

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC ȘI DE AGREMENT**

VOLUMUL II

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE BAZIN DE ÎNOT DIDACTIC ȘI DE AGREMENT - STRADA CRIȘAN NR.37, SATU MARE, JUDEȚUL SATU MARE**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 179158, STR CRIȘAN, NR. 37, MUNICIPIUL SATU MARE, JUD. SATU MARE**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL SATU MARE**

Proiectant general : **S.C. 9 OPTIUNE SRL**

Proiectant de specialitate: **AGORAPOLIS.SRL**

Manager proiect : **arh. Ștefan Paskucz**

Coordonator documentație de urbanism: **urb. Mihaela Pușnava**

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	5
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	6
ZISP - zona Instituțiilor și serviciilor publice	6
L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban	15
T2a - Zonă destinată serviciilor de transport	23
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	31

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. **Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, Municipiul Satu Mare, județul Satu Mare** și explicitează prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.1.b. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru construire bazin de înot didactic și de agrement** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentul Local de informare și consultare, aprobat prin HCL la nivelul Municipiului Satu Mare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru construire bazin de înot didactic și de agrement** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul terenului ce face obiectul PUZ.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

1.3.c. Pentru fazele ulterioare aprobării PUZ, respectiv autorizarea intervențiilor/construcțiilor în zona studiată grevată de zona de protecție a monumentului istoric - Gara Satu Mare, cod LMI SM-II-m-B-05215, se va obține, în mod obligatoriu, avizul Direcției Județene pentru Cultură Satu Mare.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsesc 3 UTR-uri, după cum urmează:

ZISP: zona Instituțiilor și serviciilor publice

POT max= 60%

CUT max= 1.8 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, 15 m la coamă

L1u: Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

POT max= 50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, nu mai mult de 3 niveluri supraterane- D+P+1/P+1+M/P+2

T2a: Zonă destinată serviciilor de transport

POT max= conform studii de specialitate

CUT max= conform studii de specialitate

H max = 10 m la cornișă

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZISP - zona Instituțiilor și serviciilor publice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir public;
- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior;
- Construcții culturale;
- Centre comunitare;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe de orice tip;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări la articolele 1 și 2.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **2000 mp**, având cel puțin una dintre **dimensiunile parcelei de minim 40 metri (aliniamente sau limite laterale) și un acces carosabil cu lățimea de minimum 6 metri.**

În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera comasări de parcele astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Terenul nu dispune de un front construibil la strada Crișan, însă, în vederea asigurării unor condiții de construibilitate echitabile în raport cu loturile de locuințe individuale situate la aliniamentul de la strada Crișan, se va respecta o retragere de minim 44 metri măsuțați de la aliniamentul străzii Crișan. Această retragere corespunde unei retrageri de 18 metri față de limitele posterioare ale loturilor de locuințe individuale situate la strada Crișan.

Limita de proprietate către Grădina Romei se constituie ca aliniament. Retragera față de aliniamentul aferent Grădina Romei va fi de minimum 25 m.

Limitele de proprietate către locuințele individuale de la strada Crișan și față de parcare autogărită de la strada Grivița se constituie ca aliniamente întrucât trenul bazinului de înot este domeniu public.

Față de limitele de proprietate comune cu loturile de locuințe individuale de la strada Crișan se va respecta o retragere de minimum 18 metri.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

Față de limitele de proprietate comune cu parcare autogării (limita estică) se va respecta o retragere de minimum 30 de metri.

Față de limitele de proprietate comune cu Academia comercială (la vest) se va respecta o retragere de minimum 25 metri.

Între aliniament și retragerile minimă impusă, sunt permise amplasări ale unor construcții de tip:

- cabină de pază;
- spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat. Terenul nu beneficiază de limite laterale și posterioare. În situația în care prin operațiuni cadastrale terenul bazinului de înot va dispune de limite laterale și /sau posterioare, retragerea construcțiilor propuse se va face prin raportarea la limitele zonei funcționale propuse (ZISP), respectiv față de limitele imobilelor învecinate cu aceasta.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Sunt admise mai multe construcții pe aceeași parcelă. Construcțiile se vor realiza în regim izolat sau cuplat. Între clădirile izolate cu funcțiuni dintre cele principale de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri.

