

# TDA Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe situate în extravilan

| REGULAMENT APROBAT   | PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT  |
|--|--|
| <b>SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI</b>   |  |
| <p>Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.</p> <p>Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului. Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.</p> <p>Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.</p> <p>Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.</p>  | <p>Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.</p> <p>Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a orașului.</p> <p>Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.</p>  |
| <b>A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE</b>   |  |
|  | <p>Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor P.U.Z. sau P.U.D, după caz.</p> <p>Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.</p> <p><b>Pentru terenurile cu categoria de folosință curți construcții (Cc), pe care există fond construit (înscris în CF cu acte), se va aplica RLU aferent UTR Lir.</b></p>   |
| <b>B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII</b>  |  |
| <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><b>Servituți de utilitate publică:</b></p> <p>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>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.</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><b>Servituți de utilitate publică:</b></p> <p>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><b>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> |
| <b>C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC</b>   |  |
| Nu e cazul   | Nu e cazul   |
| <b>SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>  |  |
| 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.  |
| <b>1. UTILIZĂRI ADMISE</b>   |  |
| <p>Pajiști, fânețe</p> <p>Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere</p> <p>Unități agricole / ferme existente</p> <p>Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură</p>   | <p>Pajiști, fânețe</p> <p>Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere</p> <p>Unități agricole / ferme existente</p> <p>Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură</p>   |

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

|   |   |
|---|---|
| Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun. Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha. Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:<br><br>(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole<br>(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha<br>(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)<br>(d) folosița agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț<br>(e) terenul va fi înscris în registrul agricol<br>(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic<br>(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă.<br>Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole | Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun.<br>Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha.<br>Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:<br>(a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole<br>(b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha<br>(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)<br>(d) folosița agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț<br>(e) terenul va fi înscris în registrul agricol<br>(f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic<br>(g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole. |
|---|---|

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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 agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

#### 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 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 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.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole 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 agricole este obligatorie.  
Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul

|  |  |
|--|--|
| agricole.<br>Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.   | exploatațiilor agricole.<br>Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.  |
| <b>13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>  |  |
| Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.<br>Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.<br>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor  | Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.<br>Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.<br>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.   |
| <b>14. ÎMPREJMUIRI</b>   |  |
| În cazul în care sunt necesare împrejurări, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.  | În cazul în care sunt necesare împrejurări, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.  |
| <b>SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</b>  |  |
| <b>15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)</b>   |  |
| <b>Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere</b><br><br>POT max = 0%<br><br><b>Pentru construcții și amenajări agricole:</b><br>POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora<br><br><b>Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole</b><br>POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole) | <b>Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere</b><br><br>POT max = 0%<br><br><b>Pentru construcții și amenajări agricole:</b><br>POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora<br>Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole<br>POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)    |
| <b>16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)</b>  |  |
| <b>Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere</b><br><br>CUT max = 0<br><br><b>Pentru construcții și amenajări agricole:</b><br>CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora<br><br><b>Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole</b><br>CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)  | <b>Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere</b><br><br>CUT max = 0<br><br><b>Pentru construcții și amenajări agricole:</b><br>CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora<br><br>Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole<br>CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole) |