăvnicel, afluent de dreapta al pârâului Stavnic, confluența celor două cursuri fiind situată pe teritoriul comunei Mogoșești.

În partea de est a comunei, străbătând satul Vocotești, curge pârâul Valea Locei, care se varsă în lacul Bârca de pe teritoriul comunei Mogoșești. Are ca afluent de stânga pârâul Frumoasa.

În bazinul Văii Locei (Șesul Bârca) există două amenajări:

- lacul Nedeni, amenajat pe afluentul Frumoasa, din bazinul Valea Locei, la est de localitatea Vocotești,

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 12/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- lacul Chilia, amenajat pe Valea Locei (Șesul Bârca), în amonte de localitatea Vocotești. Ambele lacuri sunt concesionate unor persoane juridice, în prezent folosința fiind incertă.

Aplicarea prevederilor articolului 7 conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor din zonele cu resurse de apă și cu platforme meteorologice:

Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Utilizări admise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

În jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție severă a căror lățime este de 30m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

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

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații natural, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și dezvoltării rurale, al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile și Ministerului dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.


Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specific, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specific de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații natural, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

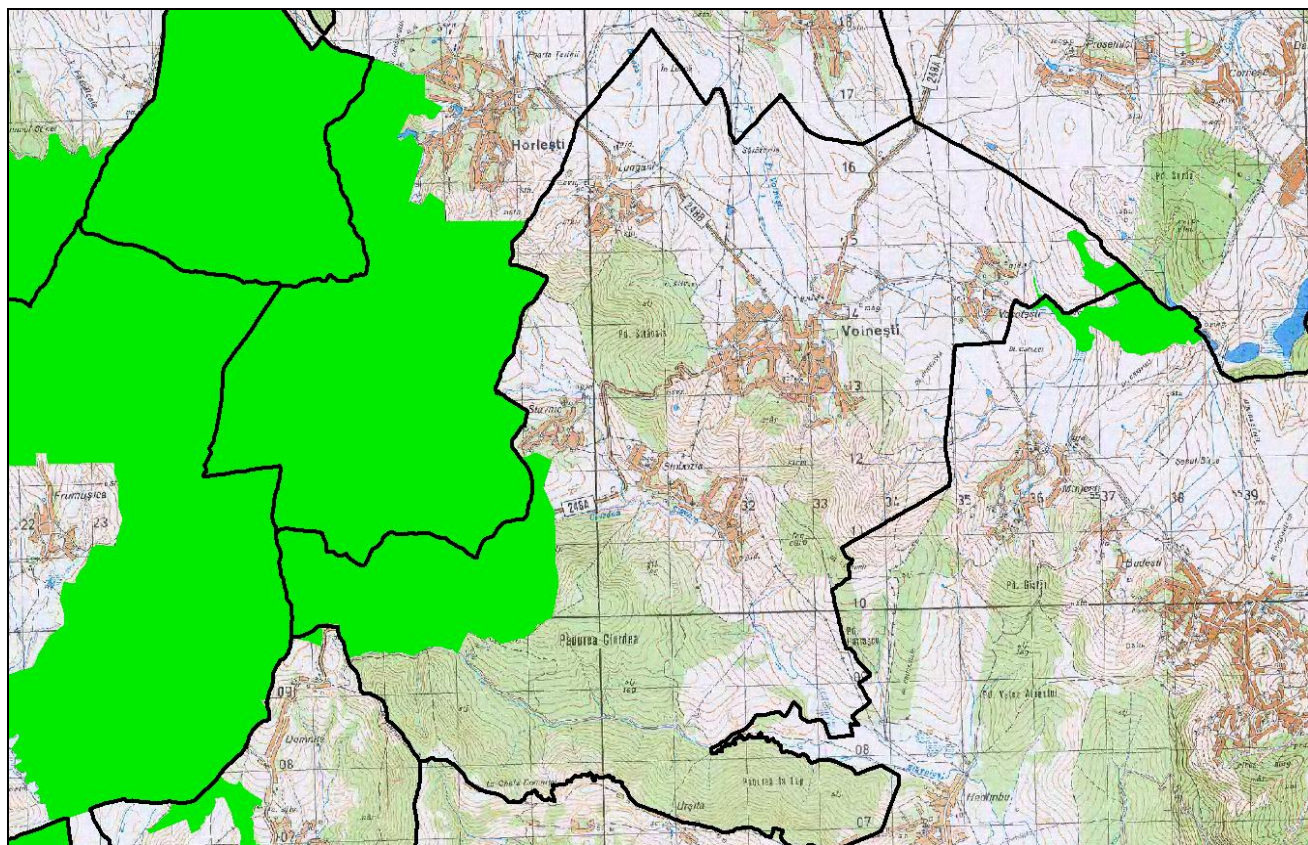
Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje natural unicate sau rare.

Conform datelor furnizate de Agenția pentru Protecția Mediului Iași, pe teritoriul comunei Voinești, sunt localizate:

- ❖ **parte din Situl de Importanță Comunitară “Fânațele Bârca” - ROSCI0077, mai precis extremitatea de nord-vest a acestei arii protejate incluse în Rețeaua Natura 2000;**

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 13/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- ❖ parte din **Situl de Importanță Comunitară “Pădurea Floreanu - Frumușica – Ciurea” ROSCI0152**, localizată în partea de vest – sud-vest a comunei Voinești, așa cum se arată în imaginea următoare;




Imag. 32: Localizarea **Sitului de Importanță Comunitară “Fânațele Bârca”** în cadrul teritoriului comunei Voinești (la nord- est) și localizarea **Sitului de Importanță Comunitară “Pădurea Floreanu - Frumușica – Ciurea”** (la vest-sud-vest)

Sursa: Global Mapper (ariile marcată cu culoarea verde)

Situl de Importanță Comunitară “Fânațele Bârca” - ROSCI0077 este amplasat parțial pe teritoriul comunei Mogoșești (cea mai mare suprafață), parțial pe teritoriul comunei Voinești (extremitatea nord-vestică). Are o suprafață totală de 159 ha, minima altitudinală fiind de 66 m iar maxima altitudinală de pe teritoriul SCI “Fânațele Bârca” este de 129 m. SCI “Fânațele Bârca” este situat în regiunea biogeografică continentală, pe teritoriul său fiind prezente mai multe tipuri de habitate:

| NR. CRT. | TIPURI DE HABITATE PREZENTE PE TERITORIUL SCI “FÂNAȚELE BÂRCA” | PONDERA SUPRAFAȚA TOTALĂ (%) |
|----------|---|---------------------------------|
| 1. | Lacuri eutrofie naturale cu vegetație tip Magnopotamion sau Hydrocarition | 35% |
| 2. | Tufărișuri de foioase ponto - sarmatice | 5% |
| 3. | Stepe ponto - sarmatice | 50% |

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 14/262 |
|---|--|---|-----------------|---------------|

| NR. CRT. | TIPURI DE HABITATE PREZENTE PE TERITORIUL SCI "FÂNATELE BÂRCA" | PONDEREA DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ (%) |
|-----------------|---|--|
| 4. | Comunități de lizieră cu ierburi înalte higrofile de la nivelul câmpiilor | 10% |

Sursa: http://www.mmediu.ro/protectia_naturii/biodiversitate/0098bisVol-II.pdf

Situl este important în special pentru următoarele specii de plante enumerate în Anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE:

- ***Pulsatilla nigricans (dedițelul)***, o plantă specifică pajiștilor de tip stepic (uscate și însorite). Face parte din familia *Ranunculaceae*. În județul Iași se întâlnește în SCI *Fânațele Bârca* și în alte locații. (OUG 57/2007 – Anexa 3).

- ***Iris aphylla ssp. Hungarica*** - irisul de stepă – este un iris cu flori de culoare albastru-violet, face parte din familia *Iridaceae* și este specific pajiștilor însorite din zonele de stepă și silvostepă.

O altă specie de plante protejată care se întâlnește în acest sit este ruscuța de primăvară (*Adonis vernalis*).

Din punct de vedere al **speciilor faunistice**, menționăm că pe iazurile și în fânețele care intră în componența SCI "Fânațele Bârca" se întâlnesc specii avifaunistice protejate, precum: gârlița mică (*Anser erythropus*), egreta albă (*Egretta alba*), vânturelul de seară (*Falco vespertinus*), acvila de câmp (*Aquila heliaca*), egreta mică (*Egretta garzetta*), viesparul (*Pernis apivorus*).

De asemenea, SCI "Fânațele Bârca" are rol în protejarea și conservarea speciei de mamifere *Spermophilus citellus* (popândăul), enumerată în anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE.

Este cu atât mai importantă conservarea acestui sit cu cât această arie este amenințată de pericolul de a fi transformată în terenuri agricole.


Situl de Importanță Comunitară "Pădurea Floreanu - Frumușica - Ciurea" - ROSCI0152 se suprapune comunelor Dagâța (10% din teritoriul comunei), Dumești (16% din teritoriul comunei), Horlești (35%), Mădârjac (71% din teritoriul comunei), Popești (22% din teritoriul comunei), Sinești (49% din teritoriul comunei), Tansa (< 1% din teritoriul comunei), Voinești (9% din teritoriul comunei), Țibana (14% din teritoriul comunei), Țibănești (24% din teritoriul comunei), precum și pe teritoriul comunei Stănița din județul Neamț.

SCI "Pădurea Floreanu - Frumușica - Ciurea" este situat în regiunea biogeografică continentală, fiind important pentru conservarea următoarelor **tipuri de habitate**:

- 9130 - Păduri de fag de tip Asperulo-Fagetum;
- 9170 - Paduri de stejar cu carpen de tip Galio-Carpinetum;
- 91Y0 - Păduri dacice de stejar și carpen;
- 92A0 - Zăvoaie cu *Salix alba* și *Populus alba*

SCI "Pădurea Floreanu - Frumușica - Ciurea" are rol în protecție și conservarea următoarelor specii:

- *specii de amfibieni și reptile*: 1188 - *Bombina bombina* (Buhai de baltă cu burta roșie);
- *specii de plante*: 1902 - *Cypripedium calceolus* (Papucul doamnei, Blabornic).

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 15/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Reglementările articolului 8 precizează condițiile de autorizare a construcțiilor cu respectarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător în zonele delimitate ca atare, fapt ce conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor:

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18 / 1991 (republicată), art. 92, alin. (2), ale Legii nr. 26 – Codul Silvic – art. 20, art. 26, art. 54 și art. 74, precum și a O.G. nr. 96 / 1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național.

Utilizări admise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MDRT și MMP.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrației publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

Construcții interzise

Construcții și amenajări ce pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații și parcuri naturale) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicție se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile legii nr. 137 / 1995.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se va face conform art. 9 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național delimitate conform PUG în cadrul UTR se face conform regulamentelor stabilite în cadrul PUZ C.P. ce se vor elabora pentru zonele respective , cu avizul conform al DCCPCN din cadrul Ministerului Culturii.


Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, delimitate conform PUG, declarate și delimitate prin Hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, DCCPCZ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii ,sau a DCCPCZ, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Patrimoniu cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate **monumente istorice**.

Zonele protejate cu valori istorice, de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a căror protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice . Asupra acestora se instituie un regim de intervenție controlată. Delimitarea acestora se face în baza studiului istoric și de evoluție urbană și se prezintă în cadrul UTR.

Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcția monumentelor istorice în colaborare cu organele specializate și ale

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 16/262 |
| | | | | |

autorităților publice locale. Ele sunt indicate în planurile de urbanism și vor fi delimitate topografic în urma întocmirii de PUZ C.P. în aceste zone.

Până la întocmirea PUZ C.P., pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor legii 422/ 2003.

În ceea ce privește **monumentele istorice**, în Lista Monumentelor Istorice a județului Iași figurează următoarele monumente istorice și arhitectonice:


❖ **monumente istorice de valoare națională și universală:**

În comuna nu există monumente istorice de valoare națională și universală.