Construcțiile anexă sau cele edilitare se pot dispune cuplat sau la o distanță mai mică de 6 metri, cu condiția ca normele de siguranță și protecție impuse de acestea să fie respectate conform normativelor în vigoare. Este admisă cuplarea construcțiilor anexă și a celor tehnico-edilitare de construcțiile principale, cu condiția ca normele de siguranță și protecție impuse de acestea să fie respectate conform normativelor în vigoare.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, atât pentru construcțiile din ZISP, cât și cele din vecinătate;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în construcțiile în care se desfășoară activități umane pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice, acolo unde acestea sunt prevăzute de legislația în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

În interiorul loturilor se vor asigura culoare de circulație carosabilă cu lățimea de minimum 4 metri în vederea accesului autospecialelor de intervenție și pentru circulația autocarelor.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 6,0 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară;
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate;
- Pentru circulația pietonală se vor asigura alei pietonale în cadrul zonei, având o lățime de cel puțin 1,5 metri. Se va asigura cel puțin câte un acces pietonal pe latura nordică (din strada Crișan) și de pe latura estică (din strada Griviței). Accesul pietonal va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Leșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută.
- Se vor asigura minimum 25 de locuri de parcare pentru autovehicule de dimensiuni mici și o zonă destinată parcării de autobuze/ autocare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m la cornișă și 15 m la coamă**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+1/P+1+M/P+2, echivalentul a maxim 3 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare - în raport cu zona de locuințe individuale de la strada Crișan.
- Sunt admise subsolurile, numărul acestora urmând a fi determinat în funcție de soluția de arhitectură, condițiile geotehnice și alte restricții ale amplasamentului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017;**

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin așize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Spaleții ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează).

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal/alte materiale, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren - ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.
- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective,**
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Satu Mare pentru a reduce costurile de întreținere. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Ținând cont de funcțiunea predominantă dispusă la nivelul parcelei, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) **echivalentul a 40% din suprafața totală a parcelei.** Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și i apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Către limita nordică de proprietate comună cu loturilor de locuințe individuale se va realiza o plantație de arbori care să asigure o mediere vizuală între incinta terenului bazinului de înot și i incintele locuințelor pe lot.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Către aliniamentul comun cu Grădina Romei și i către limitele de proprietate comune cu parcare autogării nu există obligatorie realizarea de împrejmuiri. În cazul realizării împrejmuirilor, acestea se vor realiza dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,6 metri, iar în partea superioară or fi realizate dintr-un material transparent (fier forjat, lemn, etc.). În dreptul accesului carosabil pe lot, dacă se optează pentru realizarea de împrejmuiri, acestea se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre circulațiile publice, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului și vor avea înălțimea de maximum 1,80m.
- Împrejmuirile către limitele de proprietate comune cu locuințele individuale și cu Academia Comercială vor fi opace cu înălțime cuprinsă între 1,80 și i 2,50m, fiind obligatorie integrarea arhitecturii și finisajelor acestora în arhitectura construcțiilor. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin plantații verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- În cazul suprafețelor semi-permeabile, se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 60%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scăriile exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim= 1.8 mp ADC/mp teren

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale
- Anexe tip garaj, foișor, cu condiția ca acestea să nu depășească 15% din suprafața parcelei și o să se încadreze într-o înălțime maximă de 3 metri măsoarați la atic/cornișă

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii aferente funcțiunii de locuirii, adecvate zonei centrale- servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță, inclusiv comerț de proximitate, la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața utilă să nu depășească 100mp, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuirea colectivă;
- Comerț en-gros și depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- Depozitare de deșeuri, platforme de precolectare de sine stătătoare, depozite de materiale re folosibile;
- Activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- Orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din circulațiile publice;
- Orice alte activități care nu au fost menționate la admise sau admise cu condiționări.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Fiecare parcelă trebuie să beneficieze de un acces carosabil din domeniul public de minim 4 metri. Parcelele sunt construibile dacă au o suprafață minimă de 300mp și o deschidere de cel puțin 12m la aliniament. Posibilitățile de construire vor respecta următoarele condiții:

- Pe parcelele cu suprafețele mai mici de 400 mp nu se pot realiza construcții cu regimul de înălțime mai mare decât P+M/P+1;
- Pe parcelele cu suprafețele mai mari de 400 mp nu se pot realiza construcții cu regimul de înălțime mai mare decât P+1+M/P+2;

În condițiile în care parcelele nu respectă condițiile de suprafață, se vor opera comasări de parcele astfel încât suprafața minimă să fie atinsă.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- Se admite amplasarea pe aliniamentul de la strada Crișan, respectiv strada Griviței a construcțiilor sau retragerea față de acesta, ținând cont de vecinătățile imediate (se va realiza un studiu de inserție). Este permisă amplasarea pe cele două aliniamente a parcelei de colț (aliniamentele către str. Crișan și Griviței).
- Față de limita de proprietate dinspre ZISP, care se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Este permisă edificarea în regim izolat și/sau cuplat. În situația în care pe parcelele învecinate există calcane la limita de proprietate, se va construi lipit la calcan până la o adâncime maximă de 20 metri măsoarați de la aliniament. În situația în care nu există construcții cu calcan pe limita de proprietate, se

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare va respecta o retragere față de acea limită egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri. Prevederile fac referire la construcții nou edificate. **Față de limita de proprietate dinspre ZISP se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile izolate aflate pe aceeași parcelă se pot amplasa la o distanță între ele egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. În condițiile în care fațadele alăturate ale celor două construcții prezintă calcane sau ferestre care iluminează încăperi care nu au destinația de locuire sau alte activități care necesită lumină naturală, distanța între clădiri se poate reduce la un sfert din înălțimea celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996, cu lățimea minimă de 4 metri. Excepție fac loturile deja edificate care nu respectă această prevedere. În cazul unor alipiri sau demolări ulterioare, prevederea intră în vigoare.
- În cazul parcelelor cu funcțiuni publice, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.
- Leșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.
- Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pe lot, pentru imobilele nou construite.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol=un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m la cornișă**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+1/P+1+M/P+2, echivalentul a maxim 3 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate. **Se vor realiza învelitori cu șarpantă.**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și i se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și i care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și i vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Spațiile ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează).

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal/alte materiale, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren- ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile îmberbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelilor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi

identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Realizarea spațiilor verzi va ține cont de condițiile cuprinse în H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.
- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective,**
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Satu Mare pentru a reduce costurile de întreținere. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Ținând cont de funcțiunea predominantă dispusă la nivelul parcelei, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) **echivalentul a 30% din suprafața totală a parcelei.** Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și i apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime de maximum 2.00m și de minimum 1,80m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Cromatica și i finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Împrejmirile laterale și posterioare (către UTR ZISP) pot fi opace, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri, respectiv și 2,5 m către zona UTR ZISP.
- Garajele integrate în împrejmuire vor fi tratate într-o manieră similară, respectând cromatica și finisajele utilizate atât în cazul construcțiilor principale existente pe parcelă, cât și în cazul împrejmuirilor loturilor.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren

T2a - Zonă destinată serviciilor de transport

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii de transport;
- Autogări;
- Parcaje publice;
- Circulații carosabile, pietonale și velo publice, inclusiv plantații verzi de aliniament;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Comerț de mici dimensiuni/alimentație publică, cu condiția deservirii Autogării, fără a depăși o suprafață utilă de 150mp;

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- **Se admite amplasarea pe aliniamentul comun cu ZISP a construcțiilor** (se va realiza un studiu de inserție).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Nu este cazul**

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile izolate aflate pe aceeași parcelă se pot amplasa la o distanță între ele egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. În condițiile în care fațadele alăturate ale celor două construcții prezintă calcane sau ferestre care iluminează încăperi care nu necesită lumină naturală, distanța între clădiri se poate reduce la un sfert din înălțimea celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Orice parcelă va trebui să aibă asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică fie în mod direct, fie prin drept de servitute legală, conform HG nr. 525/1996, cu lățimea minimă de 4 metri. Excepție fac loturile deja edificate care nu respectă această prevedere. În cazul unor alipiri sau demolări ulterioare, prevederea intră în vigoare.
- În cazul parcelelor cu funcțiuni publice, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Spațiul urban trebuie conformat astfel încât să existe stații accesibile care să permită sosirea și preluarea persoanelor cu handicap de către mijloacele de transport în comun precum taxiuri, transport public (autobuze, troleibuze), vehicule mari (microbuze, autocare).
- Stațiile trebuie să fie conformate și semnalizate pentru a putea fi remarcate de la distanță.
- Traseele de circulație pentru pietoni vor fi astfel conformate astfel încât să se asigure deplasarea în deplină siguranță a persoanelor cu handicap - locomotor, vizual, auditiv.
- Pentru persoanele cu deficiențe de vedere vor fi prevăzute benzi de ghidaj tactilo-vizuale cu amprente diferite și în culori contrastante pe toată lungimea traseului pietonal.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studii de specialitate
- În toate parcările amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător.
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Leșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Satu Mare. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol = un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Prezentul regulament nu impune realizarea **demisolului** pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb **admite construirea acestuia**.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **10 m la cornișă**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **D+P+1/P+1+M/P+2, echivalentul a 3 niveluri supraterane**. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.
- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este obligatorie realizarea unui studiu de inserție, în relație de co-vizibilitate cu imobilul monument istoric Gara Satu Mare- cod LMI, și avizarea acestuia de către Direcția Județeană pentru Cultură Satu Mare.

Aspectul general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .

- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și i vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Spațiile ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează).

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal/alte materiale, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren- ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Realizarea spațiilor verzi va ține cont de condițiile cuprinse în H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei.
- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective,**
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Satu Mare pentru a reduce costurile de întreținere. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.
- Ținând cont de funcțiunea predominantă dispusă la nivelul parcelei, se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde (cu rol decorativ sau de protecție) **echivalentul a 10% din suprafața totală a parcelei.** Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare

- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea și formarea prafului după evaporarea apei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă lipsa împrejmuirilor (excepție fac împrejmuirile realizate din gard viu, alte tipuri de vegetație). În cazul în care acestea sunt realizate, se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului și să țină cont de vecinătatea monumentului istoric. Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri laterale și posterioare, acestea vor fi permeabile și semipermeabile, cu soclu opac de maxim 60cm, însă dublate de gard viu la interior și nu vor depăși înălțimea de 2 metri.
- Cromatica și i finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.
- În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.
- Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = conform studii de specialitate

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la

PUZ pentru construire bazin de înot didactic și de agrement, str. Crișan nr, 37, Municipiul Satu Mare
1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - *CUT planimetric = mp ADC /mp teren*
CUT maxim= conform studii de specialitate

SITE
www.primariasm.ro
GLS
GLS
SITE
www.primariasm.ro

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsesc 3 unități teritoriale de referință:

ISP: zona Instituțiilor și serviciilor publice

POT max= 60%

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, 15 m la coamă

L1u: Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parțelar de tip urban

POT max= 50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren

H max = 10 m la cornișă, nu mai mult de 3 niveluri supraterane- D+P+1/P+1+M/P+2

T2a: Zonă destinată serviciilor de transport

POT max= conform studii de specialitate

CUT max= conform studii de specialitate

H max = 10 m la cornișă

Manager proiect,

arh. Ștefan Paskucz

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea