

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

În majoritate, terenuri neurbanizate și neurbanizabile – după caz - cu destinație agricolă – livezi și vii - introduse în intravilan prin documentații de urbanism anterioare.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, și a protejării unor tradiții economice locale, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor și viilor aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea de terenuri 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**

A.1. Pentru categoriile de terenuri care nu îndeplinesc niciuna dintre condițiile stipulate la subpunctul A.2., orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe / gospodării pentru exploatarea agricolă) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD.

**Este interzisă urbanizarea acestei categorii de terenuri.**

**ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI SCHIMBATĂ PRIN PUZ SAU PUD.**

A.2. Se pot construi, în baza măsurilor dispuse prin Aviz de Oportunitate, acele terenuri care:

A.2.1. - îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate ori se află în derularea procesului de dezmembrare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, înainte de intrarea în vigoare a PUG, au acces direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile și aflate în curs de dezvoltare (sunt de tip enclavă neconstruită), iar parcela se încadrează din punct de vedere al condițiilor de constructibilitate în reglementările minim uneia dintre zonele construibile adiacente și are o suprafață mai mică de 1 ha;

A.2.2. - îndeplinesc cumulativ, următoarele prevederi: au fost dezmembrate înainte de intrarea în vigoare a PUG, au o suprafață cuprinsă între 1 ha și 2 ha, au acces direct, prin servitute sau drumuri private cu lățime mai mare sau egală cu 3,5 m, la infrastructura existentă (drumuri constituite și rețele edilitare), se învecinează pe cel puțin 2 laturi cu zone construite / construibile, iar în urma efectuării unui studiu pedologic întocmit de către organismele abilitate, se constată că terenul se încadrează în clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, iar în cazul situării terenurilor în zone cu potențial redus, maxim și mediu de risc geologic, prin expertiza geotehnică se constată constructibilitatea terenurilor, cu condiții sau fără.

**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 până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”)

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1., - Nu e cazul

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.:

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării de către Institutia Arhitectului Sef;

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor fi supuse avizării de către Institutia Arhitectului Sef;

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## 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 și viticole – vii.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1., pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcții anexe / gospodării care deservește exploatațiile pomicole și viticole, amenajări pentru exploatații pomicole și viticole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole și viticole
- (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, sau prin drum privat în lățime minimă de 3,5 m)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomel, vie
- (e) terenul destinat exploatației efective, va fi înscris în registrul agricol
- (f) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire (inclusiv locuire destinată doar administratorilor exploatației) 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 terenurile de la cap. A, subpunct A.2., utilizările și măsurile de constructibilitate se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, cu preluarea reglementărilor uneia dintre zonele construibile adiacente, stabilite conform RLU aferent PUG.

### **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: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, măsurile de construibilitate se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate; Pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5000 mp, în situația propunerii unei lotizări, suprafața minimă a parcelei propuse va fi de 1000 mp;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, în situația propunerii unei lotizări, suprafața minimă a parcelei propuse va fi de 2000 mp;

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili prin studiu de oportunitate, PUZ sau PUD;

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

Se va stabili prin studiu de oportunitate, PUZ sau PUD;

#### **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, drumurile private constituite prin documentații de urbanism aprobate și drumurile de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare / acces pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. - Pentru anexe ale exploatației pomicole /

gospodarii, regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, regimul de înaltime se va stabili prin Aviz de Oportunitate, dar nu va depasi regimul de înaltime reglementat al zonelor construibile adiacente;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.3, regimul de înaltime va fi de maxim (S/D)+P+1

## **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 este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole / viticole - dupa caz;

Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1.

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor - livadă / 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 sau viticol. În acest caz, tăierea pomilor fructiferi existenți sau a viilor se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, aceste spații vor fi conforme cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, aceste spații se vor stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente; Pentru terenuri cu suprafața mai mare de 5000 mp, se vor asigura zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înaltime, comune, în procent de minim 10% din suprafața totală a terenului ce urmează a se urbaniza, zone care vor trece din proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice, în domeniul public al mun. Oradea; Pe fiecare parcelă în parte, se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înaltime, livezi, vii, în procent de minim 60%;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.3, se vor asigura zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înaltime, comune, în procent de minim 10% din suprafața totală a terenului ce urmează a se urbaniza, zone care vor trece din proprietatea privată a persoanelor fizice / juridice, în domeniul public al mun. Oradea. Pe fiecare parcelă în parte, se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetație de medie și mare înaltime, în procent de minim 60%;

## **14. ÎMPREJMUIRI**

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1.

În cazul în care sunt necesare împrejuriri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.- tipul de împrejurire se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu prevederile zonelor construibile adiacente sau cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. -

Livezi, pepiniere, vii:

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole / viticole

POT max = 30% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor / gospodăriei (reprezentând max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, POT se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu reglementările urbanistice ale zonelor construibile adiacente;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, POT va fi de max. 20%;

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

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.1. -

Livezi, pepiniere:

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole

CUT max = 0,6 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor / gospodăriei (reprezentând max 5% din suprafața totală a exploatației agricole)

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.1, CUT se va stabili prin Aviz de Oportunitate, în corelare cu reglementările urbanistice ale zonelor construibile adiacente;

- Pentru terenurile de la cap. A, subpunct A.2.2, CUT va fi de max. 0,4 (exclusiv subsol / demisol);