❖ **monumente istorice de interes județean:**

| NR. CRT. | COD LMI 2004 | DENUMIRE | LOCALIZARE | DATARE |
|----------|------------------------|---|---|---|
| 1. | IS-I-s-B-03688 | Situl arheologic de la Vocotești | Pe ambele părți ale drumului Vocești - Vocotești, la cca. 800 m V de Școala Generală | sec. XV – XVIII, Epoca medievală |
| 2. | IS-I-m-B-03688.01 | Vatra satului Mânjești de la Vocotești | Pe ambele părți ale drumului Vocești - Vocotești, la cca. 800 m V de Școala Generală | sec. XV - XVIII Epoca medievală |
| 3. | IS-I-m-B-03688.02 | Așezare | Pe ambele părți ale drumului Vocești - Vocotești, la cca. 800 m V de Școala Generală | sec. IV Epoca daco - romană |
| 4. | IS-I-m-B-03688.03 | Așezare | Pe ambele părți ale drumului Vocești - Vocotești, la cca. 800 m V de Școala Generală | sec. IV - III a. Chr. Latčne |
| 5. | IS-I-m-B-03688.04 | Așezare | Pe ambele părți ale drumului Vocești - Vocotești, la cca. 800 m V de Școala Generală | Epoca bronzului târziu, cultura Noua |
| 6. | IS-II-m-B-04194 | Biserica "Sf. Nicolae", | sat LUNGANI | 1825 |
| 7. | IS-II-a-B-04243 | Ansamblul schitului Stavnic | sat SCHITU STAVNIC | Înc. sec. XVIII |
| 8. | IS-II-m-B-04243.01 | Biserica "Vovidenia" | sat SCHITU STAVNIC | 1727 |
| 9. | IS-II-m-B-04243.02 | Clădiri anexe | sat SCHITU STAVNIC | sec. XVIII |
| 10. | IS-II-m-B-04243.03 | Zid de incintă | sat SCHITU STAVNIC | Înc. sec. XVIII |

Sursa: <http://www.cultura.ro/sectiuni/Patrimoniul/Monumente/lista/iasi.pdf>

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 17/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național, pe teritoriul comunei a fost semnalată prezența următoarelor situri arheologice:

| COD RAN | DENUMIRE | CATEGORIE | TIP | LOCALIZARE | CRONOLOGIE |
|-------------------------|--|----------------|---------|--------------------------|--|
| <u>100264.01</u> | Situl arheologic de la Vocotești, pe ambele părți ale drumului - Vocotești, la cca. 800 m V de Școala generală | locuire civilă | așezare | Vocotești, com. VOINEȘTI | Latène, Epoca romană, Epoca medievală, Epoca bronzului / sec. IV - III a. Chr., sec. IV, sec. XV - XVIII |

Sursa:

http://www.cimec.ro/scripts/ARH/RAN/sel.asp?sir=100264&CodSit=0.0000000000e%2B000&Coord=nu&idsit=1166&layers=ran+rauri_poligon+loc_final_punct+lacuri+copyright

Pentru toate aceste monumente este necesară delimitarea zonei de protecție, protejarea, conservarea și semnalizarea corespunzătoare ca elemente ale patrimoniului construit.

Prevederile Art. 9 au ca scop controlul intervențiilor asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora cât și în zonele protejate.

Conform *Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, TITLUL II: Protejarea monumentelor istorice, CAPITOLUL I: Monumentele istorice*, Art. 8 - (1), pentru fiecare monument istoric se instituie *zona de protecție*, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Pentru localitățile rurale, **în interiorul intravilanului zona de protecție la monumentele istorice este de 200 metri, în timp ce pentru monumentele istorice din extravilan, zona de protecție este de 500 m**, distanță măsurată de la limita exterioară a terenurilor pe care se află monumentele istorice.

Instituirea zonei de protecție a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor, etc.).


Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii. Prin avizul conform al Comisiei Zonelor Protejate Construite pentru documentațiile tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire se certifică respectarea criteriilor privind integrarea noilor construcții în situl existent.

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

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

Expunerea la riscuri naturale

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 18/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

specialitate ale administrației publice locale. Sunt în curs de realizare, prin intermediul Consiliului Județean Iași, hărțile de risc pentru comuna Voinești.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art. 10** din **RGU**.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 10: Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcție pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

În aceste condiții pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizației de construire:

Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii în adâncime, etc.).

Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad seismic ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme, interesate, după caz.

Utilizări interzise


Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică** conform **art. 11** din **RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 19/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, conform art. 11, alin. (3) din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, apei sau solului.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 11: Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.*
- (2) *În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*
- (3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.*

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m, respectiv 8,00 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice, ș.a.) se va consulta proiectantul de specialitate al E-ON Distribuție Moldova.


În aceste condiții, art. 11 vine în sprijinul protejării bunurilor publice și private prin următoarele prevederi privind modul de ocupare al terenurilor:

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnice – edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10 / 1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, sănătatea

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 20/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc..

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii, ministrului mediului, ministrul sănătății, ministrul transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin. (2) al art. 12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în Anexa nr. II la Legea nr. 137/ 1995, iar procedura de reglementare a acestuia este cuprinsă în Ordinul MLPAT nr. 125 /1996. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.


Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 12: Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 21/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării procentului de ocupare a terenului prevăzut în cadrul regulamentului la secțiunea Unități Teritoriale de Referință.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă (autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii).

Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau cei care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea , în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugete locale.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții:

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total) de către investitorii privați.

Utilizări interzise


Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun lucrări de echipare ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 R.G.U.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 22/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori speciali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localități, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase).

Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

Respectarea condițiilor de amplasare conținute în Anexa 1 impune următoarele precizări:


- unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară);
- unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor avea înscrise în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe; funcționarea lor este condiționată de obținerea autorizației de mediu;
- lăcașele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți, în condițiile legii. Autorizarea acestora se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.
- cimitirele sunt, de regulă, amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor. Amplasarea construcțiilor de locuințe față de aceste cimitire se va face cu respectarea normelor sanitare.
- construcțiile pentru agrement vor fi amplasate de preferință în zona verde / zona de agrement.
- construcțiile pentru sănătate pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de Urbanism aprobate conform art. 16 R.G.U.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 23/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și exploatarea geologică, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor; sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitate publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, orașelor, județelor sau a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

Utilizări permise:

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise: orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.


III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 24/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculului astronomic părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Prin prevederile RLU se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 febr. – 21 oct., pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

Conform Ord. 536 / 1997, Cap. I: Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art. 2.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații de carburanți, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 din R.G.U.

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

- **Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare ;**

- **Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante, etc.) ;**

- **Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori late instalații ori construcții de acest gen ;**


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

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

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU și sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile Art. 18 din RGU.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 25/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Art. 18: Amplasarea fata de drumuri publice

(1) *In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:*

a) construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare;

b) parcaje, garaje si stații de alimentare cu carburanți si resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, tatei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) *In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranța si fâșiile de protecție.*

(3) *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.*

(4) *In sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanta si alte construcții cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoana.*

În zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, iar retragerea față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili conform Codului Civil, iar distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.


Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrări aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice. **Zonele de protecție** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Conform Art. 19, alin. (4), din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între strada - domeniu public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat). O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 26/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin certificatul de Urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6 m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **RGU**.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 23: Amplasarea fata de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmeaza:

a) in cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) In ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

(4) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente ;

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

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.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.


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

O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc.).

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

- Pe aliniament;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 27/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Retras de la aliniament în cazurile:

- înscriere în regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;
- facilitatea creării de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
- regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

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

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

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art. 24** din **RGU** și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI si EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA si APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996** și **Codul civil**, art. 461-471, art. 590-599 și art. 610-614.

Art. 24: Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

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

Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții

Distanța minimă în constructii Art. 612 – Codul Civil


Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu **respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar**, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Vederea asupra proprietății vecinului – Codul Civil

Fereastra sau deschiderea în zidul comun Art. 614

Nu este permis să se facă fereastra sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Distanța minimă pentru fereastra de vedere Art. 615 – Codul Civil

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 28/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

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

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

Conform Art. 2, Cap. I, din Ordinul 536 / 1997, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. **Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0 m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:


- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- este obligatorie păstrarea unei **distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere**, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

- **fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.**

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 29/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul sucursalei de distribuție și furnizare a electricității, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a altor activități, se va face la distanța față de împrejmuirea vecină, care să respecte **normele de igienă prevăzute în Ordinul 536 / 1997:**

Art. 3. - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- a) platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;
- b) spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 m² teren de fiecare locuitor;
- c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 10 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații sunt interzise activitățile de reparații și întreținere auto;
- d) zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 m² teren/locuitor (în afara parcurilor publice).


Art. 4. - Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Art. 5. - La parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.

Art. 14. - Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Art. 15. - Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

Art. 16. - Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 30/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia, proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi construită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile art. 25 din RGU, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996 și Codul civil, art. 616-619.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 25: Accese carosabile

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și în concordanță cu prevederile din actualul regulament stabilite în secțiunea "Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan".*


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

(2) *Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*

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

(3) *Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.*

(4) *Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.*

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 31/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Anexa Nr. 4

la regulament (conform HG. 525 / 1996 PENTRU Aprobarea Regulamentului General de Urbanism)

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.


4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 32/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

4.7 - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8 - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - 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;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 33/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- *accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

- *în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*

- *cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;*

- *cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

4.11.3 - *Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:*

- *accese carosabile pentru locatari;*

- *accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;*

- *accese la parcaje și garaje.*

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări în special prevederile **pct. 4.11.1. din ANEXA Nr. 4 la RGU** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității Teritoriale de Pompieri.

Accese pietonale. Se vor respecta prevederile **art. 26 din RGU**, precizările din GHID și Codul civil, art. 617-620. Art. 617 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică – situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute, în adâncime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină paguba proprietarului terenului de la stradă.

Codul Civil - 6. Dreptul de trecere

Dreptul de trecere Art. 617


(1) Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului sau pentru exploatarea fondului propriu.

(2) Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stănenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul caruia i s-ar aduce cele mai puțin prejudicii.

(3) Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică.

Exercitarea dreptului de trecere în situații speciale Art. 618

(1) Dacă lipsa accesului provine din vânzare, schimb, partaj sau dintr-un alt act juridic, trecerea nu

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 34/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

va putea fi ceruta decat celor care au dobandit partea de teren pe care se facea anterior trecerea.

(2) Cand lipsa accesului este imputabila proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilita numai cu consimtamantul proprietarului fondului care are acces la calea publica si cu plata dublului despagubirii.

Intinderea si modul de stabilire a dreptului de trecere Art. 619

Intinderea si modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin intelegerea partilor, prin hotarare judecatoreasca sau printr-o folosinta continua pe timp de 10 ani.

Prescriptia actiunii in despagubire si restituirea despagubirii incasate Art. 620

(1) Termenul de prescriptie pentru dreptul la actiunea in despagubire pe care o are proprietarul fondului aservit impotriva proprietarului fondului dominant incepe sa curga din momentul stabilirii dreptului de trecere.

(2) In cazul in care inceteaza dreptul de trecere, proprietarul fondului aservit este dator sa restituie despagubirea incasata, cu deducerea pagubei suferite in raport cu durata efectiva a dreptului de trecere.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare:

Art. 26: Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinației construcției.

(2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară


Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (art. 27 R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ;

- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 35/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile primului alineat, cu avizul administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă la mărirea capacității rețelelor publice existente, fie la construirea de noi rețele.

Prevederile alineatelor 2 și 3 se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele de apă și de canalizare.

Echiparea edilitară e teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, etc.).

Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține de domeniul public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național al localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate e rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 R.G.U.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Branșamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua public de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire, etc.).


Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electric (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de bransament, stația sau postul de reglare.

Se propune înființarea unui sistem centralizat de alimentare cu apă, investiție necesară datorită atât greutăților actuale în asigurarea apei potabile (apa freatică cu grad redus de potabilitate și caracter sezonier) cât și din punct de vedere al premiselor dezvoltării viitoare, având în vedere amplasamentul și cadrul natural.

În prezent, nici una din localitățile comunei Voinești nu dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă, locuitorii comunei alimentându-se din fântânile de mică adâncime existente în localități. Importanța introducerii sistemului centralizat de alimentare cu apă este dată și de situarea localităților într-o zonă vulnerabilă la poluarea cu nitrați proveniți din activități agricole. De asemenea, comuna Voinești se află într-o zonă cu incidență ridicată la secetă, zona având gradul 3

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 36/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

de ariditate.

