	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 133/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## **U.T.R. 16 – SAT VOCOTEȘTI - 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**

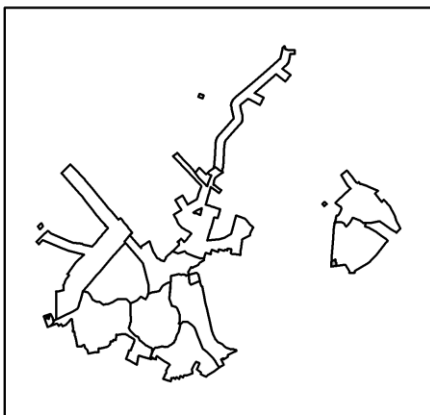
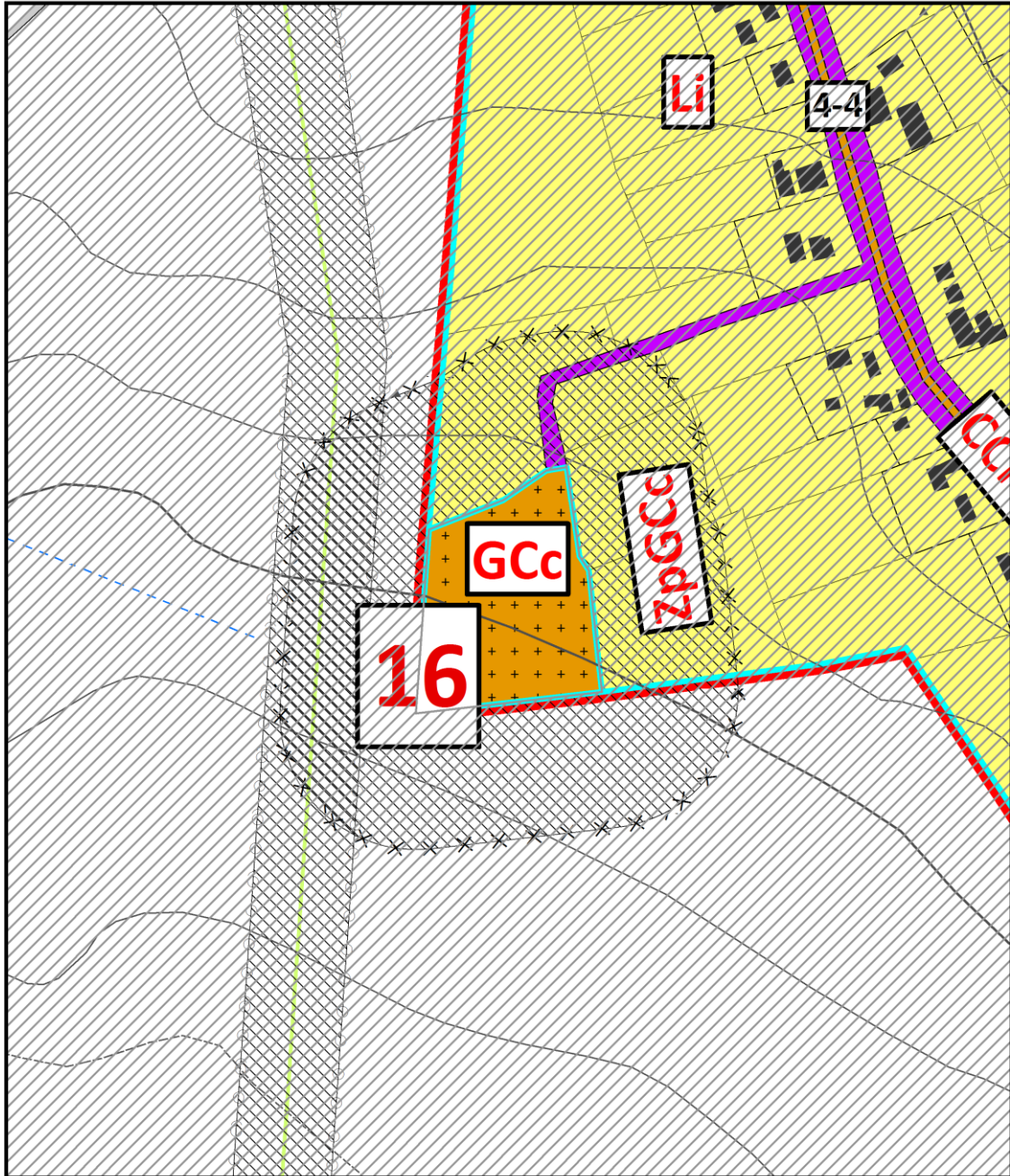
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

#### **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**

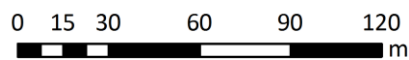
- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.




## U.T.R. 16

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Vocotești -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 135/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## **U.T.R. 17 – SAT VOCOTEȘTI - P.O.T. 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;

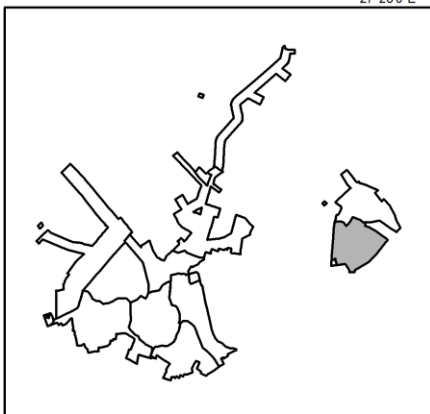
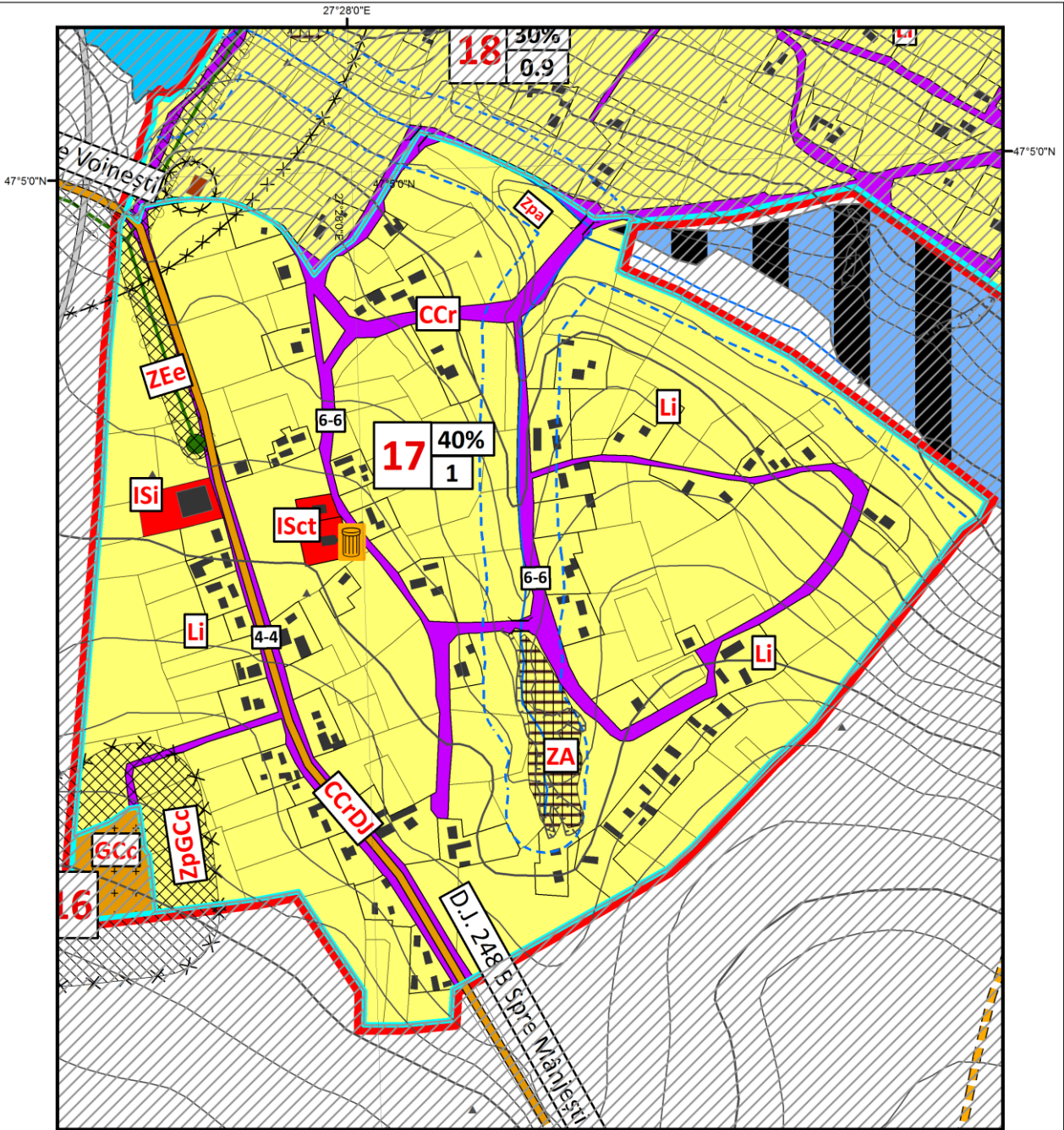
	<b>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L.</b> IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436	<b>Reactualizare Plan Urbanistic General  al comunei Voinești, Județul Iași</b>	Piese scrise	Pag 136/262
---	---	---	-----------------	----------------

- 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 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;
- Depozitari de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare 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 gunoiului 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;
  - **ZpSe** stației epurare – 300 m.
- Se va respecta zona de interdicție definitivă pentru zona afectată de alunecări din intravilanul satului Vocotești;

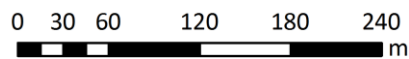





**U.T.R. 17**

*P.U.G. VOINEȘTI*

- sat Vocotești -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 138/262</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 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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 139/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **CIRCULATII 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 fațadă astfel

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 140/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- 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 1,20 m 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 formă a materialelor improprie: sarma ghimpata tabla, etc.;
- ❖ În 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 (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 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 și Consiliul Județean Iași.

## SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- Se vor urmări acțiunile ce vizează protecția mediului și 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><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 141/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## **U.T.R. 18 –SAT VOCOTEȘTI – 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 REGIM 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 18 – VOCOTEȘTI sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA 20 KV – 12 m, a zonei de protecție la ape - 30 m, a zonei de protecție față de stația de epurare (UTR 15). 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 (**care se va solicita și aproba de către Primăria Voinești, conform OUG 7/ 2011, ART. 32**);
- 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;
- 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

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 142/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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

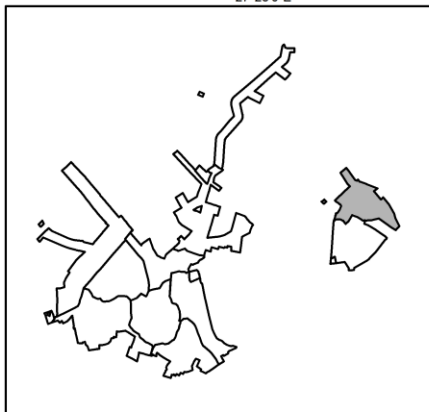
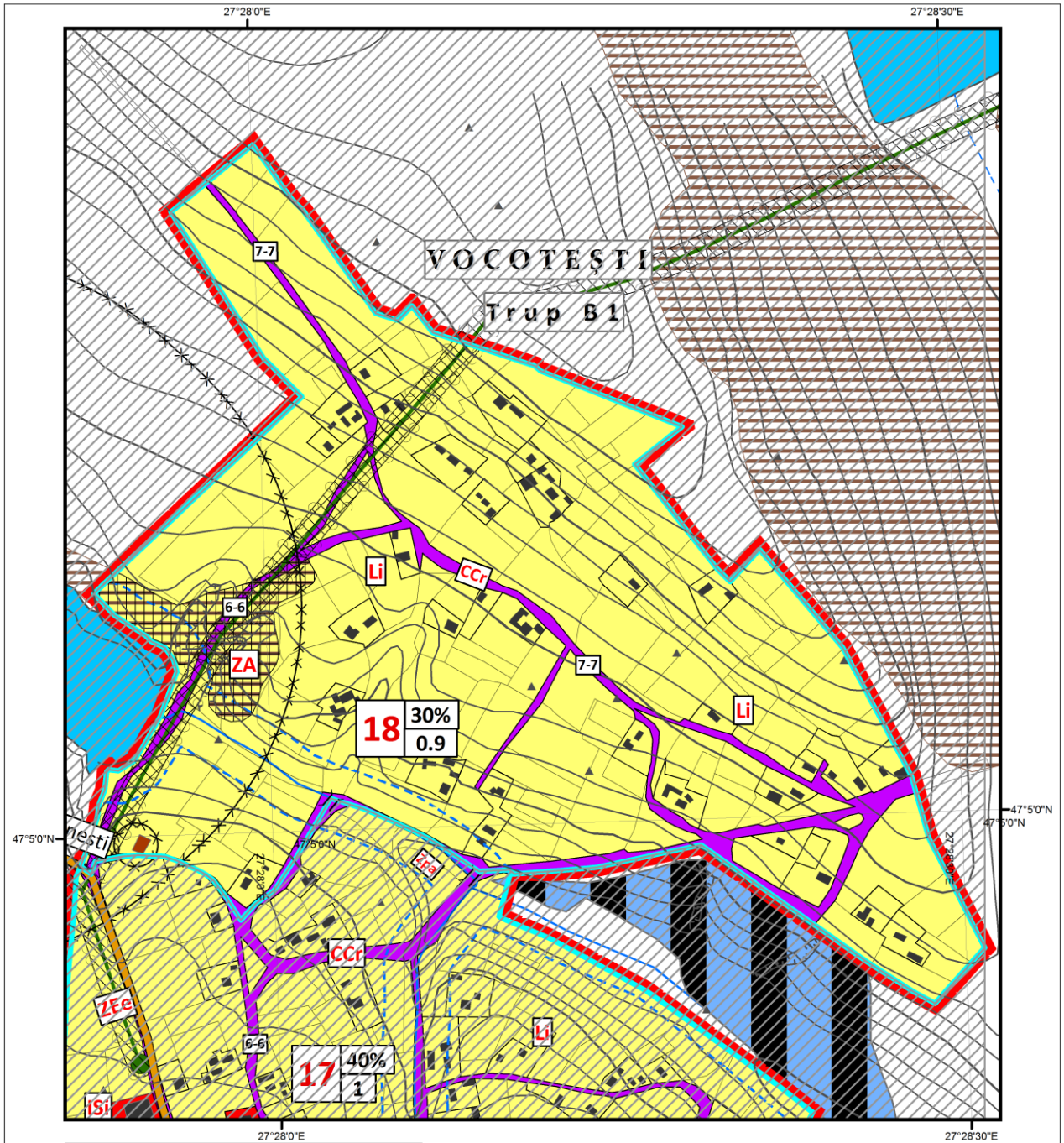
- Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozități de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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:
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24 m din axul drumului;
  - **ZpGCc** (cimitire) – locuințe - 50m de la limita acestuia;
  - **Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m;
  - **Zpa** (albie) – 30 m;
  - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcela 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.




## U.T.R. 18

P.U.G. VOINEȘTI

- sat Vocotești -



0 37.5 75 150 225 300  
m

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 144/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

### **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:
  - 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.

### **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 streășină 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



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 145/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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;
- Sistemizarea 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 improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.;
- În zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20 m impusă între garduri;


## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR 18 – Sat Vocotești P.O.T. 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 18 – Sat Vocotești C.U.T. 0,90 mp ADC/mp teren

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 146/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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.

### **SATUL LUNGANI**

#### **UTR 19 – SAT LUNGANI**

#### **ZONA MONUMENT – BISERICA ORTODOXĂ "SF. NICOLAE" LUNGANI**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**


Zona cuprinde Biserica ortodoxă "Sf. Nicolae" din satul Lungani, clădire monument istoric de categorie B, datând din anul 1825 – cod **IS-II-m-B-04194**.

#### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Se pot autoriza orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- Se pot autoriza lucrări de completare lucrări de reabilitare a tramei stradale;
- Se pot autoriza investiții in domeniul obiectivelor de utilitate publica pe acest amplasament ;
- Corelate cu lucrările asupra tramei stradale, se vor autoriza și lucrări de îmbunătățire și completare a echipării tehnico-edilitare;
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;
- Se vor autoriza lucrări de amenajare a benzilor și a spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare turistică (parcuri, perdele verzi, de-a lungul drumurilor), mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare și având calități decorative.

Intervențiile asupra acestui obiectiv vor respecta prevederile **ART. 22, alin. (2)**, din CAPITOLUL I: Monumentele istorice, TITLUL II: Protejarea monumentelor istorice, din Legea 422/2001 - intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 147/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- a) toate lucrările de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajări peisagistice, precum și orice alte lucrări care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparațiile curente, lucrările de întreținere și iluminarea interioară și exterioară de siguranță și decorativă;
- b) executarea de mulate de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) *amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;*
- d) schimbări ale destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) *amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.*

### UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural;
- În interiorul acestei zone se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă; se interzic construcții cu destinația de spații de producție, depozitari și locuințe individuale.

**Conform Ordonanței 7 / 2011, art. 47, alin. 3, elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:**

- a) zonele centrale ale localităților,
- b) zonele construite protejate,**
- c) parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice,
- d) zonele destinate hipermagazinelor și / sau parcurilor comerciale,
- e) zonele de producție,
- f) parcurile culturale,
- g) zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi,
- h) infrastructura de transport,
- i) zonele supuse restructurării / regenerării urbane,
- j) zonele costiere / zonele de protecție a țărmului mării, pe o adâncime de minimum 200m,
- k) alte zone stabilite de autoritățile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere funcțional și morfologic sau pentru suprafețe mai mari de 10000 m<sup>2</sup>.


