

TDA_L Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate în extravilan

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a orașului. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.</p>	<p>Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a orașului. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări pomicole, construcții anexe pentru exploatații pomicole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.</p>	<p>Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z. Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări pomicole, construcții anexe pentru exploatații pomicole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D., după caz.</p>
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.</p> <p>Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)</p> <p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p><i>Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.</i></p>	<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.</p> <p>Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p> <p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
Nu e cazul	Nu e cazul
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei I</i> la prezentul Regulament.	Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei I</i> la prezentul Regulament.
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Exploatații pomicole – livezi Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură	Exploatații pomicole – livezi Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații alte lucrări de infrastructură
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive. Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute) (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet (e) terenul va fi înscris în registrul agricol</p>	<p>Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive. Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:</p> <p>(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole; (b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha; (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute); (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet; (e) terenul va fi înscris în registrul agricol;</p>

(f) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic (g) în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatarei pomicole.	(f) exploatarea pomicolă va fi înregistrată juridic; (g) în cadrul exploatarei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatarei pomicole.
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.	Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.	Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatarei pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.	Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.	Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.	Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.	Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z. Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.	Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Pentru anexe ale exploatarei pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.	Pentru anexe ale exploatarei pomicole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatarea pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatarea pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare	Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatarea pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatarea pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă. Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.	Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă. Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.
14. ÎMPREJMUIRI	
În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.	În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Livezi, pepiniere:

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

Livezi, pepiniere:

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Livezi, pepiniere:

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

Livezi, pepiniere:

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)