Conform Studiului de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții “Sistem de Alimentare cu Apă, comuna Voinești, județul Iași”, elaborate de S.C. TEHNOTERM S.R.L. IAȘI, soluția propusă prin Studiul de Fezabilitate constă în realizarea în prima etapă a sistemului de **alimentare cu apă pentru localitățile Voinești, Lungani, Vocotești din sursa existentă – conducta de aducțiune aflată în curs de realizare între bazinul de 5000 mc Galata aparținând APAVITAL Iași și localitatea Horlești**, urmând ca într-o etapă ulterioară să se extindă sistemul de alimentare cu apă și în localitățile Schitu Stavnic și Slobozia.

Referitor la sistemul de canalizare, investiția propusă prin Studiul de Fezabilitate “Sistem de Canalizare și Stație de Epurare, comuna Voinești, județul Iași”, elaborat de S.C. TEHNOTERM S.R.L. are în vedere realizarea unui sistem de canalizare pentru apele menajere evacuate de la locuințe individuale, unități publice și sociale, unități culturale, școli, unități economice, din localitățile Voinești și Lungani.

Investiția are în vedere realizarea sistemului de canalizare doar pentru apele menajere, apele pluviale de pe teritoriul celor 4 localități sunt colectate prin șanțurile marginale și rigolele existente la rețeaua de drumuri și evacuate în rețeaua de canale și pâraie existentă.

Se propune realizarea unei stații de epurare amplasată în extravilan, pe partea dreaptă a drumului județean DJ 248 B, spre pârâul Voinești.

Amplasamentul stației de epurare a fost ales ținând cont de existența terenurilor aparținând domeniului public disponibile în extravilan.

Stația de epurare a fost dimensionată încât să poată prelua debitul uzat orar maxim de 60,44 mc/h.

Comuna Voinești beneficiază de finanțare nerambursabilă pentru proiectul integrat de investiții: **“Modernizare prin asfaltare drumuri comunale în sat Voinești; Înfiițare rețele de distribuție gaze naturale în sat Voinești; Înfiițare centru de îngrijire a copiilor de tip afterschool în sat Voinești; Achiziție echipamente de sonorizare pentru festivalul de tradiții populare în sat Voinești, jud. Iași,”** finanțat prin FEADR/PNDR – Măsura 322 - Renovarea și dezvoltarea satelor - Crearea și modernizarea infrastructurii fizice de bază.


Conform proiectului “Înfiițare rețea de distribuție gaze naturale în satul Voinești din comuna Voinești, județul Iași”, elaborat de S.C. CONI S.R.L., rețeaua de distribuție gaze naturale în satul Voinești, comuna Voinești va fi constituită din:

Realizarea unei rețele de distribuție gaze naturale medie presiune și a unei rețele de distribuție, ambele în sistem ramificat alcătuită din următoarele componente principale:

1) Conductă de distribuție presiune medie, **L= 3,55km** (presiune între **8** și **2** bar) reprezentând racordul din sistemul de distribuție presiune medie (în exploatare) a comunei Miroslava -- satul Vorovești — *de la punctul de racord sat Vorovești și până la SMP Voinești, conducta din PEHD, Dn 160x14,6 mm, L=3,55 km, amplasată în afara zonei de protecție a DJ 248 A.*

2) **Stația Măsurare Predare g.n. - SMP + Stație de Reglare de Sector - SRS** având capacitate de măsurare (cu două rampe de măsură) **Q_{mas max}= 650mc/h (pe timp de iarna) și Q_{mas max}= 65 mc/h (pe timp de vara)** (contori cu turbina, echipați cu corectori de presiune și temperatură de tip PTZ) și capacitate de reglare **Q_{reglat}= 2000 mc/h** - un ansamblu de echipamente (reglatoare, filtre impurități, supape de descărcare), armături și accesorii (**manometre**) care au rolul de a măsura și regla presiunea de regim a gazelor naturale, de la presiune medie la presiune redusă, interconectând rețeaua de distribuție de rețeaua de distribuție **g.n..**

Va fi amplasată la limita dintre teritoriul administrativ al comunei Miroslava și cel al comunei Voinești, în afara zonei de protecție a DJ 248 A (la 3,55 km față de punctul de racord din rețeaua de medie presiune a comunei Miroslava, satul Vorovești, de-a lungul DJ 248 A).

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 37/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

3. Rețea de distribuție cu presiune redusă (presiune între 2 și 0,05 bar) conducta din PEHD , Dn63—Dn 160 mm, L_r= 22,5 km ,ce face legătura dintre SRS și Posturile/Stațiile de Reglare Măsurare ale consumatorilor finali din satul Voinești pozată în afara zonei de siguranță a drumurilor județene DJ 248 A și DJ248B, a drumurilor comunale și a drumurilor sătești din comuna Voinești județul Iași;

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 13: Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesați.

Art. 28: Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, cu excepțiile prevăzute de lege.

Rețelele edilitare trec în proprietate publică (a comunei sau a statului, după caz) indiferent de modul de finanțare, dacă legea nu dispune altfel.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 din R.G.U.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților teritorial-administrative asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.


Domeniu public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrative-teritoriale.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa , în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea , de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general , a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente.

Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 38/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țiței, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea. In cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art. 30** din **RGU** și detalierea din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu **ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996**.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

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

Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,00 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

In cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 10,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. In cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în **Legea nr. 50/1991**.

Se vor respecta prevederile **RGU** care stipulează ca suprafața minimă a parcelei poate fi de 150 m² pentru clădiri înșiruite sau 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcție scoase din circuitul agricol; suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific comunei **VOINEȘTI**). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :


Art. 30: Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren in minimum 4 loturi alăturate, in vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena si de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minima a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite si, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 39/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v. **art. 31** – R.G.U.).

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 31: Înălțimea construcțiilor

• (1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un P.U.Z., aprobat conform legii).*

(2) *In sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.*

(3) *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.*

In situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc..

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

In general, în cadrul comunei VOINEȘTI se recomandă construcție cu **max. 3 niveluri, P+2 - cu înălțime de cca. 9 m la cornișă.**

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art. 32** din **RGU**.

De asemenea, în scopul evitării degradării sp. public, autoritățile locale vor urmări:


- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 32: Aspectul exterior al construcțiilor

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

(2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 40/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

În zonele de protecție a monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism pentru protecție, restaurare, executate de proiectanți autorizați, cu avizul DGPCN sau DGPCZ după caz.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

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

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.

In cazul monumentelor istorice și de arhitectura, siturilor protejate de către MCC construcțiile, situl, vor respecta condițiile de protecție, restaurare impuse prin proiecte executate de proiectanți autorizați, cu avizul DGPCN SAU DGPCZ după caz.

Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastic, realizat prin aplicarea regulilor specific arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia care derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastic arhitecturală.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădirile și amenajările exterioare cu caracter public.


Pentru clădirile sau ansamblurile cu valoare deosebită (monumente istorice, de arhitectură, etc.) se instituie zonă de protecție pe o rază de 200,0 m în intravilan, în care prescripțiile vor fi în consecință și prevăzute în documentațiile urbanistice ce vor fi supuse avizărilor și aprobărilor D.M.A.S.I.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P 132/93 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **RGU**.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația (P1323/93) în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, cu excepția unor cazuri prevăzute expres de lege.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 41/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, 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.

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Spații verzi. Se vor respecta prevederile **art. 34** și Anexa 6 din **RGU**.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

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

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

- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

Împrejmuiri. Se vor respecta prevederile **art. 35** din **RGU** și se va da o deosebită importanță împrejmuirilor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2,00 m. De asemenea, este interzisă împrejmuirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

Extras R.G.U. din 27 iunie 1996 - Republicare :

Art. 34: Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 35: Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:


- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- **Împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;**
- **Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.**

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 42/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei VOINEȘTI s-a realizat cu respectarea **art. 14** din **RGU** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **RGU**.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort / necesită protecție și funcțiunile existente din teritoriul comunei VOINEȘTI, vor fi:

- cimitire: - 50m,
- stație de epurare - 300m,
- stații de clorinare și rezervoare de înmagazinare a apei – 20m,
- stații de repompare - 10m,
- stație de transfer deșeuri – 500 m,
- zonă de protecție sanitară la fermele de creștere a bovinelor (sub 500 capete) – 200 m;
- zonă de protecție sanitară la platforma pentru depozitarea deșeurilor zootehnice – 1000 m;
- puțuri de captare a apei – 20m.
- puț de captare de mare adâncime – 50 m.


Se va respecta **zona de protecție sanitară la platforma de depozitare a deșeurilor zootehnice de 1000 m, zona de protecție sanitară la fermele de animale de 200 m, zona de protecție sanitară la cimitire de 50 m**, conform prevederilor Art. 11 din Ordinul Ministerului Sănătății 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Conform **Art. 12 din OMS 536 / 1997**, "suprafetele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii din plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile) pot fi vătămătoare pentru om sau animale."

Conform **Art. 13 din OMS 536 / 1997**, "în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție."

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societăți acreditate și avizate de factorii de specialitate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente se recomandă diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor / perdele de vegetație

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 43/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

arboricolă, în funcție de terenurile libere existente. **Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcțiile noi.**

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea unităților teritoriale de referință.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul localităților comunei Voinești, în teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- L** - Zona pentru locuințe
- IS** - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
- A / I** - Zona pentru unități agricole / industriale, depozitare
- P** - Zona de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
- GC** - Zona gospodărie comunală și cimitire
- TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- CC** - Zona pentru căi de comunicație

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuințe alcătuită din:


- subzona rezidențială cu locuințe la care se adaugă funcția agricolă exercitată pe loturile gospodăriilor, anexele pentru creșterea animalelor în sistem gospodăresc, serviciile, meșteșugurile, etc. de pe lângă gospodăria sau incluse zonei.
- localizare: în toate localitățile comunei.

L – Zona de locuințe prezintă următoarele subzone:

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lp** – locuințe propuse;
- **Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

IS – Zona de instituții publice și private cu subzonele:

- **ISa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație,
- **ISs** – sanitare;
- **ISsv** – sanitar - veterinar;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **ISco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISt** – turism, agroturism;
- **ISsp** – terenuri pentru construcție de sport și agrement;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 44/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

I – Zona unităților de producție industrială, depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole, etc.;
- **Az** – ferme zootehnice;

M – Monumente cu subzonele:

- **Mi** – monumente istorice și de arhitectură;

P – Zona de parcuri și plantații, cu subzonele:

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- **Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comunală, etc.;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;
- **Ppt** – teren de sport.

GC – Zona gospodărie comunală și cimitire cu subzonele:

- **GCc** – cimitire;

CC – Căi de comunicație și construcție aferente cu subzonele:

- **CCr** – căi rutiere, străzi;
- **CCrDN** – drumuri naționale;
- **CCrDC** – drumuri comunale;
- **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;

TE – Zona de construcție aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;
- **TEt** – telefonie;
- **TEe** – electricitate.


V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - ZONA DE LOCUINȚE

Tipurile de subzone:

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;
- **Lp** – locuințe propuse;
- **Ls** – locuințe de serviciu (canton silvic);

Funcțiunea dominantă a zonei

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 45/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire;

Utilizările permise

- Construcții de locuințe
- Construcții de anexe gospodărești
- Modernizări și reparații la clădiri existente
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei

Utilizări permise cu condiții:


- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona **PU**
- Pe terenurile cu risc de inundare sau cu umiditate excesivă, până la executarea lucrărilor de protecție – și obținerea avizului de la Apele Române - subzona **ZI**
- Pe terenurile susceptibile la risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA**

Interdicțiile permanente

- In zonele de protecție **a drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**
- In zonele de protecție **a drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**
- In zonele de protecție **a drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**
- In zonele de protecție **a rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**
- In zonele de protecție **a rețelelor de transport gaz** - subzonele **Zpg**
- In zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa** în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente.
- In zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei:
- In subzonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu alunecări de teren – subzona **ZA1**, care vor fi delimitate prin hotărârea Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 46/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor,
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerență și caracterul fronturilor stradale

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanței de **2 m** între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (amenajări de până la 12 m posibil, min. 3,50 m acces care să asigure trecerea forțelor de intervenție);
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire, conform Art. 2 a Ordinului 536 / 1997, distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

Distanța minima in constructii Art. 612

Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

Distanța minima pentru fereastra de vedere Art. 615

(1) Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2 metri între fondul, ingradit sau neingradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.