Aliniatul (4) al aceleiași Ordonanțe, **delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul Urbanistic General.**

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**  
Conform PUZ.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**  
Conform PUZ;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 148/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

### **ALE PARCELELOR**

Conform PUZ;

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ;

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ;

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform PUZ;

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform PUZ;

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform PUZ;

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform PUZ;

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform PUZ;

### **ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform PUZ.

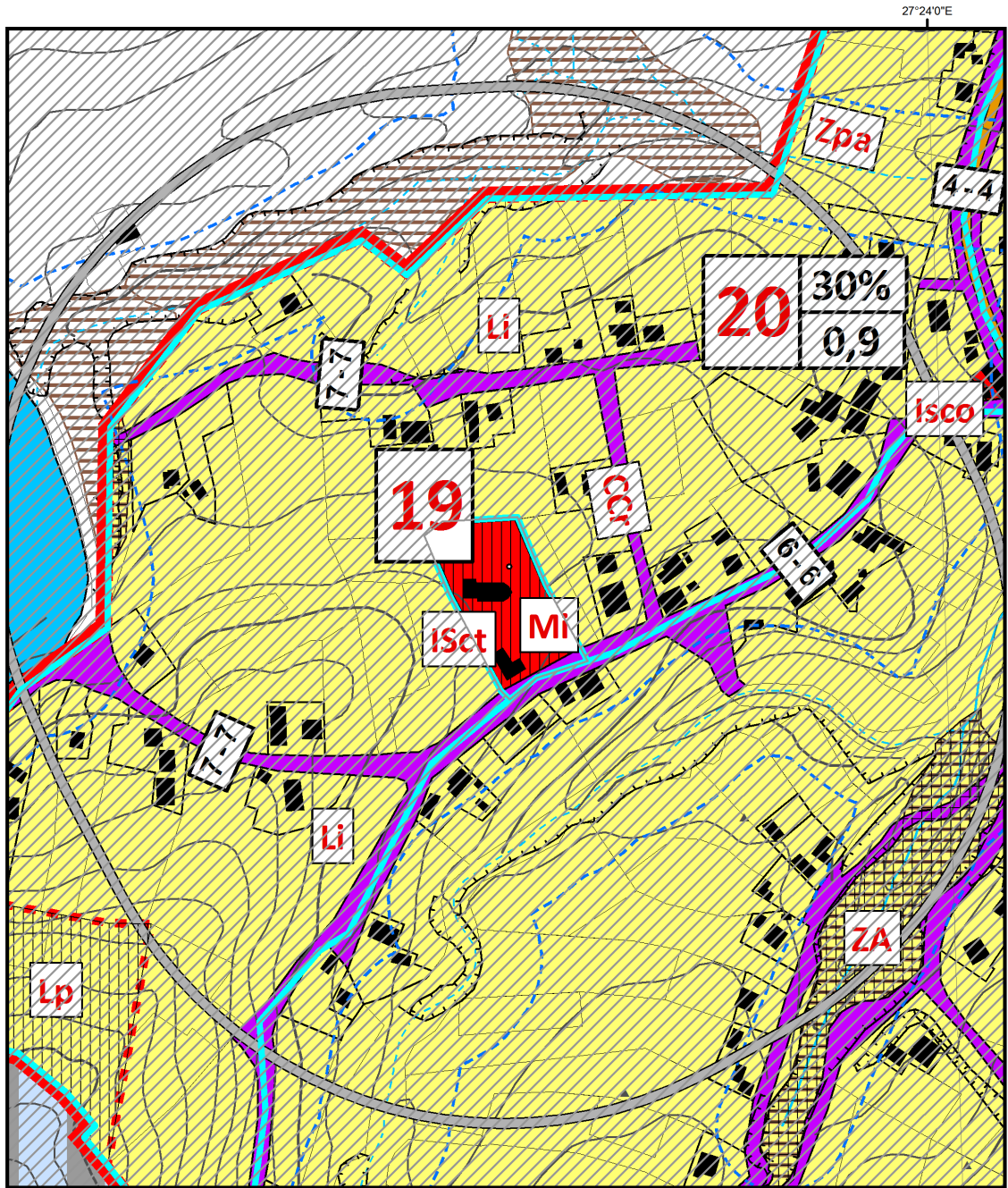
#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform PUZ.

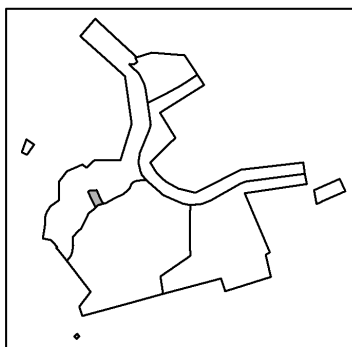
### **SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE**

- 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;

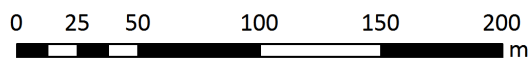





27°24'0"E



**UTR 19**  
P.U.G. VOINEȘTI  
- Sat Lungani -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 150/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## **UTR 20 – SAT LUNGANI – 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 REGIM 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 și servicii.

#### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

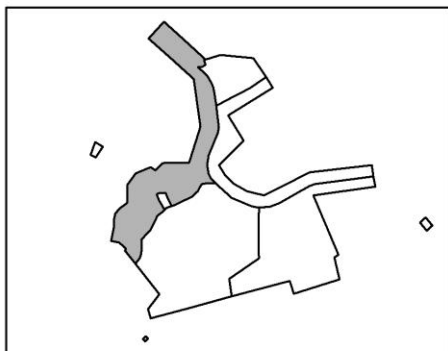
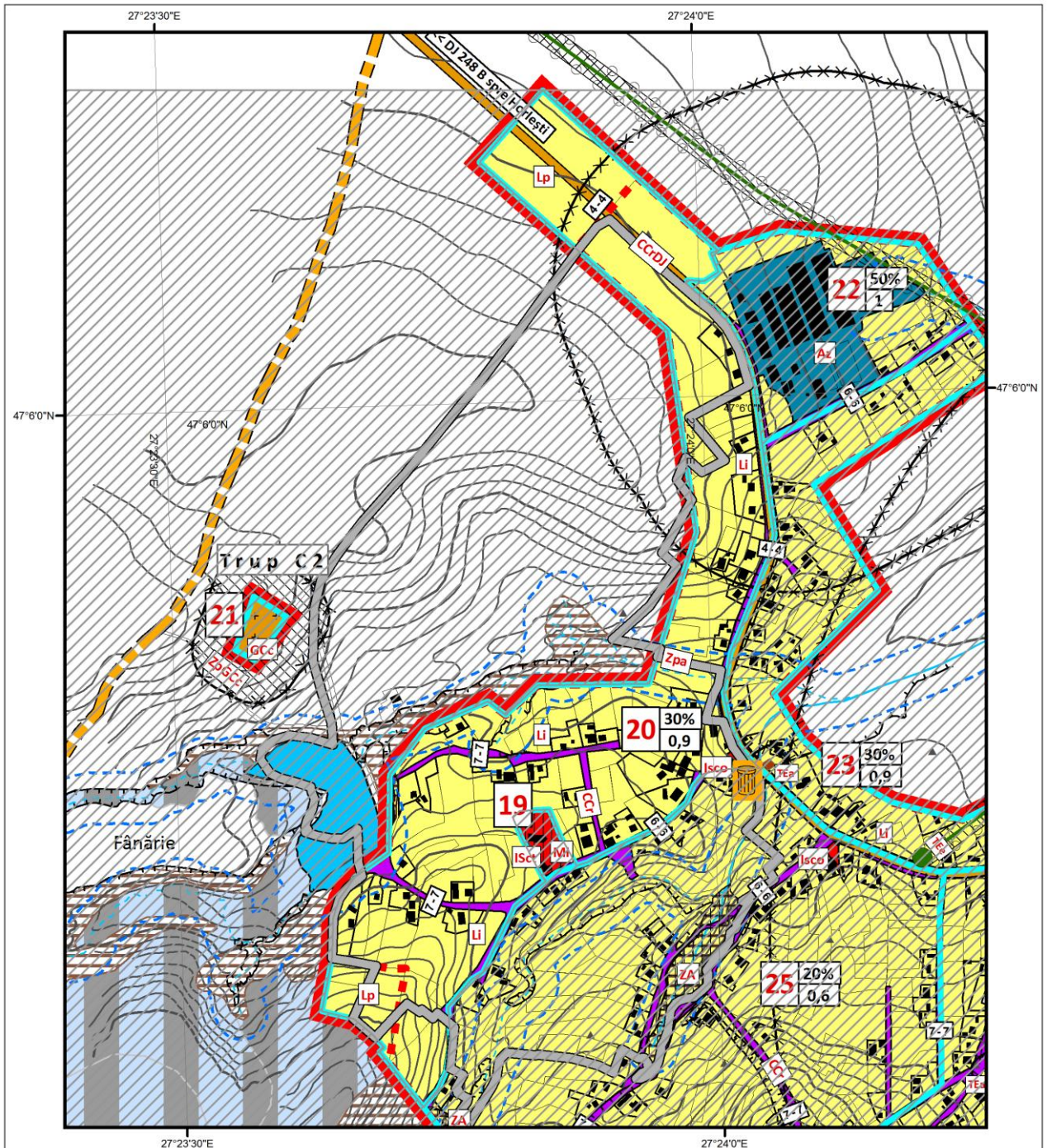
##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- 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 (prestări servicii);
- 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.

