	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 188/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

SATUL SCHITU STAVNIC

UTR 28 – SATUL SCHITU STAVNIC

ZONA MONUMENT – ANSAMBLUL SCHITULUI STAVNIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde Ansamblul Schitului Stavnic din satul Schitu Stavnic, monument istoric de categorie B, datând de la începutul secolului XVIII, în a cărei componență intră: Biserica "Vovidenia" (IS-II-m-B-04243.01), clădiri anexe (IS-II-m-B-04243.02), zid de incintă (IS-II-m-B-04243.03).

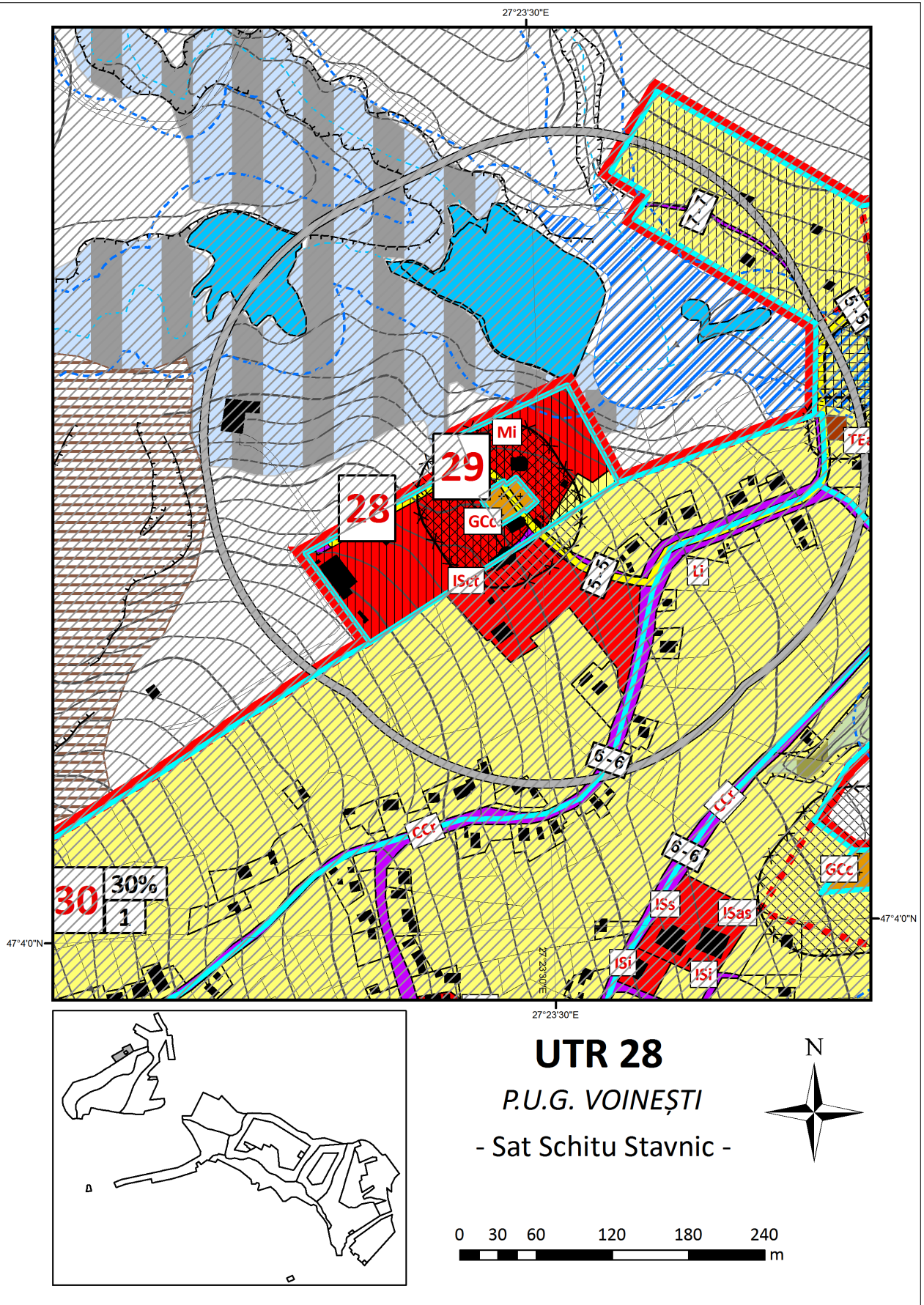
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ


UTILIZĂRI ADMISE

- Se pot autoriza 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:

- 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.*



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 190/262</p>
---	---	--	-------------------------	------------------------

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:

- zonele centrale ale localităților,
- zonele construite protejate,**
- parcurile industriale, parcurile de activități sau tehnologice,
- zonele destinate hipermagazinelor și / sau parcurilor comerciale,
- zonele de producție,
- parcurile culturale,
- zonele de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi,
- infrastructura de transport,
- zonele supuse restructurării / regenerării urbane,
- zonele costiere / zonele de protecție a țărmului mării, pe o adâncime de minimum 200m,
- 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 m².

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 ALE PARCELELOR

Conform PUZ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ


Conform PUZ;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 191/262</p>
---	---	--	-------------------------	------------------------

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, se recomandă **POT de maxim 20%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ, se recomandă **CUT de maxim 0,6 mp.**

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- Se vor întocmi studii geotehnice si 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;

UTR 29 – SATUL SCHITU STAVNIC – CIMITIR

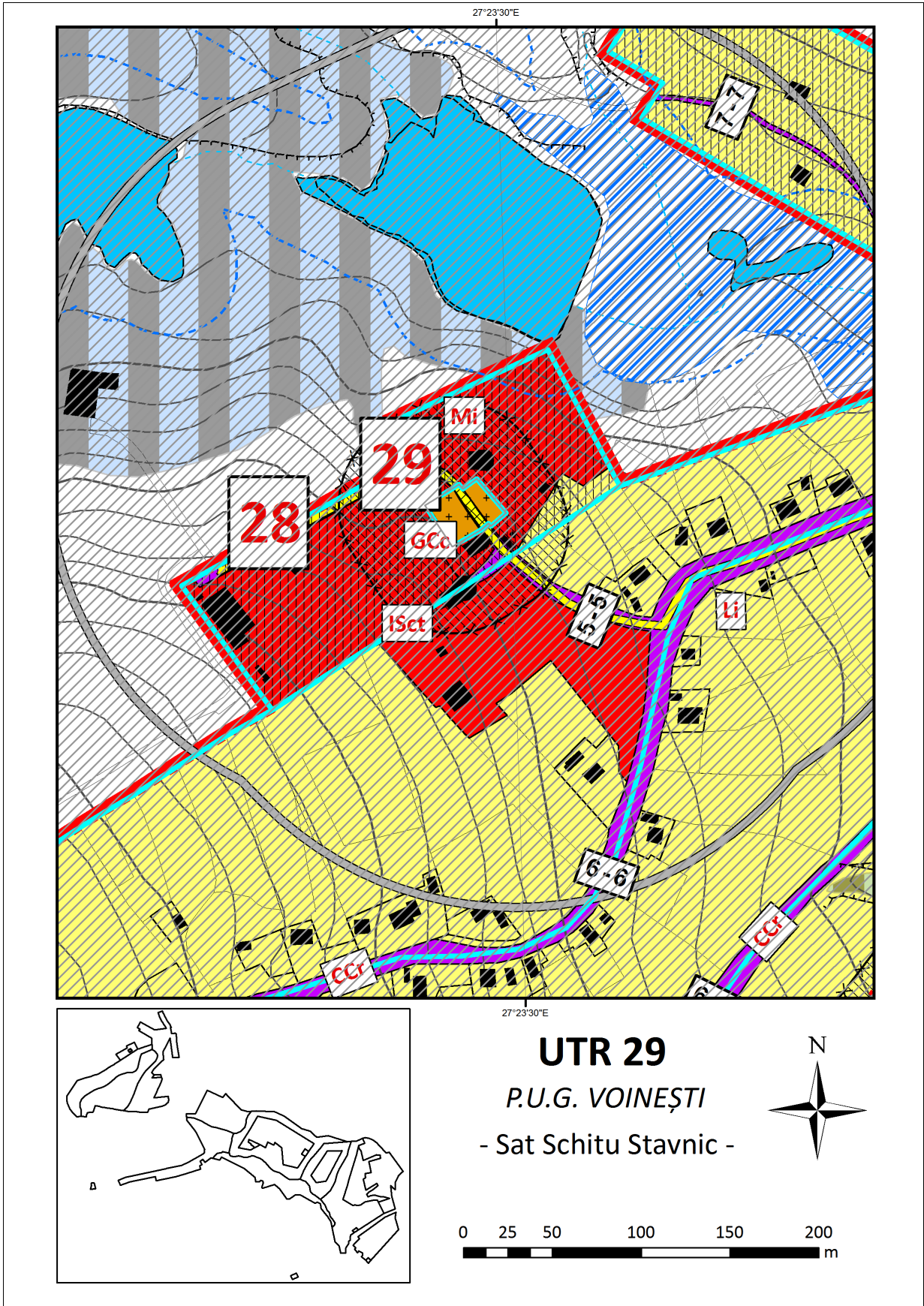
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

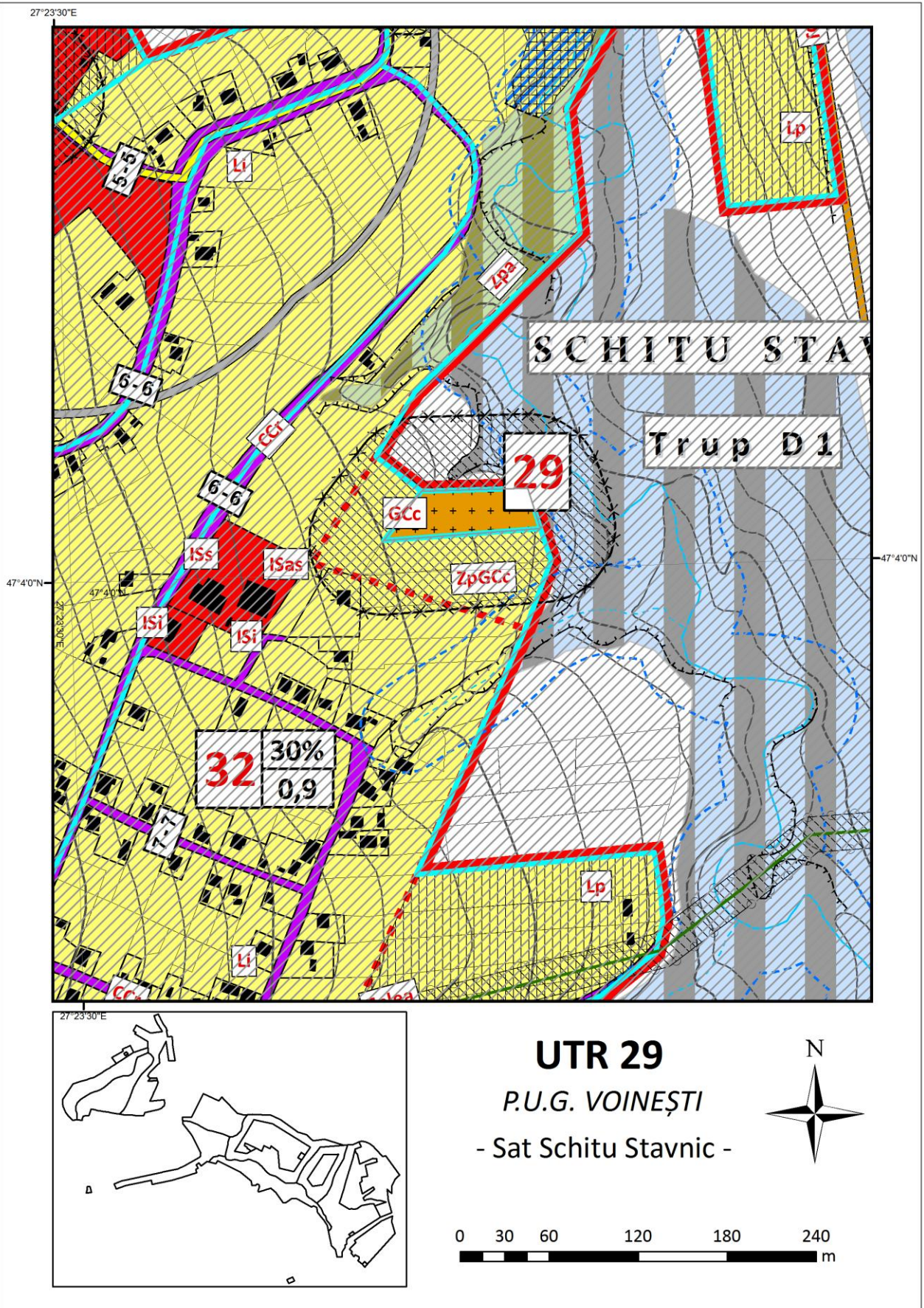
CARACTERUL ZONEI


Zona este alcătuită din terenurile aferente cimitirelor din cadrul localităților.

UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitir;
- Capele si spatii 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.





	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 194/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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.

UTR 30 – SATUL SCHITU STAVNIC - P.O.T. 30%, C.U.T. 1 mp ADC/mp teren

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

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

ZONĂ 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 la care se adaugă sediul Ocolului Silvic Bisericesc Iași.

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

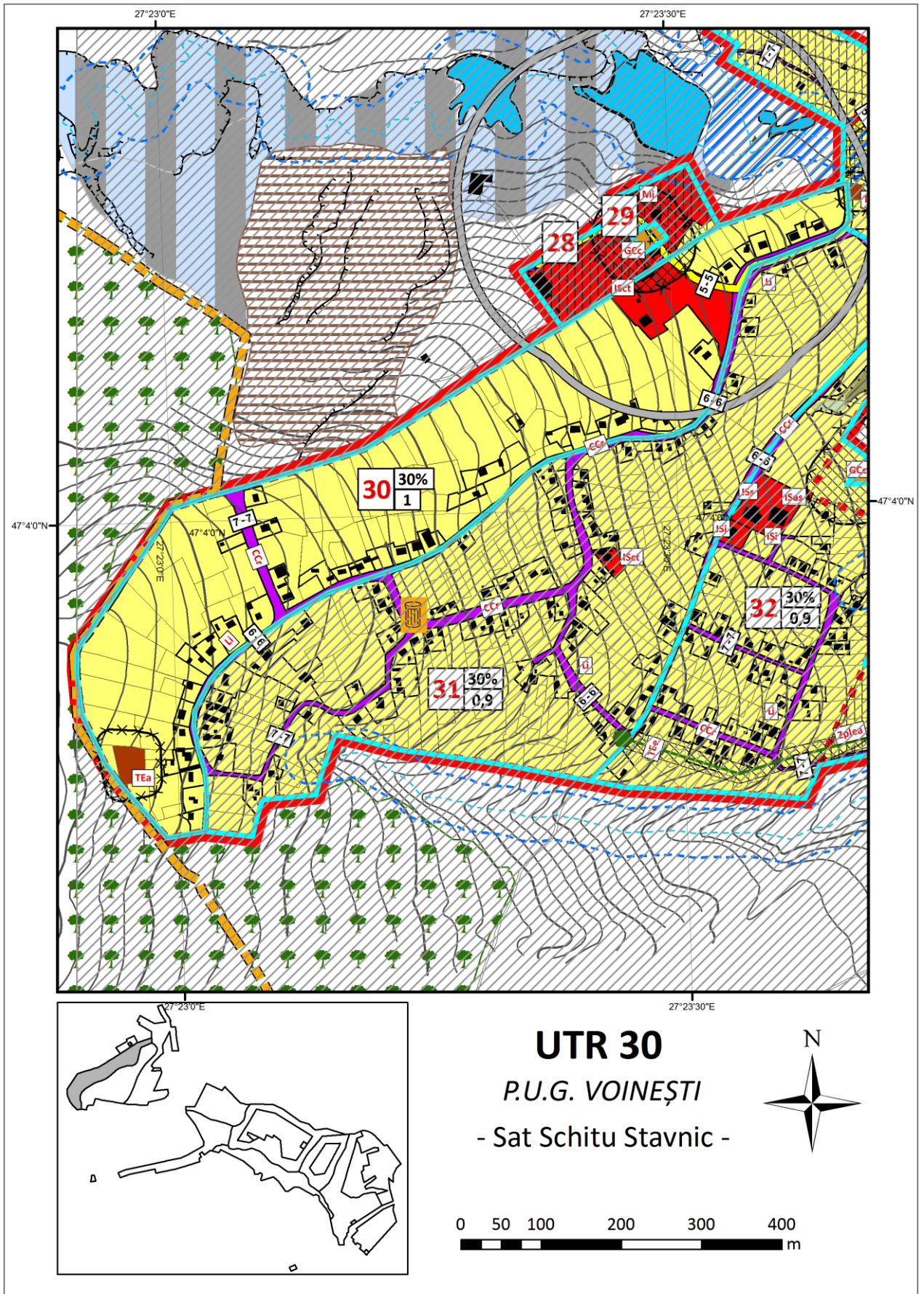
	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 195/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 (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 30 – Schitu Stavnic sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la cimitir – 50 m, a zonei de protecție la gospodăria de apă – 30 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;