(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul invecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 47/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;

Anexa 4 la Regulament (conform H.G. 525 / 1996 pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism)

4.11.1 - 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;*
- *alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;*
- *în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):*
 - *cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;*
 - *cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.*

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii sau obiceiului)

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare


- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 48/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

Procentul de ocupare al terenului

POT maxim va fi de:

- 30% pentru zonele fără riscuri naturale previzibile;
- 20% pentru zonele de versant;
- 15% în zone susceptibile la alunecare;
- 50% pentru zonele centrale.

Coefficientul de utilizare al terenului

CUT - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat. În funcție de înălțimea clădirilor ce se vor realiza, **coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.**, poate fi:

- Pentru zonele fără riscuri naturale previzibile:
 - 0,9mp adc / mp teren pentru p+2 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
 - 0,6 mp adc/mp teren pentru p+1
 - 0,3 mp adc/mp teren pentru parter
- Pentru zonele de versant
 - 0,4mp adc/mp teren pentru p+1 (adc = aria construită desfășurată a clădirii formată din suma suprafețelor tuturor nivelelor)
 - 0,2 mp adc/mp teren pentru parter
- Pentru zonele susceptibile la alunecare
 - 0,30 mp adc/mp teren pentru P+M
 - 0,15 mp adc/mp teren

Parcaje

- Câte un loc de parcare la 1 – 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 – 100%


Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp / locuitor.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

Conform **Art. 16. al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 49/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE și SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- **ISa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISsv** – sanitar - veterinar;
- **ISc** – cultura;
- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISf** – financiar – bancare;
- **ISt** – turism;
- **ISsp** – terenuri pentru construcții de sport și agrement;
- **ISas** – asistență socială
- **ISps** – prestări servicii;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea
- Activități economice nepoluante
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale și carosabile
- Rețele tehnico-edilitare
- Recreere
- Agrement

Utilizările permise


- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jonează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ – subzona **PU**
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție – subzona **ZI**

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 50/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților – subzona **ZA2**

Interdicțiile permanente

- In zonele de protecție a **drumurilor naționale** - subzonele **ZpDN**
- In zonele de protecție a **drumurilor județene** - subzonele **ZpDJ**
- In zonele de protecție a **drumurilor comunale** - subzonele **ZpDC**
- In subzonele cu **alunecări de teren ZA**, care vor fi delimitate prin Hotărârea Consiliului Județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.
- In zonele de protecție a **rețelelor electrice** - subzonele **Zplea**;
- In zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - subzonele **ZpGCc** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- In zona **protecției albiilor** – subzonele **Zpa**. În aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Principii, reguli și norme pentru:

ISa, ISf – construcții ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE și ASIGURĂRI

Principii:


- Asigurarea accesibilității la transport public
- Amplasare după importanța (zona centrală)
- Conlucrare cu alte funcțiuni

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri impropriei construirii
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public
- Accese pietonale și carosabile
- Echipare tehnico-edilitară
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu, inundații, etc..
- Asigurarea parcajelor
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc..

Norme:

| Obiectivul | Cerere potențială | Suprafața deservită | Raza de servire | Suprafața minimă de teren/loc. |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Sedii, birouri, firme | total populație | conf. interesului public | nenormabil | 0,05 mp |
| Clădiri ale administrației | total populație; norma: 3-4 | localitate | nenormabil | 0,1 mp |

| | | | | |
|---|---|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 51/262 |
|---|---|---|-----------------|---------------|

| | | | | |
|--------|-----------------------------|--|--|--|
| locale | angajați/1.000 locuitori | | | |
|--------|-----------------------------|--|--|--|

ISi – UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școala + grădiniță)
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice
- Conlucrare cu alte unități de interes public

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare
- Evitarea terenurilor improprie construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor
- Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m.

Conform **Art. 15. al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, **centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee** etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure **o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe**, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

ISs – UNITĂȚI SANITARE


Principii:

- Accesibilitatea la transport public
- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz)
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții și servicii publice

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate
- Evitarea terenurilor improprie construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabil e diferențiate pentru personal și pacienți
- Echiparea tehnico-edilitară
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă și de protecție împotriva incendiilor
- Amenajarea spațiilor plantate

Norme:

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 52/262 |
| | | | | |

| Obiectivul | Cerere potențiala | Suprafața deservita | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. |
|--|--|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Creșe | populație 0-3 ani; norma 12-15 copii/1.000 locuitori | zone 2.000- 6.000 locuitori. | 200-300 m (5' mers pe jos) | 25 mp. |
| Leagăne copii orfani și abandonati | populație 0-6 ani | localitate, teritoriu | nenormabila | 50 mp. |
| Dispensar policlinic | total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori | zona, localitate 25.000 locuitori | 1.000-1.500 m (25' mers pe jos) | cca 3,0 mp/ consultație |
| Farmacie | populație totala; normabil funcție de necesități | zona cu cca. 5.000 locuitori | 500-1.000 m (15' mers pe jos) | 20,0 mp/ 1.000 locuitori |

Conform **Art. 15. al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee, etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o **zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe**, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

ISc – UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:


- Vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprii construirii
- Echipare tehnico-edilitară
- Retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului
- Spații verzi și plantate

Norme:

| Obiectivul | Cerere potențiala | Suprafața deservita | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. |
|--------------------|--|----------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Biblioteca publica | norma 7 vol./loc. La zona deservita | 3.000-10.000 locuitori | 800-1.000 m | 0,030 mp |
| Cinematograf | total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 locuitori | 10.000-30.000 locuitori | nenormabil | 0,25 mp |

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 53/262 |
| | | | | |

| | | | | |
|------|--|---------------------------|----------------|--------------|
| Club | total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc. | 3.000-10.000 locuitori | 500-1.000 m | 0,10-0,20 mp |
|------|--|---------------------------|----------------|--------------|

Conform **Art. 15. al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, **centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee** etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o **zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe**, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.

ISct – UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- Vecinătăți liniștite
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)
- Conlucrarea cu unități și servicii publice

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Orientare față de punctele cardinale

Norme:

| Obiectivul | Cerere potențială | Suprafața deservită | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. |
|--------------------|--|-----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Biserica parohială | populație aparținând aceleiași confesiuni; norma: un preot/500 familii | 1.500-3.000 locuitori | 500 m | 0,8-0,9 mp/enoriaș |
| Cimitire | populație totală | total localitate | nenormabil | 2,0-2,5 m |

Conform **Art. 15. al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I** Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, **centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee** etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o **zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe**, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate.


ISco – UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ și PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprii construirii

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 54/262 |
|---|--|---|-----------------|---------------|

- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare
- Echipare tehnico-edilitară
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

Norme:

| Obiectivul | Cerere potențiala | Suprafața deservita | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. de |
|---|---|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă) | total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori | zona 2.000- 5.000 locuitori | 300-500 m (5' mers pe jos) | 0,50 mp |
| Piața agro-alimentară | total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc. | localitate și teritoriu (min. 7.000 locuitori) | nenormabil | 0,20 mp |
| Stație service auto | total populație | localitate | nenormabil | 0,12 mp |

Conform Art. 4. Al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, **unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii**, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. **se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.** Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Conform Art. 5. Al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, la parterul clădirilor de locuit se pot amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești - anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort; în acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare. În interiorul clădirilor cu mai multe locuințe se pot amenaja, în cadrul acestora, mici unități de servire a publicului (birouri, cabinete), cu condiția să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort.


ISsp – UNITĂȚI SPORT și AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile,

| | | | | |
|---|--|---|-----------------|---------------|
|  | S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436 | Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași | Piese scrise | Pag 55/262 |
|---|--|---|-----------------|---------------|

- mlăștinoase
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- Echiparea tehnico-edilitară
- Asigurarea parcajelor
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor

Norme:

| Obiectivul | Cerere potențială | Suprafața deservită | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. |
|--|--|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii | total populație din zonă | 1.000-15.000 locuitori | 300-500 m (5' mers pe jos) | 1,0-1,3 mp |
| Amenajări sportive pentru învățământ | total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ | 3.000-20.000 locuitori | 500-1.000 m (15' mers pe jos) | 6,5 mp |

ISt – UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi
- Accesibilitate la transport și comunicații
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport

Reguli:


- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu
- Echiparea tehnico-edilitară
- Asigurarea parcajelor
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc..

Norme:

| Obiectivul | Cerere potențiala | Suprafața deservita | Raza de servire | Suprafața minima de teren/loc. |
|------------|---|-----------------------|-----------------|--------------------------------|
| Motel | Populație in deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori | localitate; teritoriu | nenormabil | 75-100 mp |
| Camping | Populație in deplasare (turism) | localitate; teritoriu | nenormabil | 100 mp |

Orientarea față de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însorirea spațiilor și a birourilor

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 56/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare
- Construcții de învățământ: sălile de clasă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent)

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătura cu străzile principale
- Construcții de cultură – se asigura accese carosabile separate pentru spectatori
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătura cu străzile principale
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătura cu străzile principale

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii;

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate

Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de baza: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului

Înălțimea construcțiilor


- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ – 25% teren ocupat cu construcții
–75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădina cu flori)
- Construcții de sănătate – maxim 20% zona ocupată de construcții, diferență – accese, zona verde cu rol decorativ și de protecție

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 57/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală
- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate

Spații verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor

I / A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE și DEPOZITARE / UNITĂȚI AGRICOLE

Tipuri de activități

I – Zona unităților de producție industrială și depozitare

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – ferme zootehnice;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;

Funcțiunile complementare admise ale zonei


- Servicii
- Accese pietonale și carosabile
- Perdele de protecție
- Rețele tehnico-edilitare
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă

Utilizările permise

- agricultura în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa.

Utilizări interzise

- In toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare)
- Realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 58/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și pânzei freatice

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții în cadrul subzonelor I și A se va ține seama că spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe.

Conform Art. 4. Al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, **unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii**, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. **se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.** Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.


Conform Art. 11 al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline - 100 m
- Ferme și îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete - 200 m
- Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 de capete - 500 m
- Ferme de păsări, până la 5.000 de capete - 500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale - 1.000 m
- Ferme de ovine - 100 m
- Ferme de porci, până la 2.000 de capete - 500 m
- Ferme de porci între 2.000-10.000 de capete - 1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete - 1.500 m
- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor - 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală - 300 m

Se va respecta zona de protecție sanitară la fermele de animale de 200 m (pentru fermele cu un număr mai mic de 500 capete animale), **conform prevederilor Art. 11 din Ordinul Ministerului Sănătății 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.**

Conform Art. 12 din OMS 536 / 1997, “suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii din plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile) pot fi vătămătoare pentru om sau animale.”

Conform Art. 13 din OMS 536 / 1997, “în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.”

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 59/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

- **CCrDN** – drumuri naționale;
- **CCrDJ** – drumuri județene;
- **CCrDC** – drumuri comunale;
- **CCrp** – căi rutiere propuse pe trasee noi;
- **CCr** - căi rutiere, străzi;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei.
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pt. transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise


- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
 - Trasee viitoare pentru căi de comunicație
 - Amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE**

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 60/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

AUTOTURISME în LOCALITĂȚI URBANE " - Indicativ P 132-93 și vor fi următoarele:

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m**;
- Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m** ;

Împrejurimi

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20m înălțime.

P – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

Tipuri de subzone funcționale

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppd** – plantații în aliniament de-a lungul drumurilor propuse;
- **Ppg** – spații plantate pentru protecție gospodărie comunală, etc.;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;
- **Ppt** – teren de sport

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale

Funcțiunile complementare admise ale zonei


- Zona de locuințe
- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona transporturilor feroviare
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a documentației PUD ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 61/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

publice.

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- In zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- In zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunală în cazul cimitirelor;
- Closete în gospodăriile populației.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;


Utilizări permise cu condiții

- Cimitire – agricultura numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de gospodărie comunală, trebuie să țină seama de distanța **minimă de protecție sanitară** între punctele de colectare a deșeurilor și zonele construite.

Interdicții permanente

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 62/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- In raport cu zona funcțională;
- Orice fel de construcții și amenajări cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
- Amplasarea punctelor de colectare a gunoiului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
- Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc..