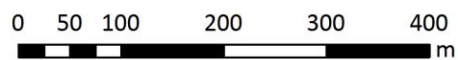
##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**


- În aria UTR 20 – Lungani sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA 20 KV – 12 m, a zonei de protecție la ape - 30 m, a zonei de protecție față de drumul județean DJ 248 B – 24m. 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 (care se va solicita și aproba de către Primăria Voinești, conform OUG 7/ 2011, ART. 32);
- 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;





**UTR 20**  
**P.U.G. VOINEȘTI**  
**- Sat Lungani -**



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 152/262</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 statutului 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 pot genera poluare sau riscuri tehnologice;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitari 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:
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24 m din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m;
  - **Zpa** (albie) – 30 m;
  - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

**În imediata apropiere a UTR 20, în partea de nord, se află UTR 22 – microferma zootehnică pentru creșterea bovinelor pentru lapte.** Deși este necesar ca între fermele zootehnice și zona locuită/zona rezidențială să se respecte o zonă de protecție de 200 m, în cazul fermei din Lungani, această distanță nu se respectă, cauza constituind-o faptul că, deși inițial ferma era amplasată într-o zonă îndepărtată de locuințe, în prezent, datorită construirii ilegale, fără autorizație de construcție, locuințele se învecinează direct cu unitatea agro-zootehnică.

Distanțele de protecție sanitară între zonele locuite și construcțiile zootehnice, cu anexele acestora, se stabilesc pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător, luându-se în considerare Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 1997. Distanțele minime dintre zonele protejate și fermele de animale, recomandate prin acest Ordin, sunt, după cum urmează: 200 m - pentru fermele de bovine cu până la 500 de animale.

Asigurarea acestor distanțe între fermele de animale și centrele locuite este necesară,



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 153/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

deoarece obiectivele zootehnice generează mirosuri, gaze nocive, pulberi și microorganisme. Desigur potențialul poluant al fermelor de animale poate fi foarte mult redus, prin *respectarea regulilor de igienă în incinta fermelor și prin utilizarea filtrelor pentru reținerea prafului și a microorganismelor (aliniamente de protecție, perdele arboricole, un management corespunzător al deșeurilor zootehnice, etc.)*.

**Se va respecta zona de protecție sanitară la fermele de animale de 200 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, “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.”**

**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.


**Pentru construcțiile amplasate în interiorul zonei de protecție a UTR 22 (ferma zootehnică) se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi în zona de protecție sanitară decât în eventualitatea în care, în urma unui studiu de impact / de sănătate se constată că nu vor exista urmări din punct de vedere al sănătății populației în urma amplasării locuinței în zona respectivă.**

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

O parcela 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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 154/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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 5,00 m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:
  - DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);
- In zona rețelilor 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.

#### **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 streașină sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00m**;
- In culoarele rezervate rețelilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 155/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## 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;
- Sistemizarea 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 improprie: sârmă ghimpată, tablă, etc.;
- în zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20 m impusă între garduri;

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR 20 – Sat Lungani P.O.T. 30%,

	<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"><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 156/262</p>
---	---	--	-------------------------	------------------------

- 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 20 – Sat Lungani C.U.T. 0,90 mp ADC/mp teren
- 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.

### **UTR 21 – SAT LUNGANI - CIMITIR**

#### **ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

##### **CARACTERUL ZONEI**

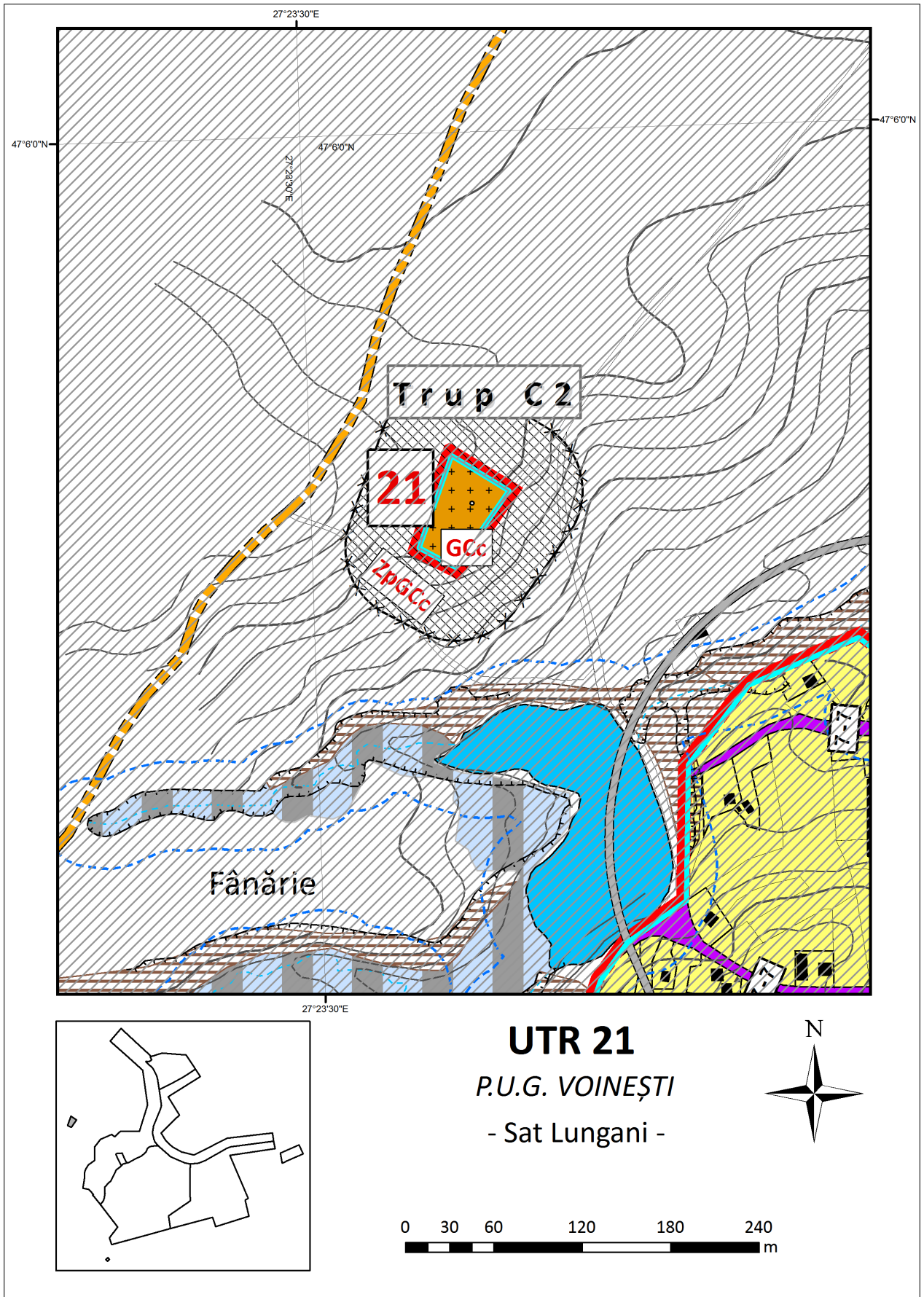
Zona este alcătuită din terenurile aferente cimitirelor din cadrul localităților.

##### **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**

- In 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**;





	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 158/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

### 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.

### UTR 22 – SAT LUNGANI - P.O.T. 50 %, C.U.T. 1,9 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 UNITĂȚI AGRO – ZOOTEHNICE

#### CARACTERUL ZONEI


Zona este alcătuită din terenuri care au în componență construcții în care se desfășoară activități agricole - microfermă zootehnică pentru creșterea bovinelor pentru lapte.

Distanțele de protecție sanitară între zonele locuite și construcțiile zootehnice, cu anexele acestora, se stabilesc pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător, luându-se în considerare Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 1997. Distanțele minime dintre zonele protejate și fermele de animale, recomandate prin acest Ordin, sunt, după cum urmează: 200 m - pentru fermele de bovine cu până la 500 de animale.

Asigurarea acestor distanțe între fermele de animale și centrele locuite este necesară, deoarece obiectivele zootehnice generează mirosuri, gaze nocive, pulberi și microorganisme. Desigur potențialul poluant al fermelor de animale poate fi foarte mult redus, prin *respectarea regulilor de igienă în incinta fermelor și prin utilizarea filtrelor pentru reținerea prafului și a microorganismelor (aliniamente de protecție, perdele arboricole, un management corespunzător al deșeurilor zootehnice, etc.)*.

**Se va respecta zona de protecție sanitară la fermele de animale de 200 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, “suprafețele de teren incluse în zonele 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><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 159/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

**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.”**

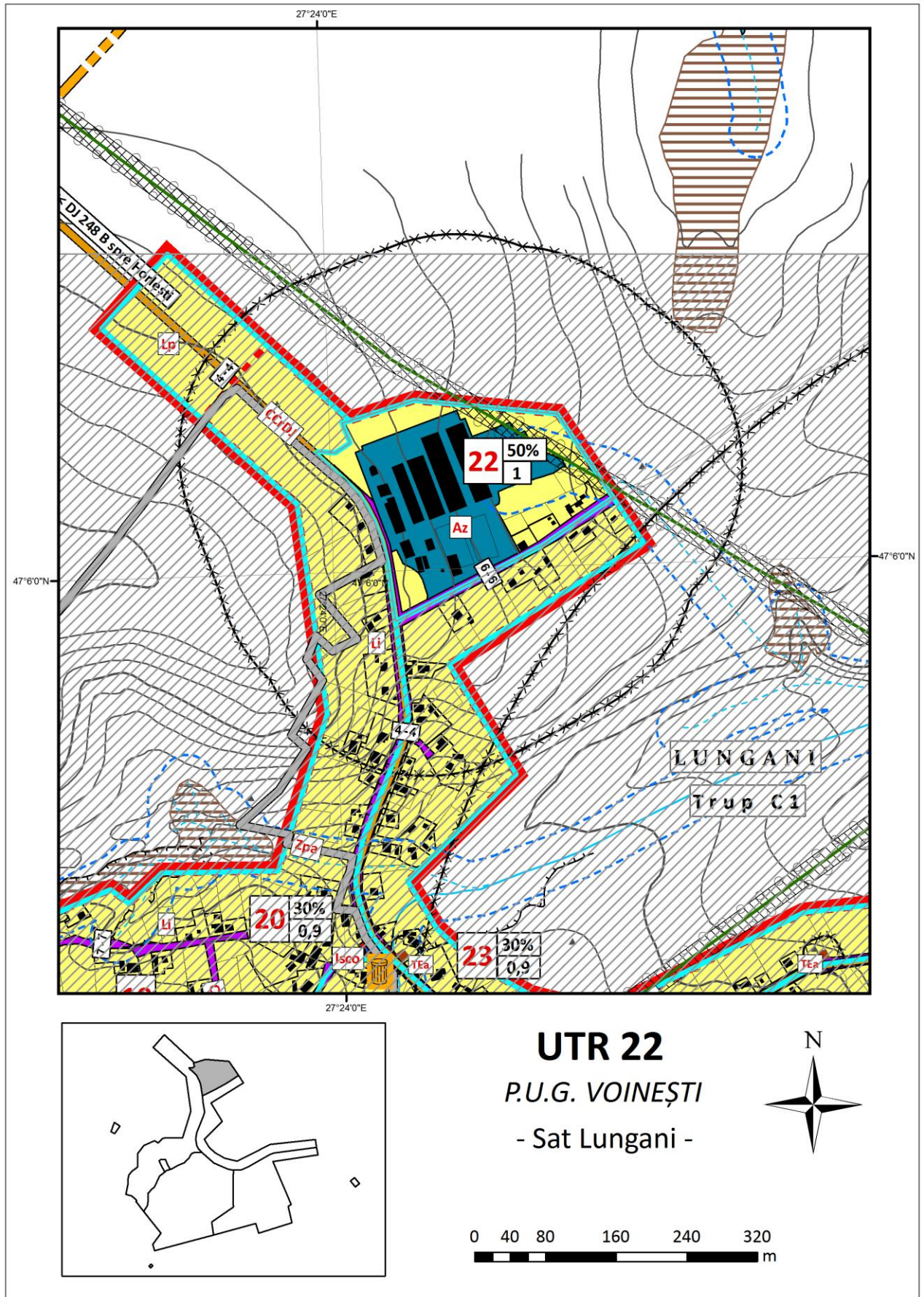
**Conform Art. 13 din OMS 536 / 1997, “în interiorul zonei de protecție sanitară se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.”**

Deși este necesar ca între fermele zootehnice și zona locuită/zona de odihnă să se respecte o zonă de protecție de 200 m, în cazul comunei Voinești, această distanță nu se respectă, cauza constituind-o faptul că, deși inițial cele 2 ferme erau amplasate în zone îndepărtate de locuințe, în prezent, datorită construirii ilegale, fără autorizație de construcție, locuințele se învecinează direct cu unitățile agro-zootehnice.


**Pentru construcțiile amplasate în interiorul zonei de protecție a fermei zootehnice se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi în zona de protecție sanitară decât în eventualitatea în care, în urma unui studiu de impact / de sănătate se constată că nu vor exista urmări din punct de vedere al sănătății populației în urma amplasării locuinței în zona respectivă.**

**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.





	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 161/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent din cadrul UTR 22 și construirea unor obiective în legătura cu activitatea de deservire a agriculturii sau de natură productivă și agro-productivă;
- Activități industriale nepoluante;
- Activități productive nepoluante și depozitare comercială;
- Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi;
- Se pot autoriza lucrări de redimensionare și re tehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare;
- Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică – echipare tehnico-edilitară - pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ pentru aceste obiective de utilitate publică 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 a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării (*se solicită studiu de evaluare a impactului asupra mediului*);
- Se permite construirea de obiective destinate personalului de întreținere și intervenție pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei;

### UTILIZĂRI INTERZISE


- Se interzice amplasarea locuințelor permanente;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- 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 construirea de clădiri în zonele de protecție:
  - ZpDJ** (drum județean) – 24,00 m din axul drumului;
  - Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la strada de minim 20,0 m;
- 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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 162/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- Parcelele trebuie sa aibă forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația majoră.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Retragerile de la aliniament vor fi de minim 10,00m, dar nu mai mici decât zonele de protecție fata de DC (20,00 m din axul drumului),
- In zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distantelor 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 6.00 m față de limita posterioară a proprietății.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

#### **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;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 70% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim **3.00 m** și maxim **6.00m**;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.


#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- 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 publice de apă și canalizare sau se va suplina lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 163/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

### **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;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot conturul incintei.

### **ÎMPREJMUIRI**

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,20 m și vor 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.;
- Porțile de intrare vor fi pe cât posibil retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- În zona drumurilor se vor respecta distanțele minime impuse:  
DC – 20,00m.  
DJ - 24 m.

## **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%**;
- Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului maxim 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 **1,00 (mp. ADC/mp teren)**;
- 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 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;
- Pentru toate funcțiunile, în special cele cu caracter zootehnic se va obține avizul de la Agenția Națională de Protecție a Mediului, Direcția de Sănătate Publică și de la RA 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><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 164/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## **UTR 23 – SAT LUNGANI – P.O.T. 30 %, C.U.T. 0,9 mp ADC/mp teren**

### **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.

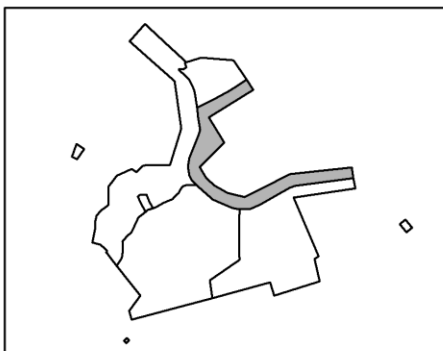
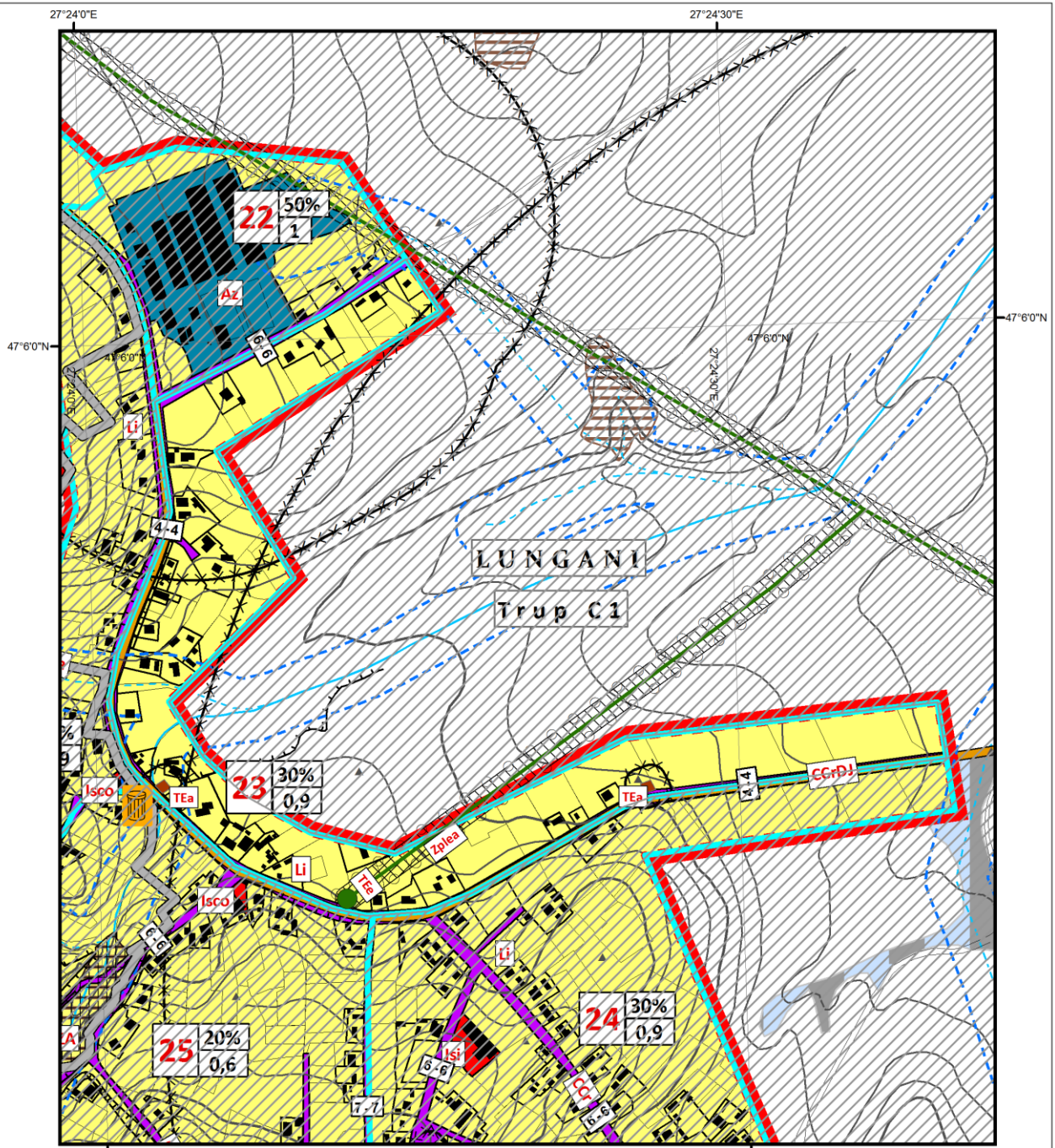
#### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **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 23 – Lungani sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA 20 KV – 12 m, a zonei de protecție la stația de pompare apă uzată Lungani – 10 m, a zonei de protecție față de drumul județean DJ 248 B – 24m. 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 (care se va solicita și aproba de către Primăria Voinești, conform OUG 7/ 2011, ART. 32);
- 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;
- 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;