UTR 30
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Schitu Stavnic -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 197/262</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;
 - **ZpGCc** (cimitir) – 50 m,
 - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;
 - **ZpTEa** (gospodărie ape) – 30 m de la ziduri;
 - **ZpMi** (monument istoric) – 200 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:
 - DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 198/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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 3,00 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**;
- 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.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 199/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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.;
- 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 30 – Sat Schitu Stavnic 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 30 – Sat Schitu Stavnic C.U.T. 1 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.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 200/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 31 – SATUL SCHITU STAVNIC - 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)

ZONĂ 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 (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 31 – Schitu Stavnic sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA (20 KV) - 12 m, a zonei de protecție la monument istoric – 200m. 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,

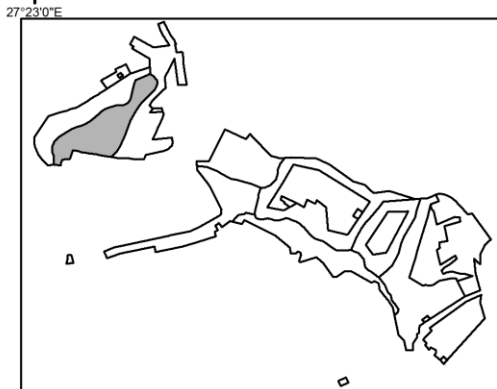
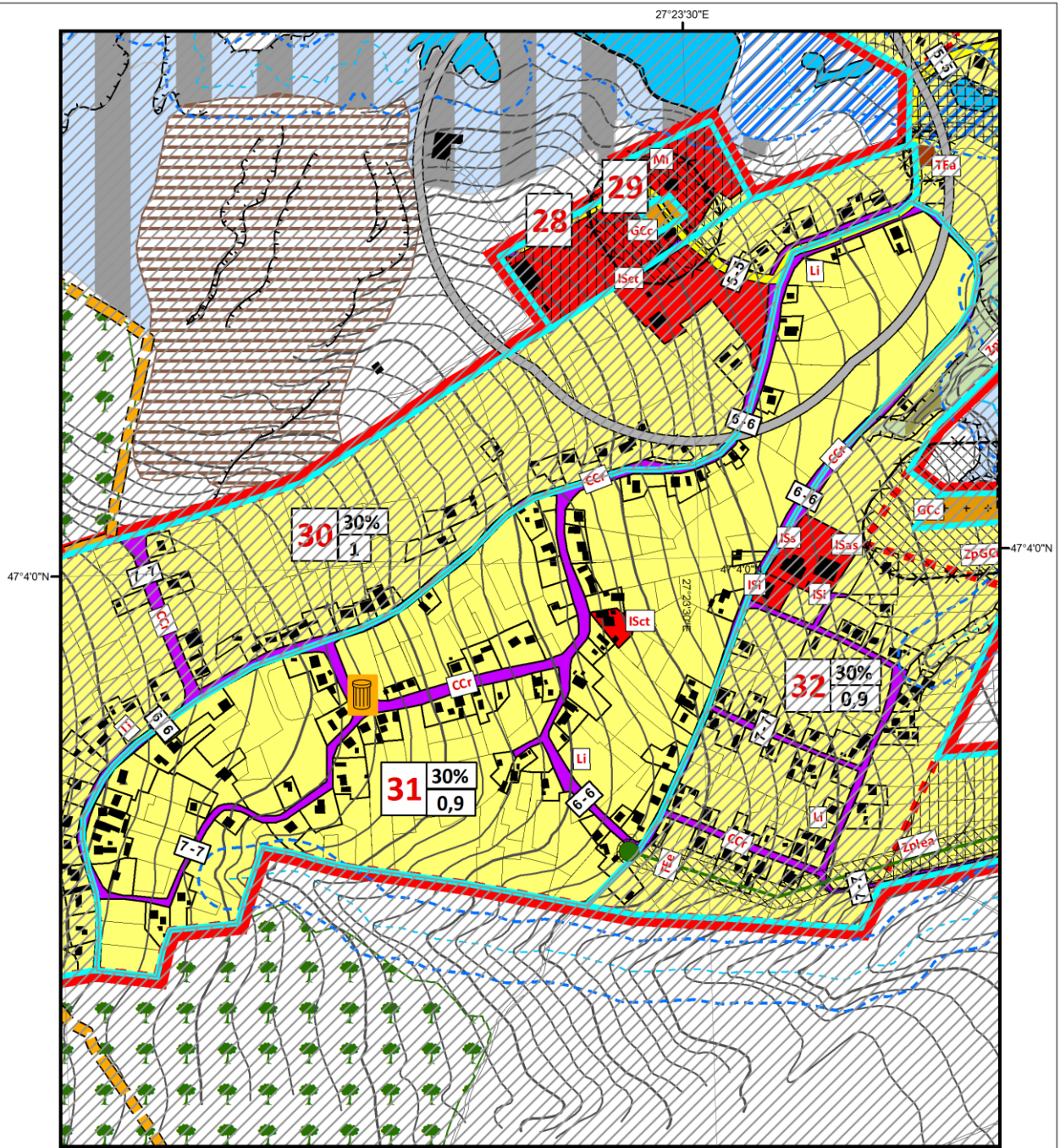
	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 201/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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**);

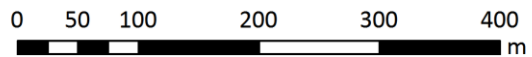
- Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – **CCrp** – după întocmirea documentației de urbanism PUZ și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr. 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- 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;


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;
 - **ZpMi** (monument istoric) – 200 m.