Conform Art. 11 al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:


- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite - 500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine - 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete - 1.000 m
- Cimitire de animale, crematorii - 200 m
- Cimitire - 50 m.
- Depozite controlate de reziduuri solide - 1.000 m

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

Tipurile de subzone funcționale

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEg** – stații reglare gaze naturale;
- **TEt** – telefonie (inclusiv telefonie mobilă);
- **TEe** – electricitate

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 63/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, telefonie, etc.);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizări permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de:
 - Distanțele minime de protecție sanitară;
 - Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Utilizări interzise


- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

Art.5 – Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 12 m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 18,5 m.
- In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la E-ON Distribuție Moldova SA
- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de 50m.
- Pentru construcțiile situate în interiorul acestei zone se va cere avizul de specialitate de la E-ON Gaz Moldova.
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

Conform Art. 11 al Ordinului 536 / 1997, CAPITOLUL I Norme de igienă referitoare la zonele de locuit - În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Stații de epurare a apelor uzate - 300 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale - 200 m
- Paturi de uscare a namolurilor - 300 m
- Câmpuri de irigare cu ape uzate - 300 m
- Câmpuri de infiltrație a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor -500 m
- Depozite controlate de reziduuri solide - 1.000 m.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 64/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

VI. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform **planșei Nr. 1** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**). La nivelul anului 2009, suprafața teritoriului administrativ al comunei Voinești era de 6359 ha. Din această suprafață, **3490 ha reprezintă terenul agricol**, adică **54,88%** din totalul suprafeței comunei. După ponderea terenului agricol din suprafața totală a comunei, comuna Voinești se încadrează în categoria comunelor cu o pondere mai redusă a terenurilor agricole, aspect specific comunelor situate în partea vestică și sudică a județului Iași.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei VOINEȘTI se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Corelat cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea nr. 50 / 1991 (republicată în 1997) limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate doar construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Sunt permise lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991 (republicată) pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997):


Lucrări permise cu condiții:

- rețelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (L. nr. 18/1991 – republicată);
- construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din L. nr. 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii avizului de mediu;
- construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI.

Utilizări interzise:

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi. (conf. L. 18/1991).

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. **În intravilan, terenurile agricole totalizează o suprafață de 494,13 ha, adică 67,30% din intravilan.** Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 65/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

Conform Art. 20 din Legea nr. 50/91 republicată în 1997, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire". Conform legii, suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la Oficiul Teritorial de Cadastru. Suprafața terenului agricol din intravilanul propus este de **494,13 ha**, respectiv **67,30%** din teritoriul intravilan.

Se interzic temporar construcțiile în intravilan în următoarele situații:

- în zonele cu terenuri libere (suprafețe mari și compacte de teren), până la realizarea unui P.U.Z., care să impună ocuparea rațională și gruparea construcțiilor;
- în zonele rezervate pentru obiective de utilitate publică (dotări socio-culturale, drumuri, spații plantate, regularizări de albie, etc.) prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective;
- în zonele cu risc de alunecare sau inundabilitate până la înlăturarea definitivă a cauzelor;
- în zonele în care există monumente istorice, zone pentru care se solicită PUZ

Se interzic definitiv construcțiile în intravilan (cu excepția celor specifice sau admise) în următoarele situații:

- în zona de protecție a albiei minore a apelor;
- în zona de protecție din jurul cimitirelor;
- în zona de protecție a liniilor electrice de medie și înaltă tensiune;

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

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.


Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din comuna Voinești s-au delimitat conform **planșei** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art. 5** din **RGU**. Pe teritoriul comunei Voinești, suprafața împădurită acoperă 2544 ha, reprezentând 40% din suprafața totală a teritoriului administrativ. În jumătatea sudică a comunei se află pădurea Ciurdea, pădurea Zalman, pădurea Lupu, pădurea Cireș. Între satul Lungani și satul Voinești se află pădurea Străoaia. Fondul forestier de pe teritoriul comunei Voinești este administrat parțial de Ocolul Silvic Ciurea și parțial de Ocolul Silvic Bisericesc Iași.

Pe teritoriul comunei Voinești, în partea de sud-vest, se află un corp de pădure din grupa I – pădure cu funcție specială de protecție. Majoritatea suprafeței împădurite este reprezentată de păduri din grupa II – păduri cu funcție de protecție și exploatare.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 66/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor, și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanța mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, exploatarea acestora făcându-se cu respectarea codului silvic și conform amenajamentelor silvice.

Se interzic: tăierile rase și defrișările suprafețelor împădurite cu rol de protecție a solului și vegetația arbustivă, care se vor constitui în perimetre speciale forestiere protejate. În această categorie vor fi incluse și zonele propuse "pentru împădurire pe terenurile neproductive și degradate.

Se va respecta întocmai Regulamentul de administrare pentru arii protejate pe plan local – **protecția pădurilor cu funcție specială de protecție precum.**

Utilizări permise ale suprafeței împădurite: lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea nr. 26/1996 – Codul Silvic.

Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate, fâzănării, păstrării),
- construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE


Suprafețele acoperite de apă ale comunei VOINEȘTI sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T.** de INCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV, a **planșelor** de REGLEMENTĂRI și sunt detaliate în cadrul Memoriului General.

Suprafața ocupată cu ape din comuna Voinești este de **14,19 ha**, reprezentând 0,22% din suprafața totală a comunei, din această suprafață 0,62 ha fiind în intravilan.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei Voinești se află la limita dintre B.H. Prut și B.H. Bârlad. Astfel, cursurile de apă din jumătatea nord-estică a teritoriului comunei (pârâul Voinești cu afluenții săi, pârâul Valea Locei) aparțin bazinului hidrografic al râului Prut, în timp ce cursurile de apă din jumătatea sudică (pârâul Stavnice cu afluenții săi), aparțin bazinului hidrografic al râului Bârlad.

Principala sursă care alimentează rețeaua hidrografică a comunei Voinești o reprezintă apa meteorică rezultată din ploii și zăpezi, aceasta făcând ca regimul de scurgere să se caracterizeze prin frecvențe și accentuate variații de nivel și de debit, provocând viituri și inundații, de cele mai multe ori cu efecte negative asupra culturilor agricole.

În anotimpul de vară se înregistrează cea mai mare frecvență a viiturilor care sunt condiționate de ploile cu caracter torențial. Perioada apelor mici este destul de îndelungată, începând de la sfârșitul verii și până la începutul primăverii, ca urmare a scăderii accentuate sau

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 67/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

chiar a lipsei totale a precipitațiilor care determină o scurgere foarte scăzută, în cursul căreia se plasează și cele mai mici debite din întregul an.

Principalele cursuri de apă care străbat teritoriul comunei Voinești sunt pârâul Voinești și pârâul Stavnic.

Pârâul Voinești străbate partea de nord a comunei Voinești. Pârâul Voinești își adună apele din numeroasele izvoare de coastă și torenți ce izvorăsc din abruptul reprezentat de Coasta Iașilor. Pârâul Voinești curge pe direcția sud-nord, străbătând partea de est a satului Voinești. Primește ca afluent de stânga pârâul Moara, al cărui curs superior este intermitent. Confluența între pârâul Moara și pârâul Voinești este situată pe teritoriul comunei învecinate Horlești.

Pârâul Stavnic – intră pe teritoriul comunei Voinești prin partea de vest, venind de pe teritoriul comunei Horlești. Cursul pârâului Stavnic trece pe la nord și est de satul Schitu Stavnic și pe la vest și sud de satul Slobozia, având o direcție de curgere vest - sud-est.

Pârâul Stavnic primește ca afluent de dreapta pârâul Ciurdea, care confluează cu pârâul Stavnic la sud-vest de satul Slobozia.

În partea de sud a comunei Voinești curge pârâul Stăvnicel, afluent de dreapta al pârâului Stavnic, confluența celor două cursuri fiind situată pe teritoriul comunei Mogoșești.

În partea de est a comunei, străbătând satul Vocotești, curge pârâul Valea Locei, care se varsă în lacul Bârca de pe teritoriul comunei Mogoșești. Are ca afluent de stânga pârâul Frumoasa.

În bazinul Văii Locei (Șesul Bârca) există două amenajări:

- lacul Nedeni, amenajat pe afluentul Frumoasa, din bazinul Valea Locei, la est de localitatea Vocotești,

- lacul Chilia, amenajat pe Valea Locei (Șesul Bârca), în amonte de localitatea Vocotești.

Ambele lacuri sunt concesionate unor persoane juridice, în prezent folosința fiind incertă.


Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultura va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale **captărilor de apă** se delimitează de către autoritățile administrației locale, pe baza avizului organelor de specialitate, ținând seama de "Hotărârea pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară" - HG101/1997.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor necesare din zona drumurilor de traversare și lucrărilor de regularizare și reprofilare, cu acordul Consiliului Local și A.N. APELE ROMÂNE – Administrația Bazinală de Apă Prut-Bârlad - S. G. A. IAȘI.

Se interzic depozitățile necontrolate de deșeuri și orice deversări de ape uzate în albiile apelor curgătoare/stătătoare și în apropierea acestora, instituindu-se și respectându-se zonele de protecție propuse (15 m de o parte și de alta a albiei minore și 5 m în jurul luciilor de apă).

În acord cu ART. 13 al HG 930 / 2005, principiile de dimensionare a zonelor de protecție au la baza aplicarea selectivă a criteriilor de dimensionare, în funcție de condițiile specifice fiecărei captări, astfel încât suprafețele delimitate să asigure protecția corespunzătoare gradului lor de risc:

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 68/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

a) la dimensionarea **zonelor de protecție sanitara cu regim sever si cu regim de restricție** se utilizeaza, de regula, criteriul timpului de tranzit in subteran al unei particule de apa hidrodinamic active, folosindu-se in calcule parametrii hidrogeologici ai acviferului;

b) **mărimea zonei de protecție sanitara cu regim sever** se determina astfel incat sa fie asigurat un timp de tranzit in subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apa presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone si ar ajunge la locul de captare a apei. In cazul captarilor care exploateaza acvifere freatice la care nu exista suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare cuprinse in instructiunile prevazute la art. 12 alin. (1), **dimensiunile zonei de protecție sanitara cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare si 20 m lateral, de o parte si de alta a captarii, pe directia de curgere a apelor subterane, in cazul forajelor si drenurilor, iar in cazul captarilor de izvoare, de minimum 50m amonte si 20 m lateral, de o parte si de alta a captarii;**

c) marimea zonei de protecție cu regim de restricție se determina luand in considerare un timp de tranzit in subteran de minimum 50 de zile de la punctul de infiltrare pana la locul captarii;

d) dimensionarea perimetrului de protecție hidrogeologica se face pentru captarile de izvoare, pentru drenuri si pentru forajele la freatic; aceasta dimensionare necesita o analiza detaliata a situatiei hidrogeologice, având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatare.

Se va institui și respecta zona de protecție sanitară a captărilor de apă, prin împrejmuirea zonei cu regim sever (minimum 50 în amonte și 20 m în aval de captare) și se va asigura protecția sanitară a surselor locale (fântâni) din sate, prin respectarea distanței de minimum 30 m față de closete și platformele de gunoi din gospodăria, asigurarea cu capace, supraînălțarea ghizdurilor la 70-100 cm față de sol.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apa, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu deținătorii terenurilor riverane.

In zonele lipsite de lucrări de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea construcțiilor in afara albiei majore.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale, este interzisa. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.


Terenurile degradate trebuie aduse în circuitul agricol sau silvic prin lucrări specifice, care în funcție de amplasare pot intra în sfera de interes locală sau județeană.

Deoarece aceste terenuri sunt expuse cel mai mult riscurilor naturale se interzice orice construcție sau amenajare cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona de protecție a drumurilor se fixează după caz, conform legislației în vigoare. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate, cu folosința respectivă, agricolă sau silvică după caz. Căile rutiere de comunicație ocupă o suprafață de 66,02 ha, din care 60,75 ha în intravilan.

Conform Art. 19, alin. (4), din Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 69/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

În afara localităților, distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 50 m în cazul autostrăzilor, 22 m în cazul drumurilor naționale, 20 m în cazul drumurilor județene și până la 18 m în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).


S – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

În cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație specială construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400m față de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. și S.R.I.

Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. și S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație specială la o distanță mai mică de 500 m față de fâșia de protecție este interzisă.