**UTR 23**  
**P.U.G. VOINEȘTI**  
**- Sat Lungani -**





	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 166/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## 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 refofosibile 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:
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24 m din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA 20 KV) – 12 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 pompare apă uzată Lungani – 10 m;

**În imediata apropiere a UTR 23, în partea de nord, se află UTR 22 – microferma zootehnică pentru creșterea bovinelor pentru lapte.**


**Se va respecta zona de protecție sanitară la fermele de animale de 200 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, “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.”**

Deși este necesar ca între fermele zootehnice și zona locuită/zona rezidențială să se respecte o zonă de protecție de 200 m, în cazul fermei din Lungani, această distanță nu se respectă, cauza constituind-o faptul că, deși inițial ferma era amplasată într-o zonă îndepărtată de locuințe, în prezent, datorită construirii ilegale, fără autorizație de construcție, locuințele se învecinează direct cu unitatea agro-zootehnică.

**Pentru construcțiile amplasate în interiorul zonei de protecție a fermei zootehnice se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi în zona de protecție sanitară decât în eventualitatea în care, în urma unui studiu de impact / de sănătate se constată că nu vor exista urmări din punct de vedere al sănătății populației în urma amplasării**

	<b>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L.</b> IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436	<b>Reactualizare Plan Urbanistic General  al comunei Voinești, Județul Iași</b>	Piese scrise	Pag 167/262
---	---	---	-----------------	----------------

locuinței în zona respectivă.

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

O parcela 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 5,00 m, 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



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 168/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

dizabilități fizice.

### 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 streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00m**;
- In 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

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 169/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;

- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă, etc.;
- In zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20 m impusă între garduri;

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- UTR 23 – Sat Lungani P.O.T. 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 23 – Sat Lungani C.U.T. 0,90 mp ADC/mp teren
- 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.

### **UTR 24 – SAT LUNGANI - 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 REGIM 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**

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 170/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## 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

- In aria UTR 24 – Lungani sunt admise construcții noi cu respectarea zonei de protecție la stația de pompare apă potabilă Lungani – 10 m, a zonei de protecție la stația de pompare apă uzată – 10 m, a zonei de protecție față de drumul județean DJ 248 B – 24 m, a zonei de protecție la stația de transfer deșeuri menajere – 500 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 (care se va solicita și aproba de către Primăria Voinești, conform OUG 7/ 2011, ART. 32);
- 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;
- 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;





	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 172/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## 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 refofosibile sau platforme de precolectare 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:
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24 m din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA 20 KV) – 12 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 pompare apă uzată Lungani – 10 m;
  - Zonă de protecție stație pompare apă potabilă Lungani – 10 m;
  - Zonă de protecție la stația de transfer deșeuri menajere Voinești – 500 m.

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR


### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcela 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 5,00 m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 173/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);
- 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.

### **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 accesibile 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.

### **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**;
- In 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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 174/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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, 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, etc.;
- In zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20 m impusă între garduri;


## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR 24 – Sat Lungani P.O.T. 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 24 – Sat Lungani C.U.T. 0,90 mp ADC/mp teren
- 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

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 175/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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.

#### **UTR 25 – SAT LUNGANI - P.O.T. 20 %, C.U.T. 0,6 mp ADC/mp teren**

P.O.T. = arie construită (mp) / suprafață teren (mp) x 100

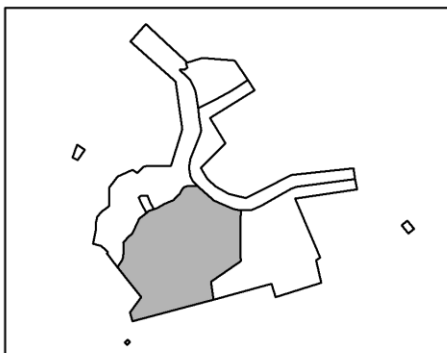
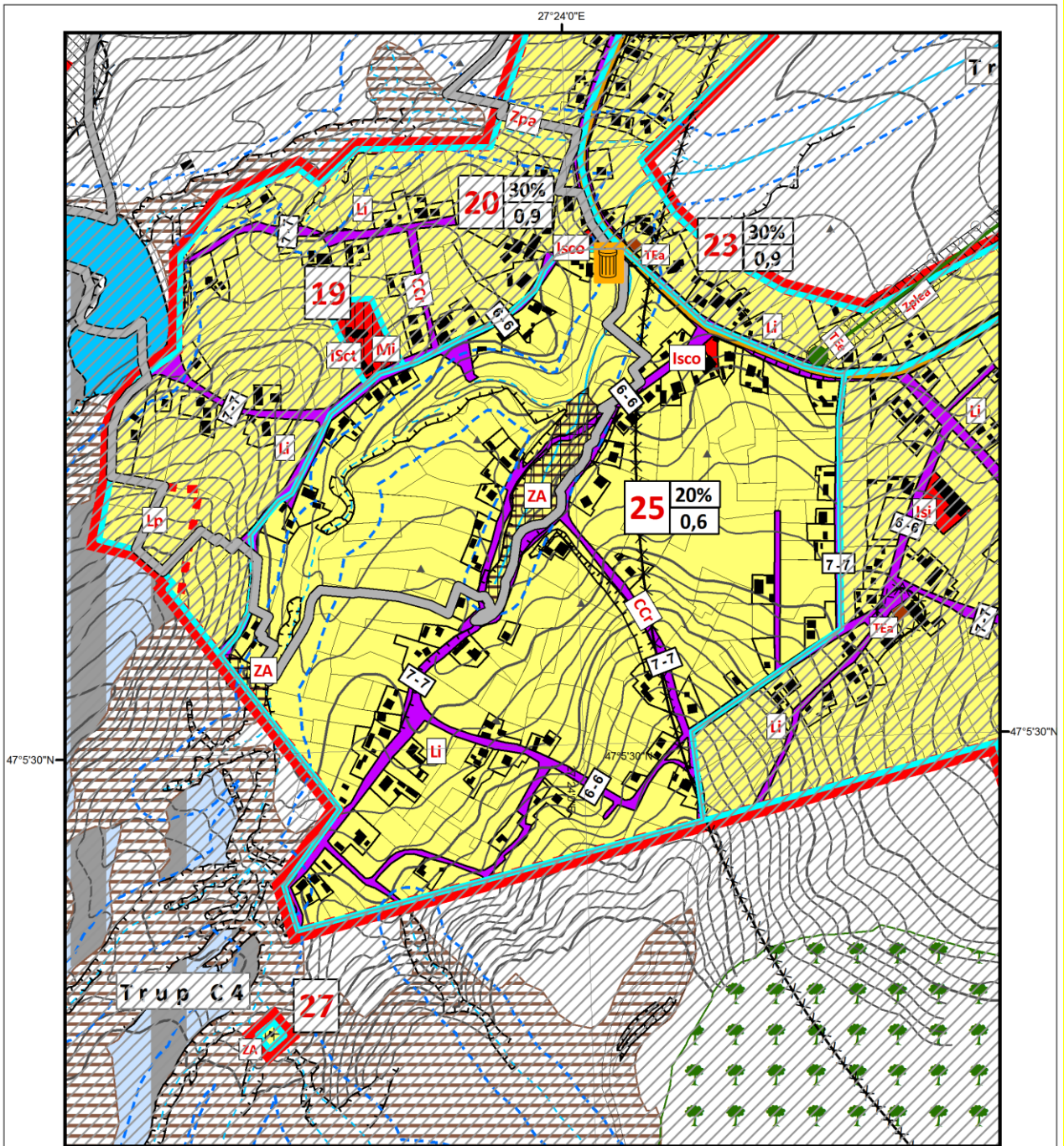
C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafață teren (mp)

#### **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 și servicii de interes public. O caracteristică a acestui UTR este apropierea de zona cu terenuri degradate aflată la sud de satul Lungani.






27°24'0"E

**UTR 25**  
**P.U.G. VOINEȘTI**  
**- Sat Lungani -**



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 177/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## 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 (prestări servicii);
- 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

- In aria UTR 25 – Lungani sunt admise construcții noi cu respectarea zonei de protecție la ape – 30 m, a zonei de protecție față de drumul județean DJ 248 B – 24 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 (care se va solicita și aproba de către Primăria Voinești, conform OUG 7/ 2011, ART. 32);
- 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;
- 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 statutului 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 pot genera 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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 178/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se află 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:
  - **ZpDJ** (drum județean) – 24 m din axul drumului;
  - **Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m;
  - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;
  - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcela 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 5,00 m, dar nu mai puțin decât zona de protecție față de:
  - DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);
  - 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.

### 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



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 179/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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.

### **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;
- Sistemizarea 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.



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 180/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

### **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, etc.;
- In zona drumului comunal se va respecta distanța minimă de 20 m impusă între garduri;

## **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**


- UTR 25 – Sat Lungani P.O.T. 20%,
- 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 25 – Sat Lungani C.U.T. 0,60 mp ADC/mp teren
- 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;
- 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><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 181/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## **UTR 26 – SATUL LUNGANI – PLATFORMA DE DEPOZITARE A DEȘEURILOR ZOOTEHNICE**

### **ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ – PLATFORMĂ DE DEPOZITARE DEȘEURI ZOOTEHNICE**

#### **CARACTERUL ZONEI**

**Zona este destinată construirii platformei de depozitare a deșeurilor zootehnice.**  
Funcțiunea dominantă a zonei este cea de gospodărie comunală.

#### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

- depozitarea deșeurilor zootehnice
- platforme, alei și drumuri de incintă;
- construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare care deservește obiectivul (alimentare cu apă, fosă septică, alimentare cu energie electrică, stație de epurare, etc.)
- lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.


##### **Funcțiunile complementare admise zonei:**

Sunt admise ca și funcțiuni complementare acestei zone următoarele obiective:

- Clădiri administrative și de pază,
- Magazii,
- Spații sanitare,
- Zone verzi.

Sistemul de Management al gunoiiului de grajd propus prin proiectul “Controlul Integrat al Poluării cu Nutrienți” în zone vulnerabile la nitrați presupune realizarea următoarelor construcții:

- o platformă de formă rectangulară, cu pereți pe 3 laturi (fără latură frontală), cu dimensiunile L X B = 32 x 28 m și înălțimea pereților de 3,00 m cu o capacitate de stocare de 2000 t / an de gunoi de grajd. Toate elementele structurale (pereți, placa suport, etc.) ale platformei vor fi realizate din beton armat. Platforma nu va avea pereți despărțitori interiori pentru a nu stânjeni manevrarea utilajelor și dispunerea liberă a grămezilor de gunoi de grajd. Platforma va fi prevăzută la partea frontală cu un radier din beton, necesar, pentru a asigura zona de circulație și de manevrare a utilajelor de transport (căruță, remorcă agricolă, etc.). Pe toată lungime părții frontale (deschiderea platformei), între placa suport a platformei și drum (beton armat), va fi prevăzut un canal de colectare a efluentului, de formă rectangulară din beton armat, acoperit cu un grătar metalic sau de beton armat.
- un bazin de stocare pentru efluenți sau precipitații, semiîngropat, amplasat în imediata apropiere a platformei. Acest bazin va fi dimensionat pentru a se asigura o capacitate de stocare pe o perioadă de 30 de zile de precipitații li aturilor fracțiilor lichide rezultate în urma procesului de compostare.
- 3 boxe din beton armat, de formă rectangulară, cu capacitatea de stocare a 6 mc fiecare boxă (3 x 6 mc = 18 mc), deschise la partea frontală, destinate colectării celor 3 categorii de materiale inerte: sticlă, metal și plastic/carton, care datorită comportamentului nepotrivit din unele gospodării, ajung accidental la platformă în amestec cu gunoiul de grajd. Boxele vor fi suficient de late pentru a putea fi golite de un încărcător mecanic.
- împrejmuire cu gard de plasă de sârmă cu stâlpi de oțel pe întreg perimetrul ce delimitează

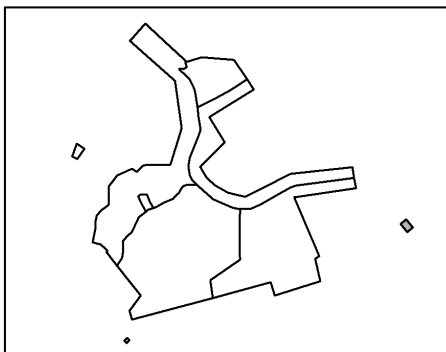
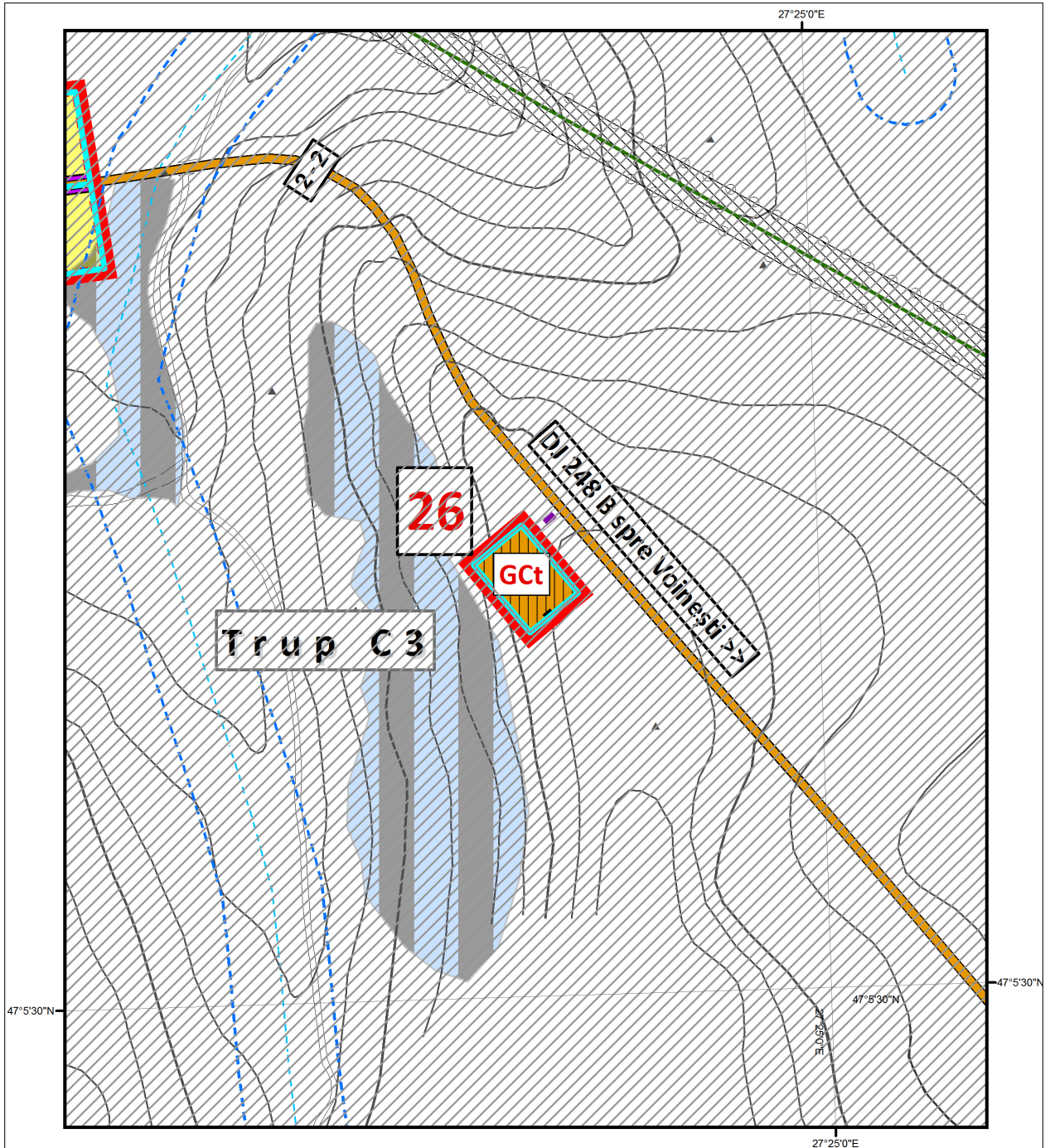
	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 182/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

suprafața necesară a amenajării platformei comunale. De asemenea, se va prevedea și împrejmuirea bazinului de stocare a efluenților.

- 2 foraje (unul în aval și unul în amonte) care vor fi instalate în apropierea platformei de depozitare a gunoiului de grajd. Acestea vor permite monitorizarea periodică a calității apei subterane pentru a se asigura ca nu are loc infiltrarea efluenților proveniți de la gunoiul de grajd.
- o cabină de tip modular pentru administratorul și paznicul platformei.
- un container cu capac de circa 1 mc pentru colectarea eventualelor deșeuri periculoase care ajung accidental la platformă (cutii vopsea, recipiente, ulei uzat, etc.), deșeuri care vor fi preluate periodic de operatorul de salubritate care asigură colectarea deșeurilor menajere în comună.
- drum de acces betonat în incinta platformei ecologice de la poarta de intrare până la radierul din fața platformei și de la aceasta până la poarta de ieșire.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile:
  - locuințe,
  - unități de învățământ, sănătate, cultură,
  - funcțiuni comerciale și prestări servicii pentru populație,
  - depozitare en gross;
  - depozitări de materiale refolosibile;
  - creșterea animalelor pentru subzistență;
  - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- În interiorul zonelor de gospodărire comunală se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite;
- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de **6,00 m** de la deviația maximă a conductorului.
- Rețele de transport gaze naturale au zona de protecție de **50,00m** de la limita ultimei conducte de gaze;
  - Pentru alimentarea cu apă, și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.




**UTR 26**  
*P.U.G. VOINEȘTI*  
- Sat Lungani -



0 30 60 120 180 240  
m



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 184/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

**Parcelarea, amplasarea obiectivelor și circulația în interiorul zonei (incintei) se vor reglementa prin elaborarea de PUZ.**

Se recomandă realizarea unei împrejurimi a teritoriului cu o înălțime de max. 2,2 m opac. Pe conturul incintei se prevede o zonă de protecție suplimentară cu o lățime variind între 10-50 m realizată din plantații arboricole înalte astfel încât impactul vizual să fie minim și să se atenueze zgomotele produse în zona de lucru a platformei. De asemenea, sectorul administrativ va dispune de spații verzi.

POT și CUT vor fi în conformitate cu proiectele de specialitate.

**Se va respecta zona de protecție sanitară la platforma de depozitare a deșeurilor zootehnice de 1000 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, “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.”**

## **SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform PUZ.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ;

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform PUZ;

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ;

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**


Conform PUZ;

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform PUZ;

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform PUZ;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 185/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ;

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ;

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ;

## ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ;

## SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Conform proiectelor de specialitate.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Conform proiectelor de specialitate.

## 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;

### UTILIZĂRI ADMISE

- Platforma, drum acces, drum incintă, împrejmuire;
- Spații tehnico – administrative, pază;
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;


### 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 platformei trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară – **500 m**;

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se va asigura un punct de apă pe cât posibil din rețeaua publică, sau fântână cu hidrofor;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Se va asigura un punct sanitar;

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p><b>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</b></p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 186/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- În cadrul zonei de gospodărie comunală se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minim 10% din total, care vor fi astfel amplasate pe conturul incintei încât să asigure izolarea respectivei funcțiuni față de spațiile și funcțiunile înconjurătoare.
- Se vor asigura plantații înalte de protecție vizuală și olfactivă pe limita exterioară a incintei.

#### **IMPREJMUIRI**

- Se va prevedea realizarea unei împrejurări a platformei cu o înălțime de max. 2,2 m opac. Pe conturul incintei se prevede o zonă de protecție suplimentară cu o lățime variind între 10-50 m realizată din plantații înalte astfel încât impactul vizual să fie minim.

#### **RECOMANDĂRI SPECIALE**

- Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

### **UTR 27 – SATUL LUNGANI**

#### **ZONA ÎN EXTINCȚIE**

#### **CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din terenuri aflate la sud de satul Lungani, într-o zonă cu terenuri degradate datorită deplasărilor (alunecărilor) de teren, în care este amplasată o locuință individuală cu regim de înălțime P.

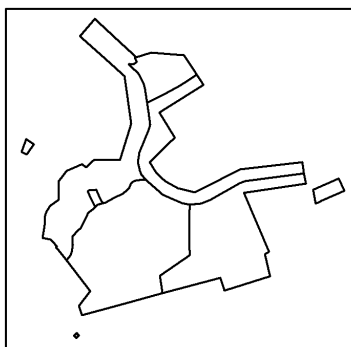
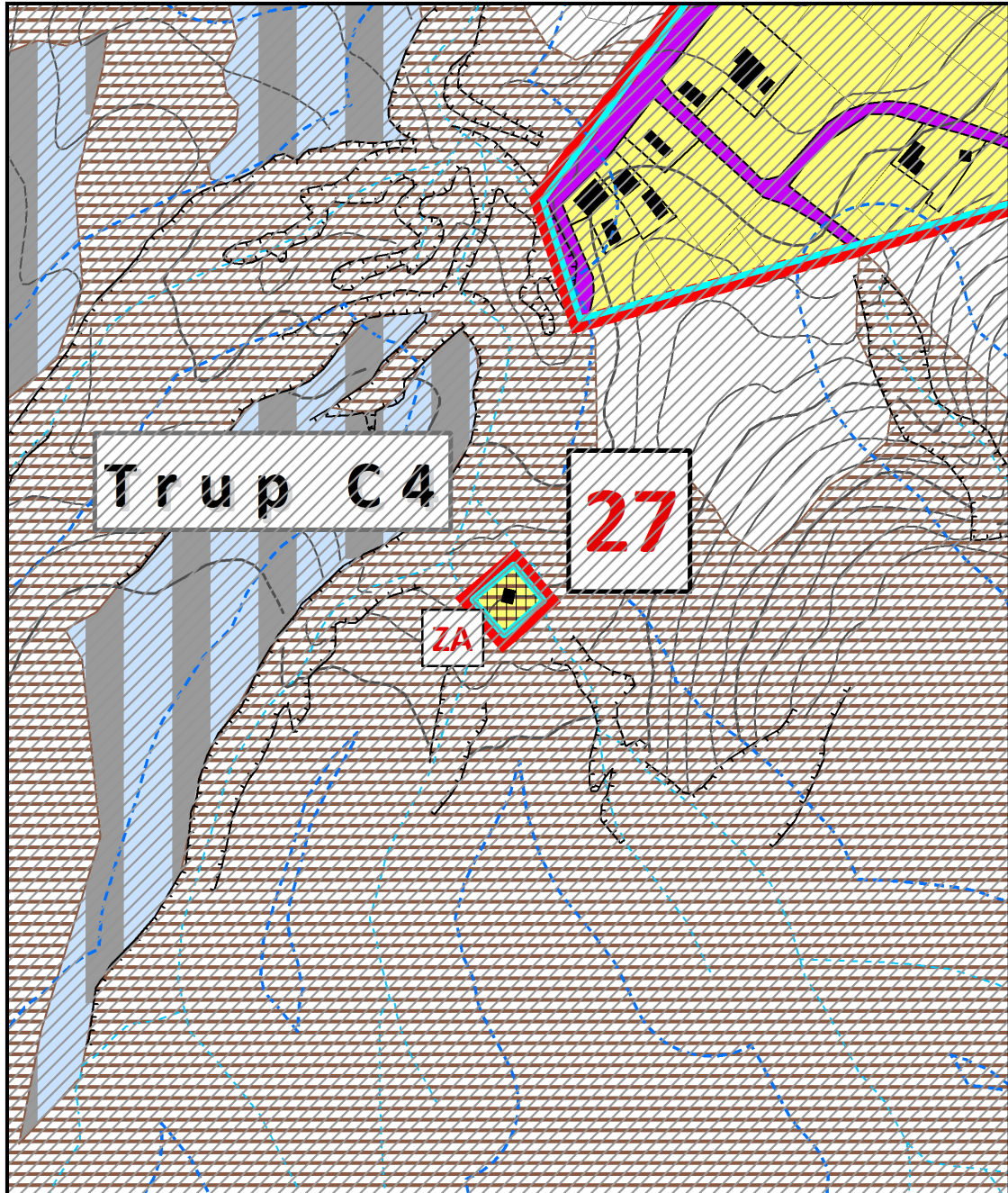
#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Având în vedere caracterul construcțiilor și amplasarea acestora, se prevăd următoarele măsuri:

- În aceste zone nu se autorizează nici un fel de construcții, provizorii sau permanente.
- Nu se pot autoriza pentru construcții deja existente în aceste zone nici un fel de lucrări de construire, întreținere, renovare sau de modernizare.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

**În această zonă sunt interzise cu desăvârșire toate construcțiile, permanente sau temporare.**



**UTR 27**  
**P.U.G. VOINEȘTI**  
- Sat Lungani -

