

Terenuri cu destinație agricolă - livezi sau vii - situate în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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 și viilor aflate în imediata apropiere a orașului.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă și viticolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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 și/sau viticole, construcții anexe pentru exploatații pomicole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG_06 „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*.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatații pomicole – livezi
Exploatații viticole - vii

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiția ca ternurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole
- (b) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute **sau prin drum privat cu o latime de minim 3,5 m**)
- (c) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet
- (d) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (e) exploatația pomicolă va fi înregistrată juridic
- (f) în cadrul exploatației 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 exploatației pomicole. **Pentru mici exploatații pomicole / viticole (suprafete teren pana in 2000 mp), cladirile care includ spatii interioare, vor avea o suprafata maxima la sol de 100 mp;**

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia. **Pentru mici exploatații pomicole / viticole, suprafetele se vor stabili prin aviz de oportunitate.**

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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 **conform Cod Civil si prevederi OMS 119 / 2014, privind insorirea incaperilor de locuit.** 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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice, **servitutile și drumurile private cu latime mai mare de 3,5 m** și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare / **accese** pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice Accesul la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - **dupa caz**.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploatației 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.

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 exploatațiilor pomicole/viticole este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor 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 și/sau vie.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi sau a viilor 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 împrejurimi, 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 (POT)

Livezi, pepiniere:
POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole și/sau viticole.
POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

Pentru mici exploatații pomicole / viticole (suprafete teren până în 2000 mp), POT max. = 20% - cumulativ cu o suprafață ocupată la sol de max.100 mp (pentru construcții ce adapostesc spații interioare);

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Livezi, pepiniere:
CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole și/sau viticole.
CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

Pentru mici exploatații pomicole / viticole (suprafete teren până în 2000 mp), CUT max. = 0,2 (fără subsol și demisol) - cumulativ cu o suprafață ocupată la sol de max.100 mp (pentru construcții ce adapostesc spații interioare);