Pe aceste terenuri sunt permise construcțiile și lucrările specifice de utilitate publică, prevăzute de lege.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 70/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

VII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Notă: dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, REGULILE DE BAZĂ de la cap. II, prescripțiile din RGU aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI și EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA și APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR. 80/N/18.XI.1996.

SATUL VOINEȘTI

UTR 1 – SAT Voinești - P.O.T. 50%, C.U.T. 1,5 mp ADC/mp teren

P.O.T. = arie construita (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurata (mp) / suprafața teren (mp)

ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din locuințe individuale mici P - P+1, 2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiuni publice existente.


SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente, etc.;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și alta destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

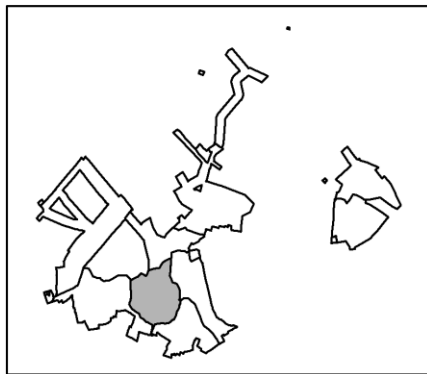
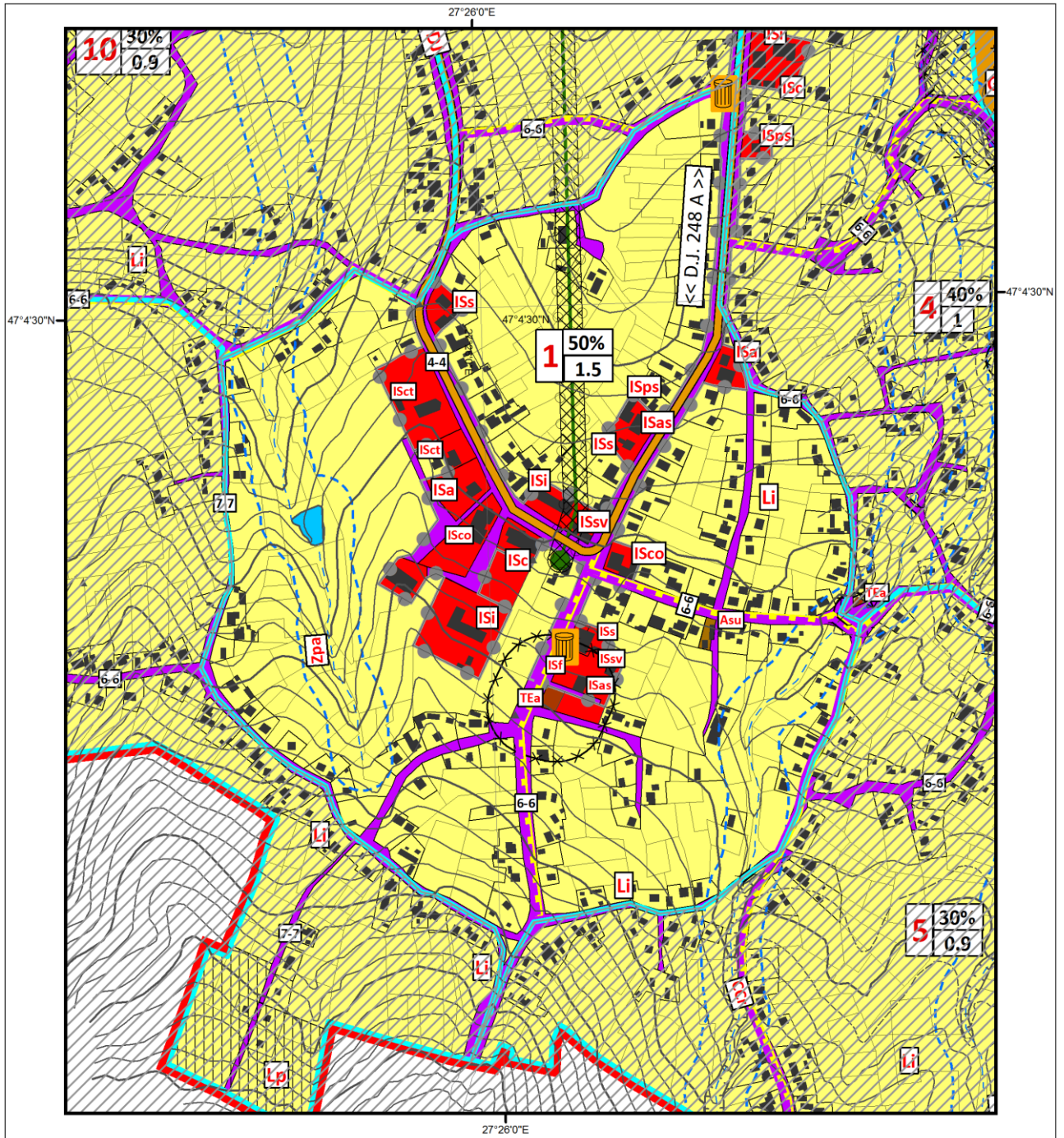
- Pentru funcțiunile publice pe amplasamente noi se va realiza PUZ;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 71/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- **În zonele rezervate pentru obiective de utilitate publică (dotări socio-culturale, drumuri, spații plantate, regularizări de albie, etc.) prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective;**
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice **numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;**
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.
- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre strada să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;

UTILIZĂRI INTERZISE

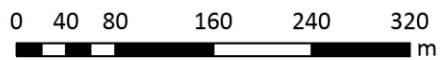
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en gros;
 - Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Depozitari de materiale refofosibile sau platforme de precolectare a deșeurilor;
 - Construcții provizorii de orice natură;
 - Depozitare en gros;
 - Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul M. Ap. N., M.I. și SRI;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi;
 - Se interzice creșterea animalelor și depozitarea gunoiului animalier și menajer în zonă;
 - Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m din axul drumului;
 - Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m de o parte și de alta a LEA;
- Zonă de protecție în regim sever la puț forat de mare adâncime – 50 m;**




U.T.R. 1

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Voinești -



| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 73/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafața minimă de 350 mp și un front la stradă de minim 10,00 în cazul unei clădiri cuplate și 12 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m;
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 20,0m;
- Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenurile libere dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiza tehnică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT


- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,00 m;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 74/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru locuințele individuale se admit înălțimi de cel puțin P+M, P+1 niveluri; înălțimea la streșina sau atic a clădirii va fi de minim 4,00m, pentru locuințe înălțimea maximă va fi de 9 metri;
- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective, se recomandă o înălțime maximă de 15 m pentru clădirile cu funcțiune publică;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR


- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 75/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.;
- In cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament și construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)


- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **50%** pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de numai in cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza in cadrul Consiliul Local VOINEȘTI și Consiliul Județean IAȘI.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1,5 mp. ADC/mp** teren pentru locuințele individuale;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local VOINEȘTI și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului si se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 76/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

UTR 2 – SATUL VOINEȘTI – POT 30%, C.U.T. 0,9 mp ADC/mp teren

P.O.T. = arie construita (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurata (mp) / suprafața teren (mp)

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU RĂGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.


SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitare, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ (după caz, în funcție de decizia autorităților publice locale – conform OUG 7 / 2011);
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea zonei ca zonă de utilitate publică (Legea nr. 33 - 1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a Legii 33/1994 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 77/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de alta natura care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitări de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri in zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de cai de circulație pe trasee noi. Daca acestea se afla in zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri in zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri in zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri in zonele de protecție:
 - ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m din axul drumului;
 - Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m de o parte și de alta a LEA;
 - Zpa** 30 m față de albia minoră a cursului de apă;

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

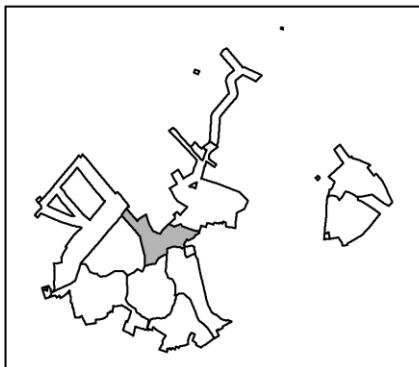
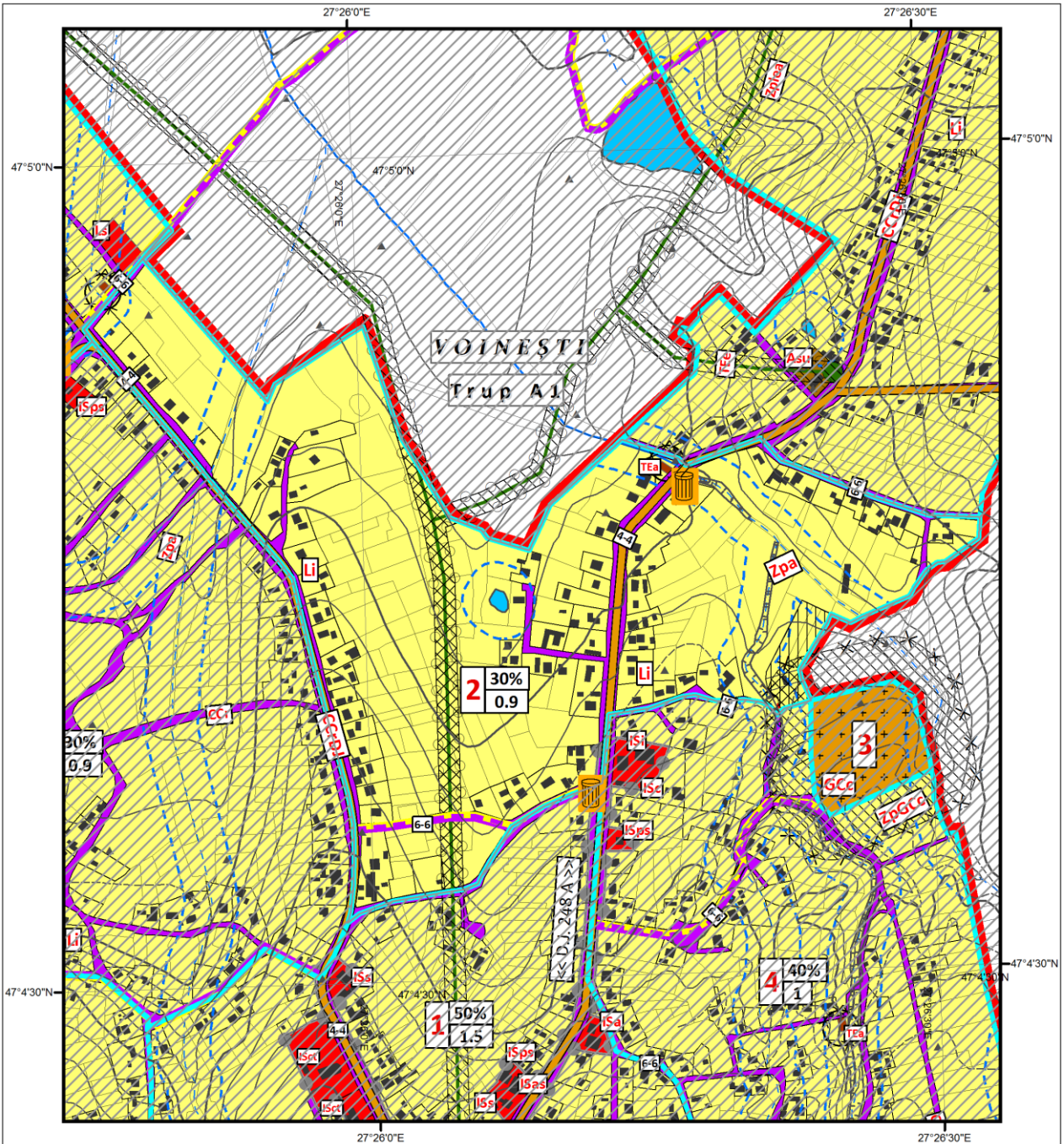
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 10,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 12.00 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minima de 4,00m;
- Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie sa aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

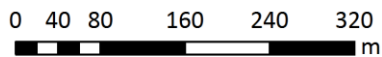
- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 5,00 m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:
 - DJ - 24 m din axul drumului (la parcelele adiacente DJ);
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.