UTR 31
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Schitu Stavnic -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 203/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 dizabilități fizice.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 204/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la streășină sau atic a clădirilor va fi de maxim: **9,00 m**;
- În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ


- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,20 m;
- Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată, tablă,

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 205/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 31 – Sat Schitu Stavnic 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 31 – Sat Schitu Stavnic C.U.T. 0,9 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 32 – SATUL SCHITU STAVNIC - 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 de interes public.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

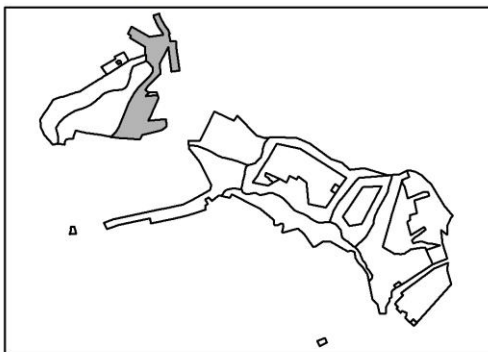
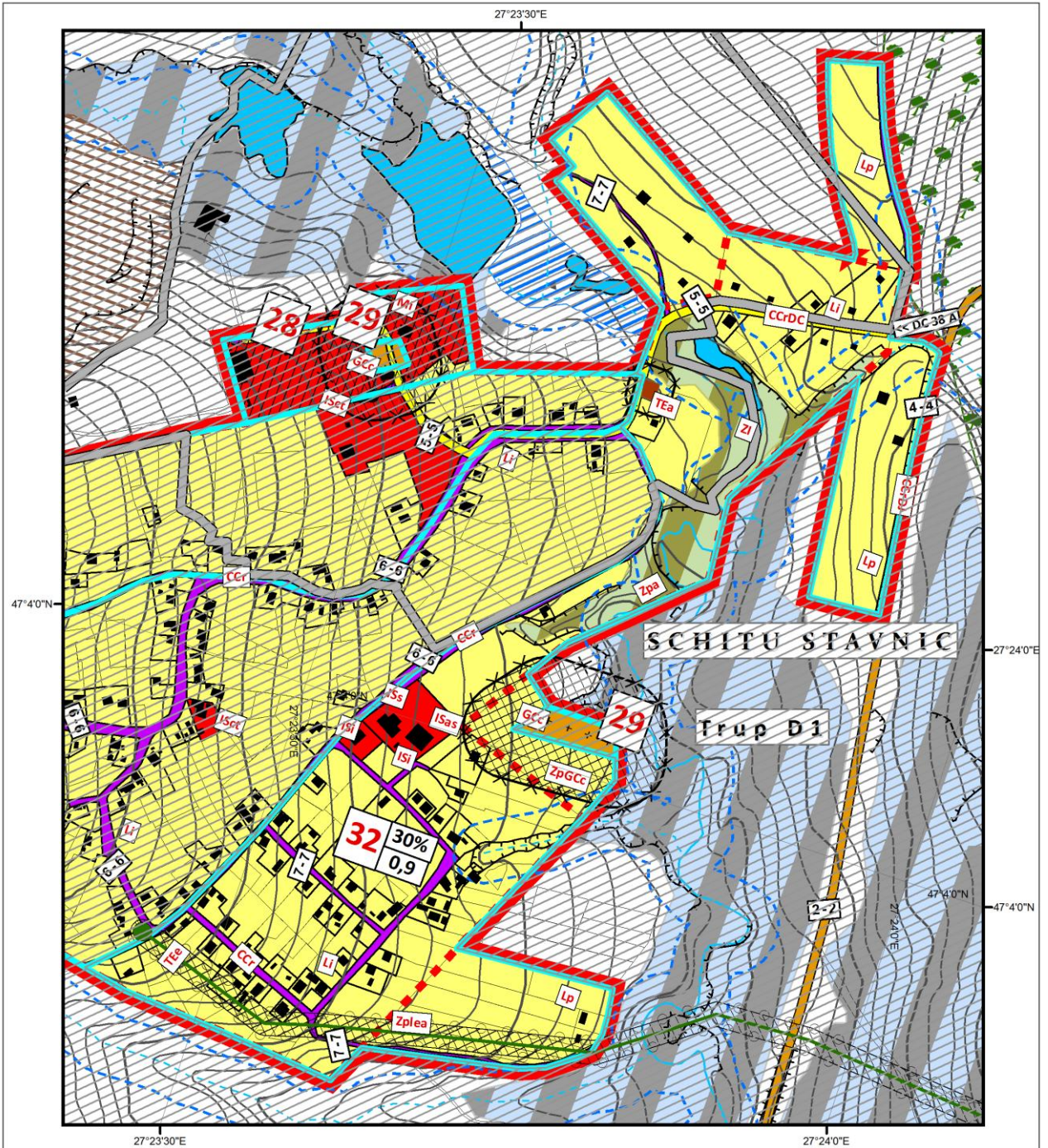
	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 206/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

UTILIZĂRI ADMISE

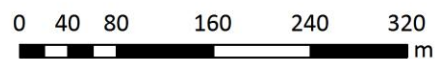
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, 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 (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 32 – Schitu Stavnic sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA (20 KV) - 12 m, a zonei de protecție la cimitire – 50 m, a zonei de protecție la ape – 30m, a zonei de protecție la stația de pompare ape uzate propusă – 10m. 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 32
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Schitu Stavnic -



	S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436	Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași	Piese scrise	Pag 208/262
---	--	---	-----------------	----------------

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;
 - **ZpGCc** (zona de protecție la cimitir) – 50 m,
 - **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;
 - **ZpMi** (monument istoric) – 200 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:
 - DC – 20 m din axul drumului (la parcelele adiacente DC);

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 209/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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 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;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 210/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 32 – Sat Schitu Stavnic 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 32 – Sat Schitu Stavnic C.U.T. 0,9 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.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 211/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 33 – SAT SCHITU STAVNIC –INSTITUȚII PUBLICE – OCOL SILVIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenuri situate în intravilan (Trup D2) pe care sunt amplasate construcții aparținând de Ocolul Silvic.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform PUZ;

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform PUZ;

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

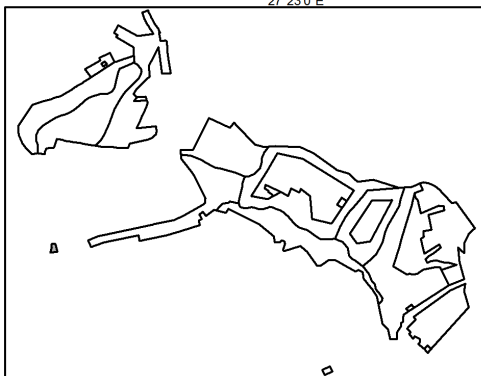
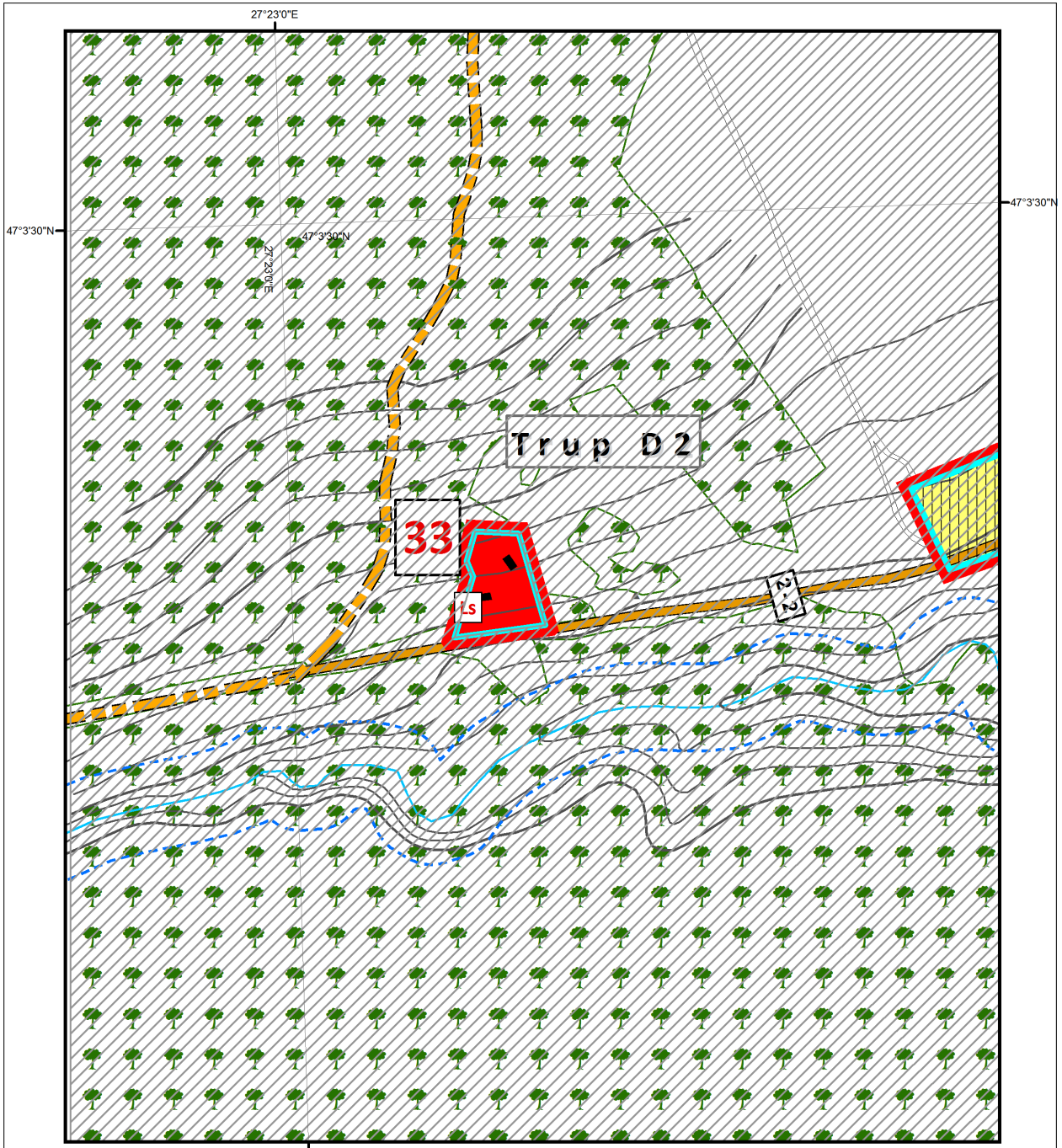
Conform PUZ;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

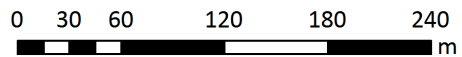
Conform PUZ;


AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ;



UTR 33
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Schitu Stavnic -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p align="center">Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 213/262</p>
---	---	--	-------------------------	------------------------

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;


SATUL SLOBOZIA

UTR 34 – SATUL SLOBOZIA - P.O.T. 30%, 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)

ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 214/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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 (biserici).

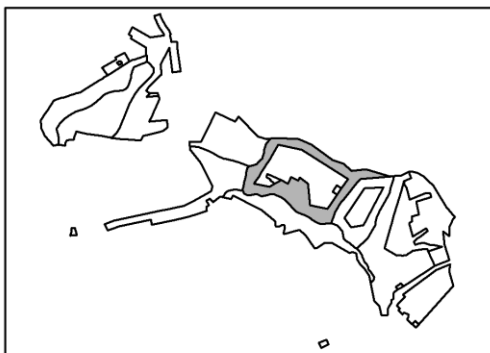
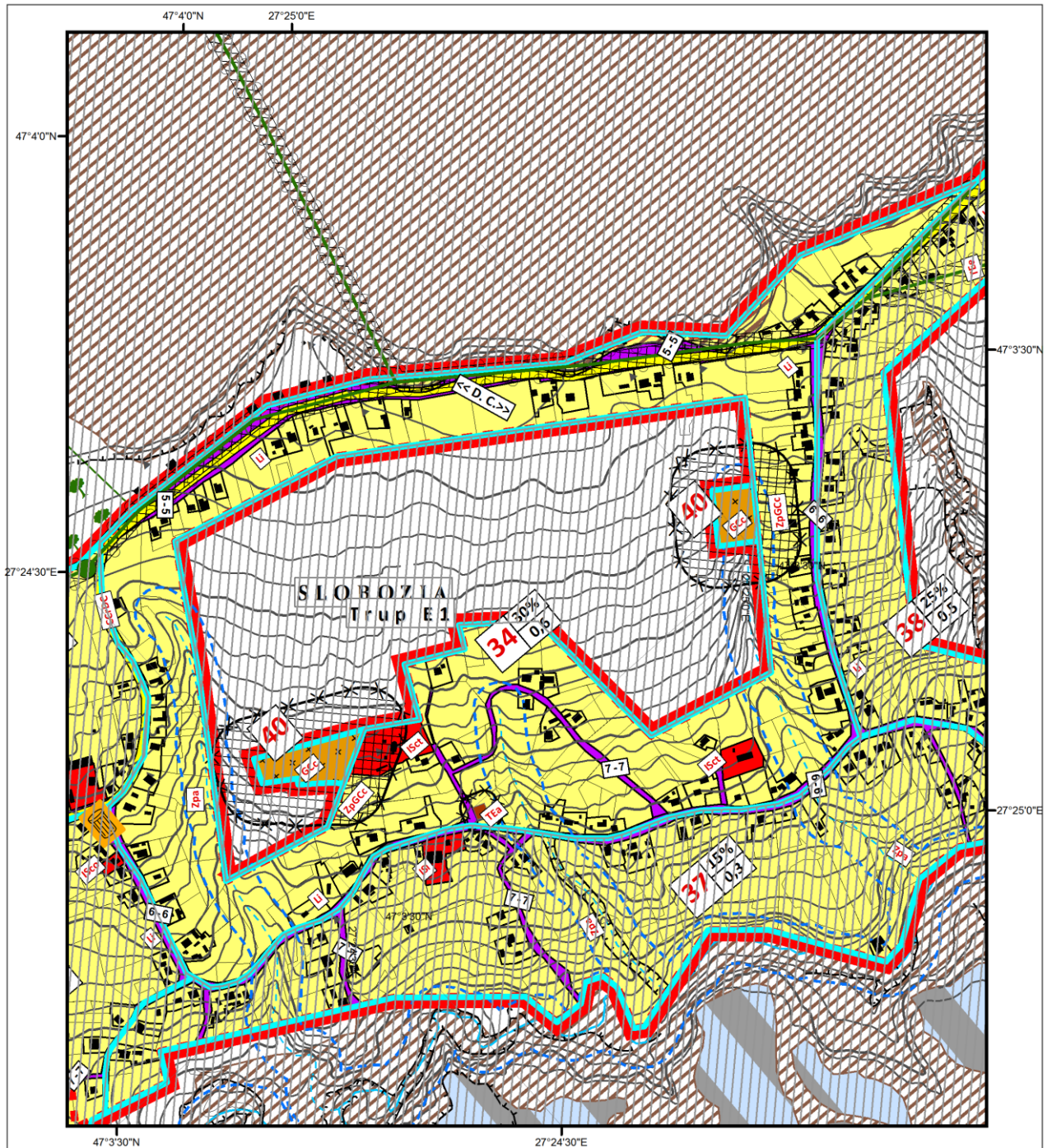
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

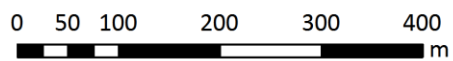
- Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici, izolate sau cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, 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 (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 34 – Slobozia sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA (20 KV) - 12 m, a zonei de protecție la cimitire – 50 m, a zonei de protecție la stația de pompare ape uzate propusă – 10m. 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 34
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Slobozia -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 216/262</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:
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20 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 de pompare apă uzată – 10 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;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de
- minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 217/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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 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;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 218/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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.;
- 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 34 – Sat Slobozia 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 34 – Sat Slobozia C.U.T. 0,6 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

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 219/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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.

UTR 35 – SATUL SLOBOZIA - P.O.T. 30%, 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 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 de interes public (școală, biserică). O caracteristică care limitează valoarea coeficientului de utilizare a terenului este faptul că partea de vest a acestui UTR se suprapune unei zone cu terenuri ce necesită măsuri de prevenire/ameliorare a riscurilor naturale (alunecări, eroziune etc.) și se situează pe o zonă de coastă.


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 (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 35 – Slobozia sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la LEA (20 KV) - 12 m. Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii

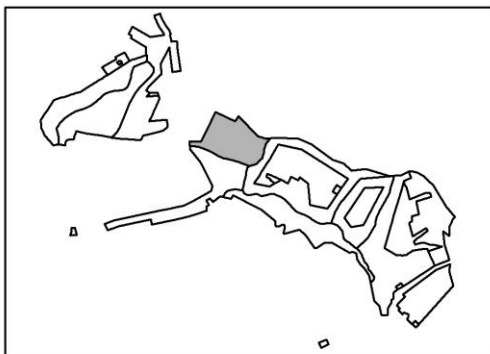
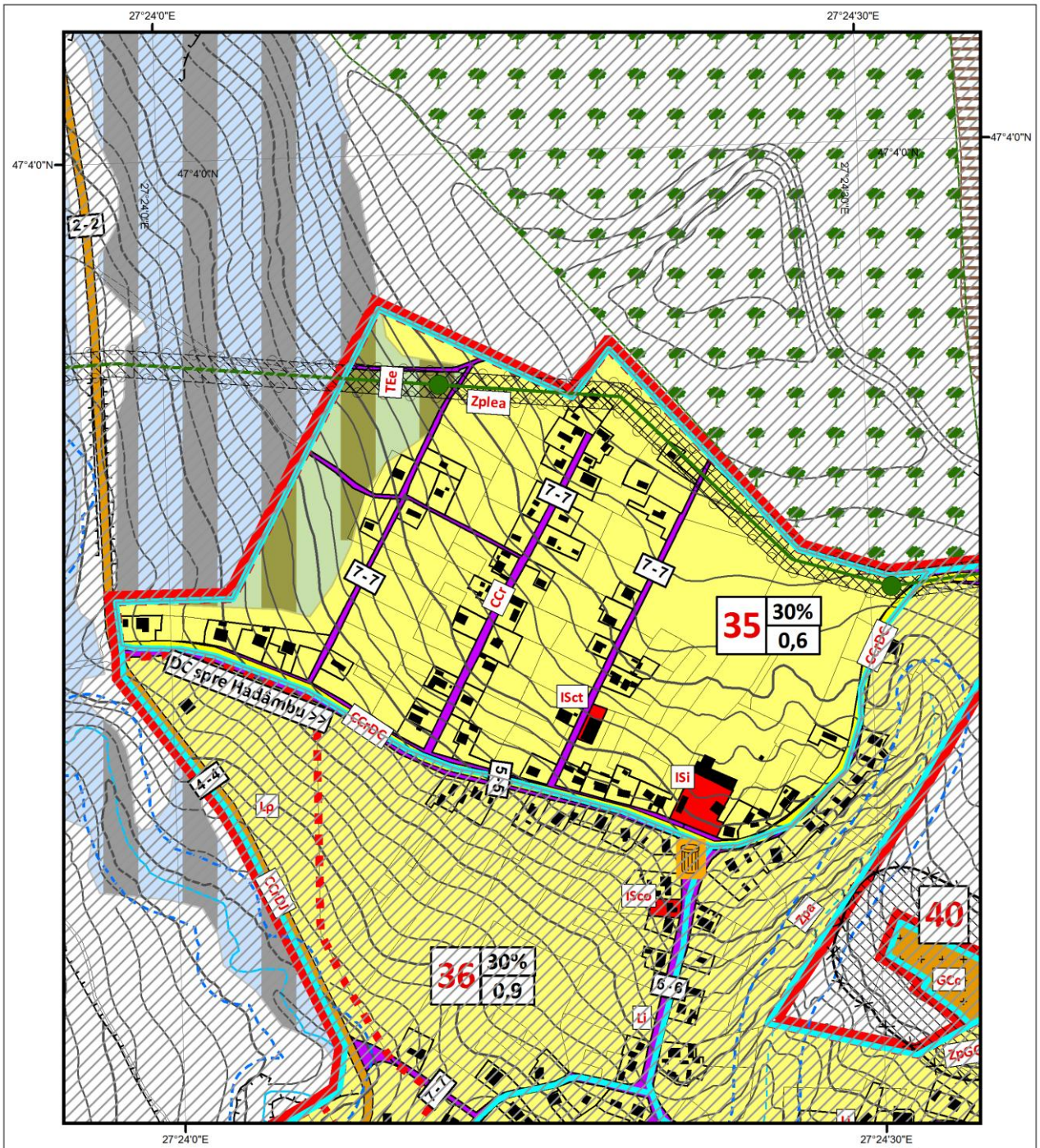
	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 220/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

funcțiunii rezidențiale sau / și a celor admise;

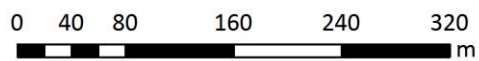
- Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii nepoluante, cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ (care se va solicita 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;


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 re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20 m din axul drumului;
 - **Zplea** (LEA 20 KV) – 12 m;
 - **ZpG** (transport gaz) – 50 m de o parte și de alta a conductelor;



UTR 35
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Slobozia -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 222/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de
- minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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);
- 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 3,00 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;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilități fizice.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 223/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la 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 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 față;
- 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

	S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436	Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași	Piese scrise	Pag 224/262
---	--	---	-----------------	----------------

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 35 – Sat Slobozia 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 35 – Sat Slobozia C.U.T. 0,6 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 36 – SATUL SLOBOZIA - P.O.T. 30%, C.U.T. 0,9 mp ADC/mp teren

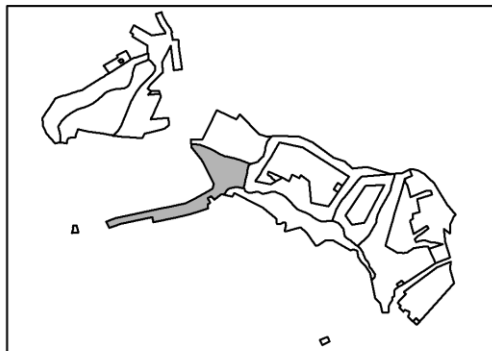
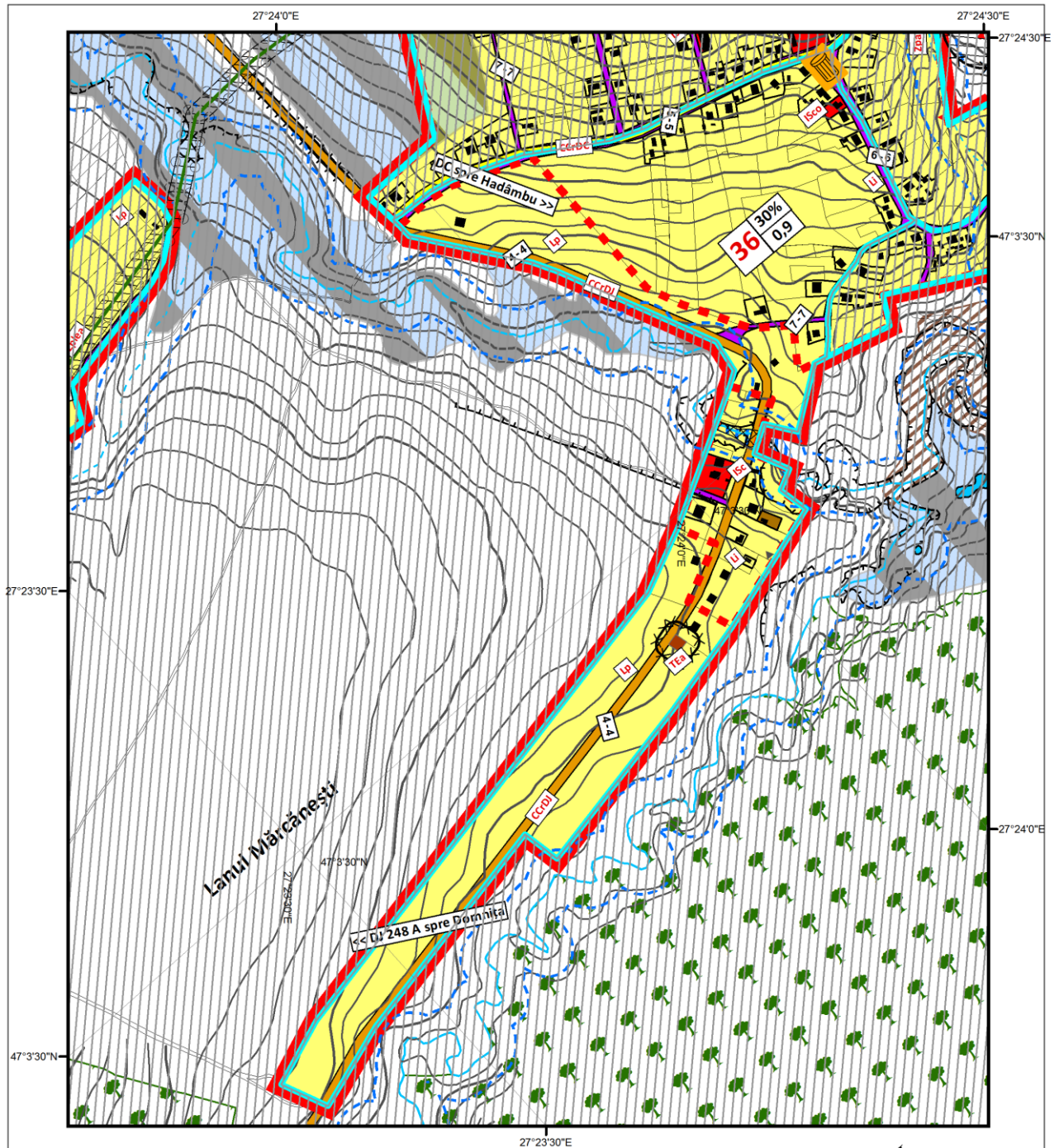
P.O.T. = arie construită (mp) / suprafață teren (mp) x 100

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

ZONĂ 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 prestări servicii. De asemenea, acest UTR include și terenuri libere (din extinderi) destinate construirii de locuințe precum și dezvoltării serviciilor pentru populație.



UTR 36
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Slobozia -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 226/262</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 (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 36 – Slobozia sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la drumul județean – 24 m, a zonei de protecție la drum comunal – 20 m, a zonei de protecție la stația de pompare ape uzate propusă – 10m. 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;

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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 227/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- Se interzice construirea de clădiri în zonele marcate - **CCrp** cu propuneri de căi de circulație pe trasee noi. Dacă acestea se afla în zone propuse pentru realizarea de planuri urbanistice, pot fi modificate, dar cu respectarea principiilor urbanistice pentru care au fost propuse;
- Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele - **ZI** cu pericol de inundabilitate sau umiditate excesivă, până la stabilirea măsurilor de eliminare a acestora, prin ridicarea cotei terenului;
- Se interzice construirea de clădiri în zona **PD** (păduri) fără avizul Romsilva;
- Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **ZpDC** (drum comunal) – 20 m din axul drumului;
 - **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;
 - Zonă de protecție stație de pompare ape uzate propusă – 10 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;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de
- minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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 (la parcelele adiacente DJ).
- 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 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietăților;
- În cazuri bine justificate, aceste distanțe pot fi reduse până la prevederile Codului Civil,

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 228/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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;

- În 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 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;

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 229/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

ÎMPREJMUIRI

- Gardurile la 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.;
- 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 36 – Sat Slobozia 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 36 – Sat Slobozia C.U.T. 0,9 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>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 230/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

UTR 37 – SATUL SLOBOZIA - P.O.T. 15%, C.U.T. 0,3 mp ADC/mp teren

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

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

ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

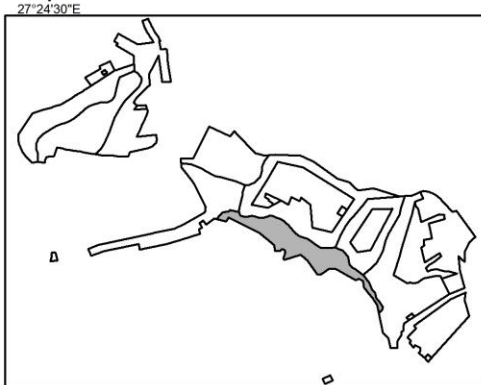
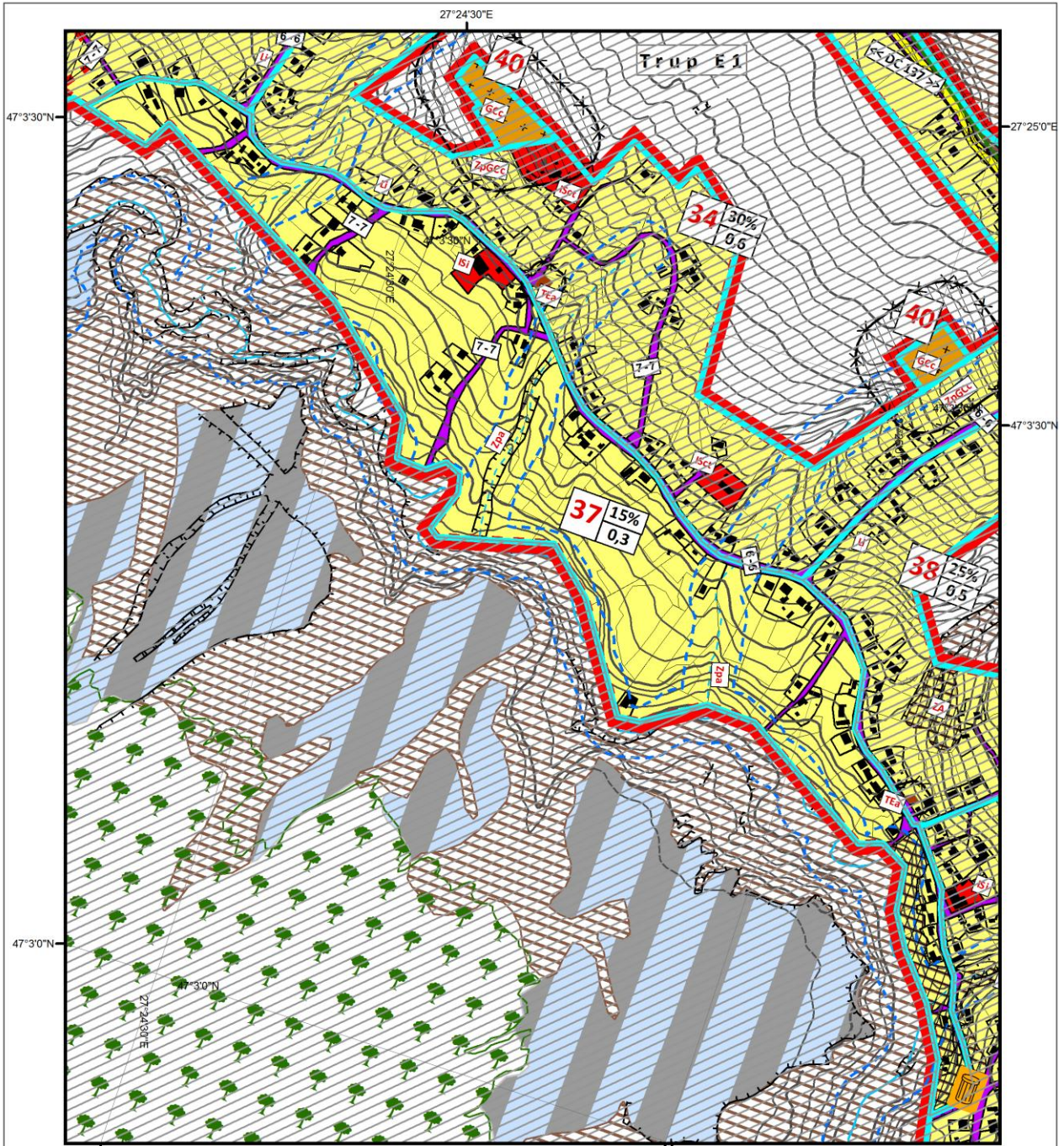
Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și prestări servicii.

Acest UTR se caracterizează prin valori reduse ale procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului datorită faptului că este amplasat într-o zonă abruptă, de coastă, degradată, pe versantul stâng al pâ râului Stavnic, partea de vest acestui UTR fiind afectat de alunecări de teren (zonă cu interdicție definitivă de construire).

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 (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.



UTR 37
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Slobozia -



0 60 120 240 360 480
m


	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 232/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În aria UTR 37 – Slobozia sunt admise construcții noi cu respectarea ariei de protecție la ape – 30 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;

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;
- 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 zona de protecție la cursurile de apă (30m).**
- **Se interzice definitiv construirea de locuințe în zona marcată cu interdicție definitivă de construirea datorită alunecărilor de teren.**

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 233/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

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;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de
- minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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);
- 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 3,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietăților;
- În 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;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție la incendiu și alte norme tehnice specifice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor cu dizabilități fizice.

	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 234/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea la 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 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>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 235/262</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 37 – Sat Slobozia P.O.T. 15%,
- 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 37 – Sat Slobozia C.U.T. 0,3 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.

UTR 38 – SATUL SLOBOZIA - P.O.T. 25%, C.U.T. 0,5 mp ADC/mp teren

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

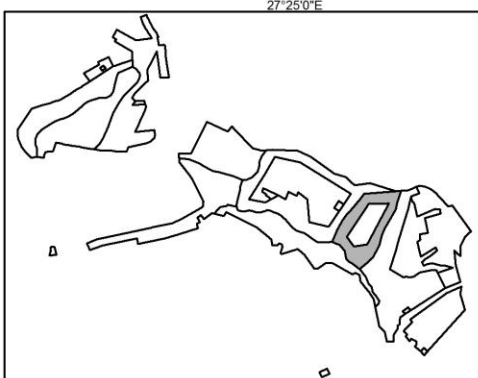
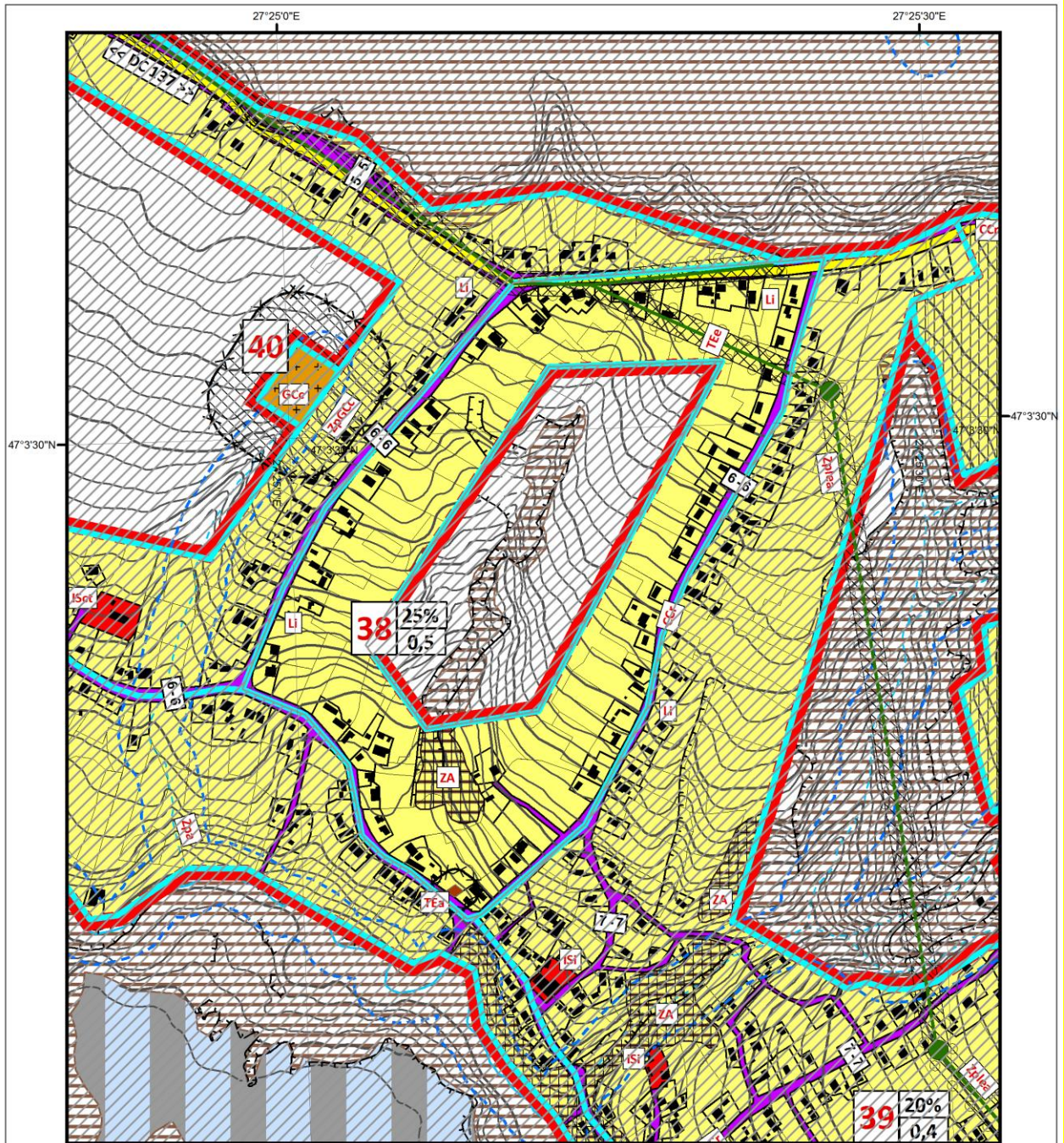
C.U.T. = arie desfășurată (mp) / suprafață teren (mp)

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P - P+1, 2 NIVELURI RETRASE DE LA ALINIAMENT, CU RĂGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU

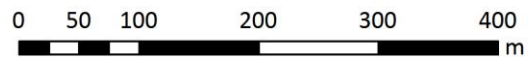
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI


Zonele se compun din locuințe individuale cu P - P+1, 2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și prestări servicii.

Acest UTR se caracterizează prin valori mai reduse ale procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului datorită faptului că este amplasat într-o zonă de versant, către sud fiind afectată de alunecări de teren. (zonă cu interdicție definitivă de construire).



UTR 38
P.U.G. VOINEȘTI
- Sat Slobozia -



	<p>S.C. PRO ACTIV CONSULTING S.R.L. IASI Str. Mayer Octav, nr.3 Tel: 0232-242436 Fax: 0232-242436</p>	<p>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 237/262</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 (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 38 – Slobozia 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 propusă – 10m. 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;

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>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 238/262</p>
---	---	---	-------------------------	------------------------

- 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 zona de protecție la cursurile de apă (30m).**
- **Se interzice definitiv construirea de locuințe în zona marcată cu interdicție definitivă de construirea datorită alunecărilor de teren.**

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:


- Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de
- minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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);
- 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 3,00 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>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 239/262</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>Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Voinești, Județul Iași</p>	<p>Piese scrise</p>	<p>Pag 240/262</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 38 – Sat Slobozia P.O.T. 25%,
- 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 38 – Sat Slobozia C.U.T. 0,5 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.