U.T.R. 2

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Voinești -



| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 79/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;
- In cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente și cu acordul vecinilor;
- In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR


- Înălțimea la streșina sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00m**;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 80/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă, etc.;
- În zona drumului județean se va respecta distanța minimă de 24,00m impusă între garduri;
- În zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20,00m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)


- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local VOINEȘTI și Consiliul Județean Iași .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90 mp. ADC/mp** teren, pentru construcțiile noi;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local VOINEȘTI și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- În zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R. A. Apele Române.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 81/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

UTR 3 – SAT VOINEȘTI - CIMITIR

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din terenurile aferente cimitirelor din cadrul localităților.

UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitir;
- Capele și spații pentru administrație, care vor respecta condiționările stabilite prin Planuri Urbanistice Zonale;
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent.

UTILIZĂRI INTERZISE

- În interiorul zonelor de gospodărie comunală se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară – **50 m**;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va asigura un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică sau fântână;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

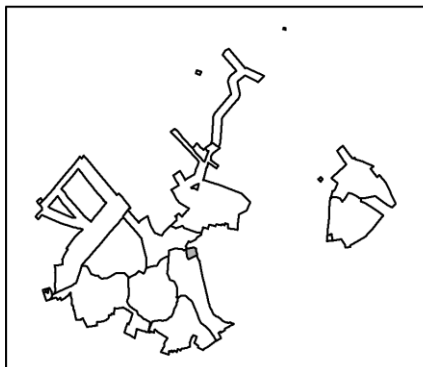
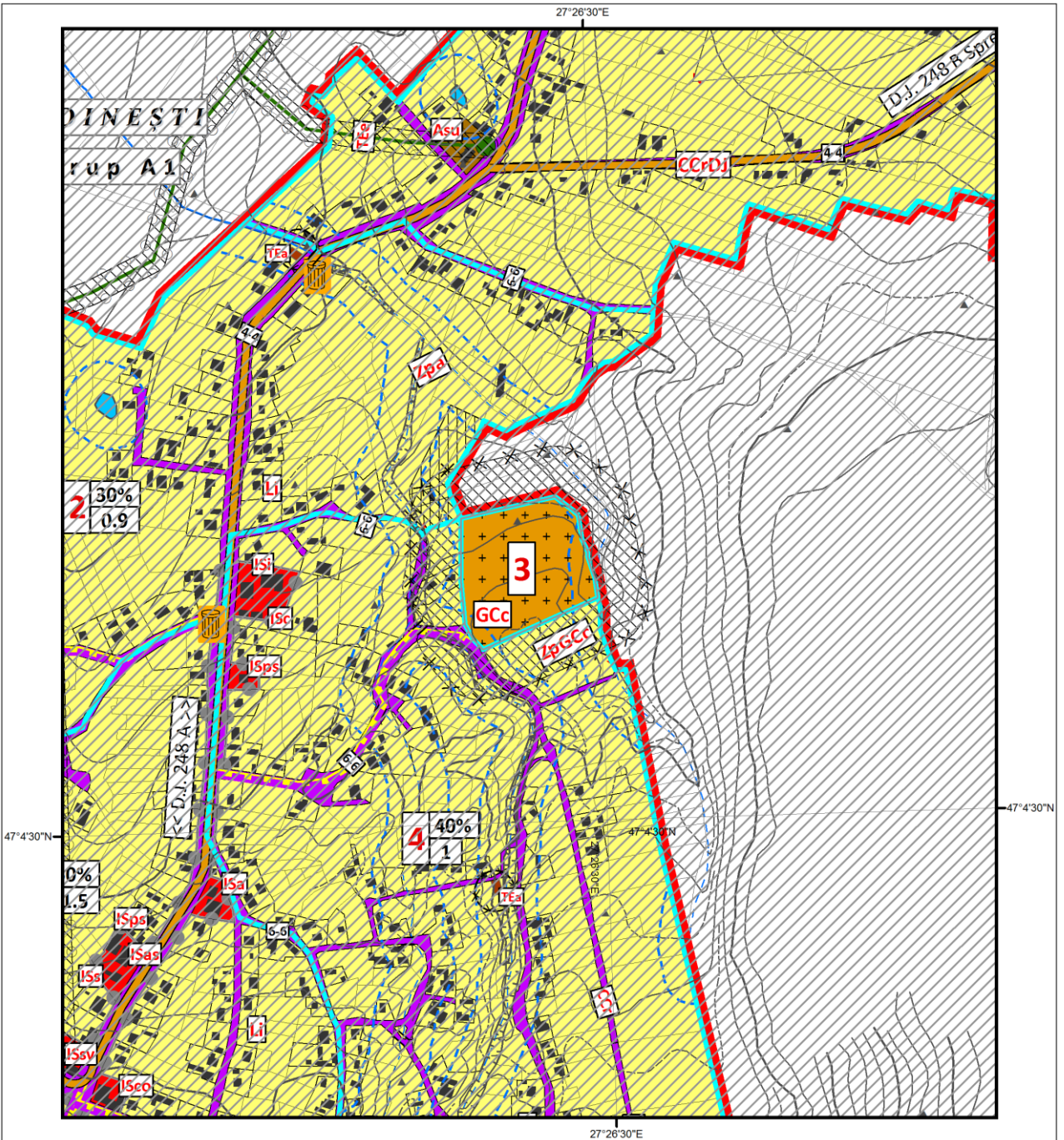
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.




U.T.R. 3

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Voinești -



| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 83/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

UTR 4 - SAT VOINEȘTI – POT 40%, C.U.T. 1 mp ADC/mp teren

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafața teren (mp) x100

C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafața teren (mp)

ZONĂ LOCUIBILĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din locuințe individuale mici P - P+1, 2 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și din funcțiuni publice existente.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ


UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală;
- Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii ziare, activități manufacturiere aferente, etc.;
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Se pot autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru funcțiunile publice pe amplasamente noi se va realiza P.U.Z.;

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.Z., pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 33/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări

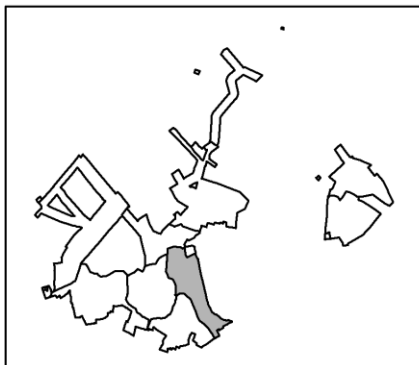
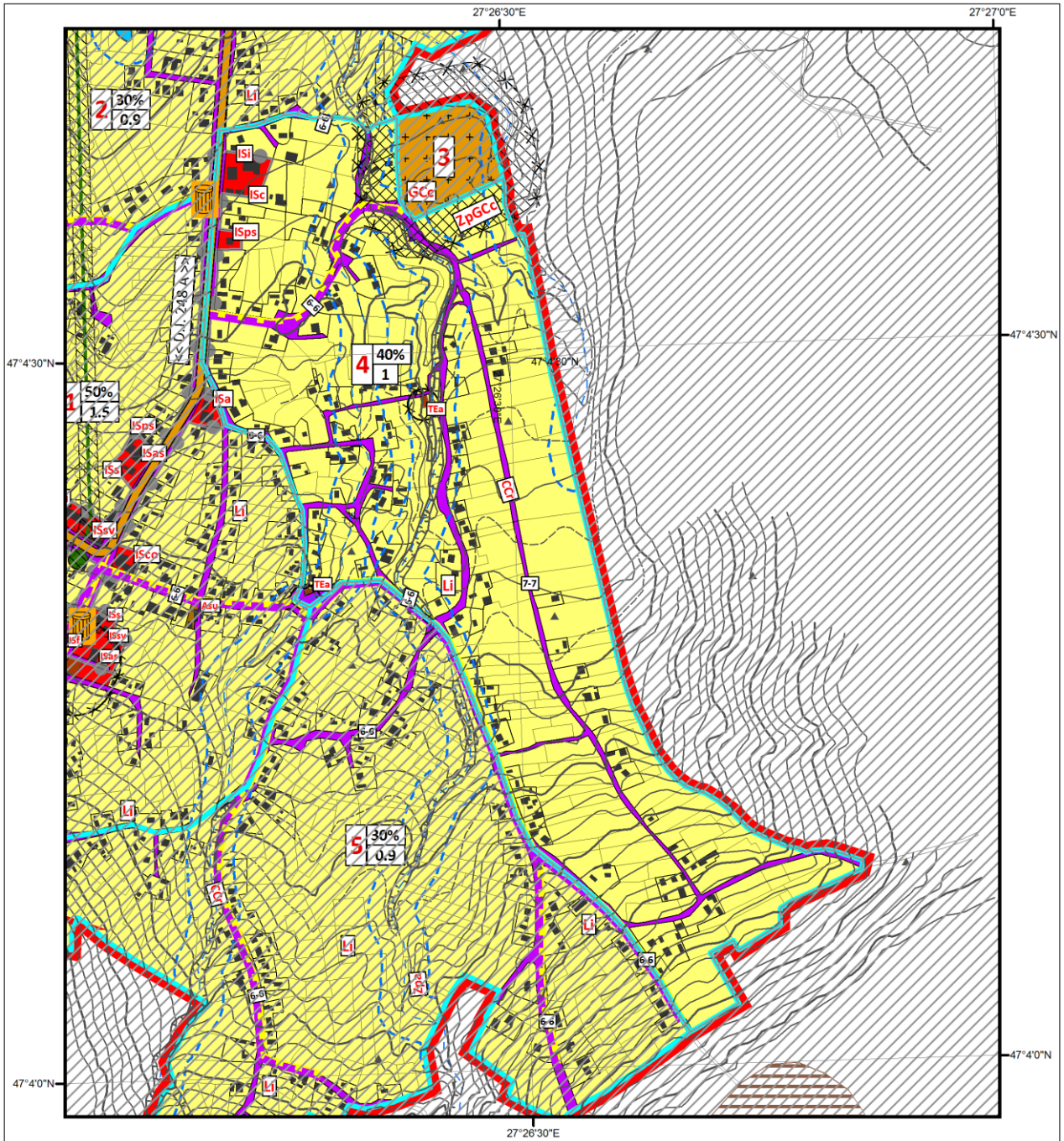
| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 84/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

cât mai transparente către circulațiile pietonale.

- Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/ și a celor admise;
- Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre strada sa fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;

UTILIZĂRI INTERZISE

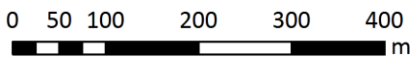
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en-gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau platforme de precolectare a deșeurilor;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare en gros;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan S – pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora fără avizul MApN, MI și SRI;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi;
- Se interzice creșterea animalelor de casă și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDJ** (drum județean) – 24,00m din axul drumului;
 - **ZpGCc** zonă protecție cimitir: 50 m;
 - **Zpa** zonă protecție ape: 30 m;
 - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - Zonă de protecție stație repompare apă potabilă Voinești – 10 m;
 - Zonă de protecție stație pompare apă uzată Voinești – 10 m;




U.T.R. 4

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Voinești -



| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 86/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață minimă de 350 mp și un front la stradă de minim 10,00m în cazul unei clădiri cuplate și 12m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 20,0 m;
- Terenul pentru inserția unor clădiri comerciale pe terenurile libere dintre construcțiile existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar și să respecte distanța minimă față de clădirile existente stabilită prin expertiza tehnică.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT


- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 6,00m;
- În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății.
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.
- În cazuri bine justificate (dimensiune front, etc.) dimensiunile se pot reduce, dar cu respectarea Codului Civil și a legislației în vigoare și cu acordul notarial al vecinilor;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane

| | | | | |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 87/262</p> |
|---|---|--|-------------------------|-----------------------|

sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilități.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru locuințele individuale se admit înălțimi de cel puțin P+M, P+1 niveluri; înălțimea la streșina sau atic a clădirii va fi de minim 4,00 m;
- Pentru funcțiunile publice propuse, se admit și clădiri parter - cu înălțimi mari, subordonate programelor respective;
- Nu se limitează înălțimea dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR


- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 88/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ÎMPREJMUIRI

- ❖ Împrejmuirile la strada vor avea înălțimea de 1,50m din care un soclu opac de 0,30m și o parte transparentă de 1,20m din plasa metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- ❖ Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- ❖ Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sarma ghimpata tabla, etc.;
- ❖ În cazul funcțiunilor publice spațiul dintre aliniament si construcție poate fi folosit ca o continuare a domeniului public .

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)


- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **40%** pentru construcțiile noi;
- Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi conform P.U.Z. pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea P.O.T. - ului de numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Voinești și Consiliul Județean Iași.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **1 mp ADC/mp** teren pentru locuințele individuale;
- Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim pentru construcțiile noi ce adăpostesc funcțiuni publice va fi stabilit prin P.U.Z.;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea C.U.T. – ului o singură dată cu maxim 20% față de valoarea inițială, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local Voinești si Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului si se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 89/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

U.T.R. 5 – SAT VOINEȘTI - P.O.T. 30 %, C.U.T. 0.9 mp ADC/mp teren

UTR 6 - SAT VOINEȘTI - P.O.T. 30 %, C.U.T. 0.9 mp ADC/mp teren

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafață teren (mp) x 100

C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafață teren (mp)

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU RĂGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.


SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi, ce pot avea la parter și altă destinație decât locuirea;
- Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- Echipamente publice de nivel rezidențial.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

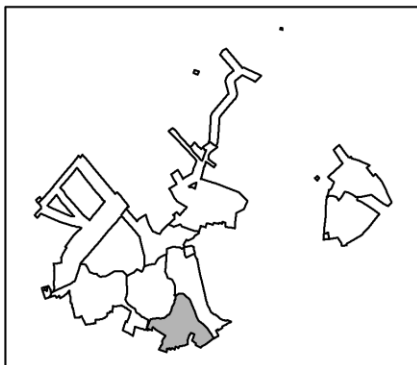
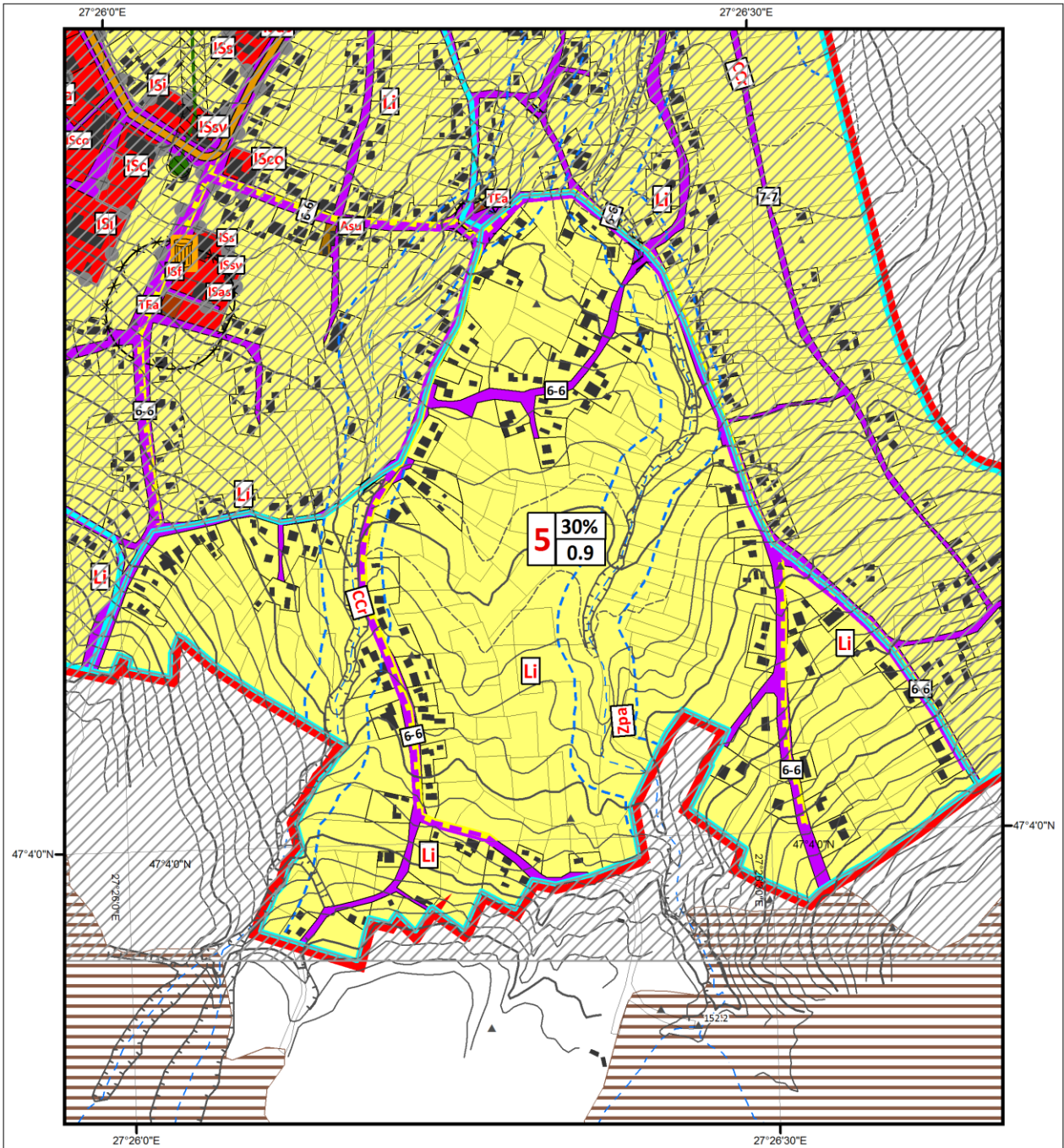
- În aria UTR 5 Voinești - sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la stația de repompare apă uzată – 10 m, a zonei de protecție la ape – 30 m. În UTR 6 – Voinești sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la stația de pompare apă uzată Voinești – 10 m, a arie de protecție la LEA 20 KV – 12 m. Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ (aprobată, după caz, de către autoritatea publică locală, conform OUG 7 / 2011);
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (Legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 90/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a Legii 33 / 94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în domeniul proprietății private al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20,00m din axul drumului;
 - **ZpGCc** (cimitire) – 50m de la limita acestuia;
 - **Zplea** (LEA 20KV) – 12 m;
 - **Zpa** (alpii) – 30 m de o parte și de alta;
 - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 20 m de la ziduri;
 - Zonă de protecție stație repompare apă potabilă Voinești – 10 m;
 - Zonă de protecție stație pompare apă uzată Voinești – 10 m;



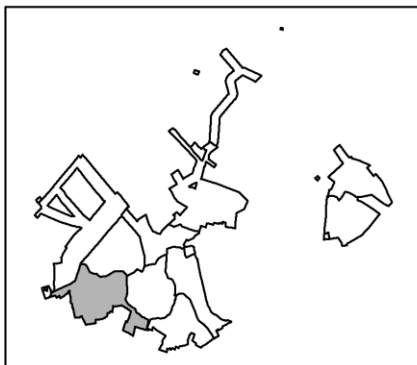
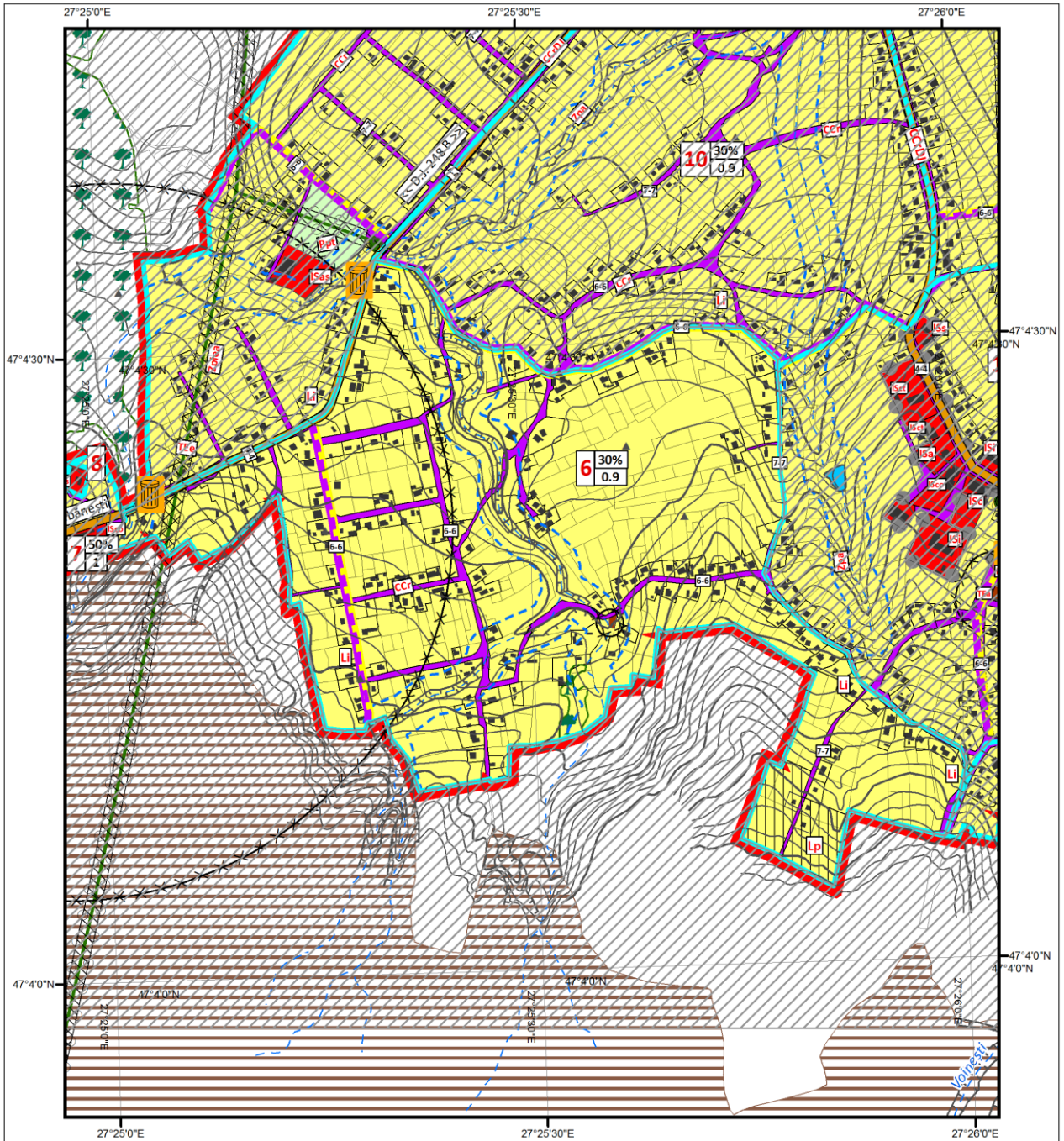
U.T.R. 5

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Voinești -



0 35 70 140 210 280
m




U.T.R. 6

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Voinești -



0 55 110 220 330 440
m

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 93/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 10,0 m în cazul unei clădiri cuplate și 12.00 m în cazul construcțiilor izolate;
- Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m;
- Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- Parcelele trebuie să aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 5,00m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:
 - DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR


- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietăților;
- In cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil, dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente și cu acordul vecinilor;
- In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilități fizice.

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 94/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00m**;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ


- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- In zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă,

| | | | | |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|
|  | <p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p> | <p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p> | <p>Piese scrise</p> | <p>Pag 95/262</p> |
|---|---|---|-------------------------|-----------------------|

etc.;

- In zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20,00m impusă între garduri;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR 5 – SAT VOINEȘTI - P.O.T. 30%,
- UTR 6 – SAT VOINEȘTI POT 30%.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Voinești și Consiliul Județean Iași.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR 5 – SAT VOINEȘTI - C.U.T. 0,90,
- UTR 6 – SAT VOINEȘTI CUT 0,90.
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT cu cel mult 20%, o singură dată, numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local VOINEȘTI și Consiliul Județean Iași.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate ONCGC pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- In zonele de inundabilitate sau cu umiditate excesivă, se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului și R.A. Apele Române.

U.T.R. 7 – SAT VOINEȘTI - P.O.T. 50 %, C.U.T. 1 mp ADC/mp teren

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafață teren (mp) x 100

C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafață teren (mp)

ZONA MIXTĂ LOCUINȚE + SERVICII

Zona este alcătuită din terenuri cu construcții destinate funcționării târgului săptămânal, precum și din terenuri destinate construcțiilor cu funcționalitate mixtă (locuințe și servicii), prioritate având construcțiile destinate serviciilor. (C.U.T. 1; P.O.T. 50 %)

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE