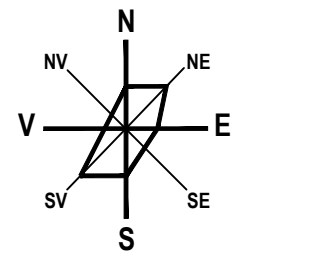


PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ "Zona rezidențială și servicii - zona Strazii Jókai Mór - partea estică"



Municipiul Sfantu Gheorghe
zona Strazii Jókai Mór - partea estică, Municipiul Sfantu Gheorghe

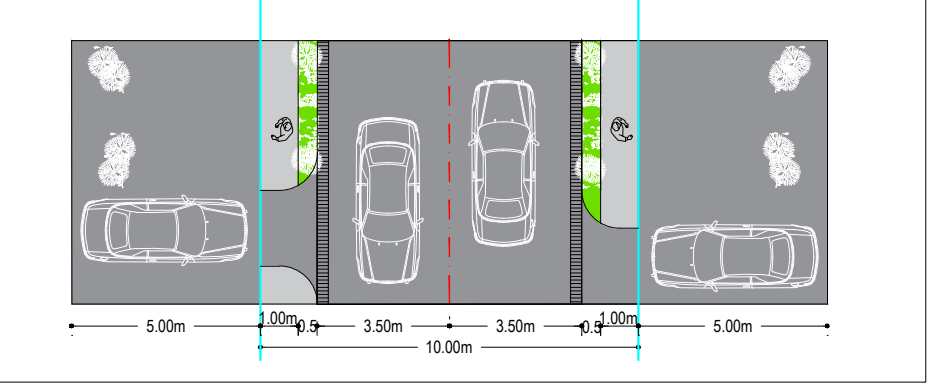
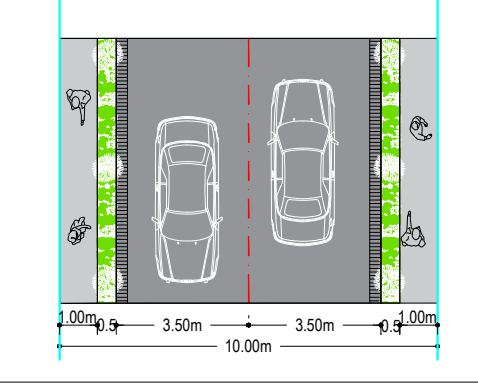
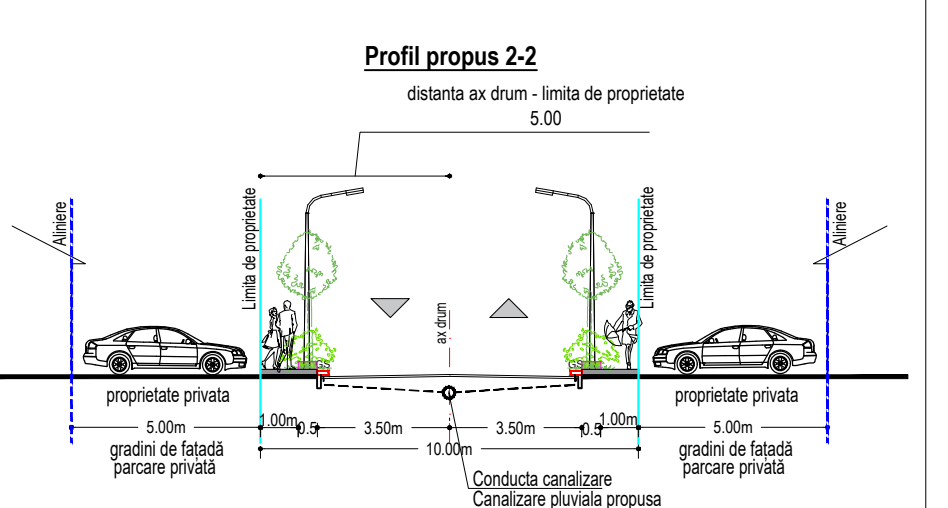
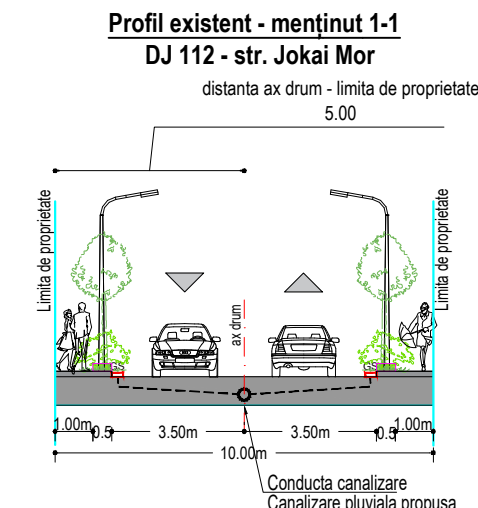
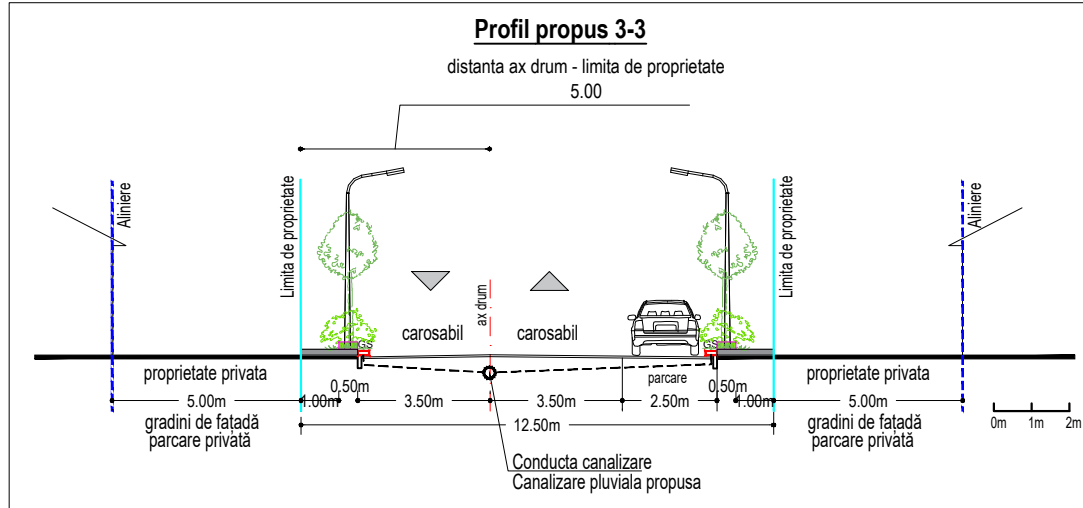
Reglementari urbanistice - Zonificarea funcțională

ZRM- ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE						
ZRM	10	40%	1,2	30°-60° SAU 1,5%-2,5%	P+2	

LEGENDA

- LIMITE:**
- LIMITA ZONA DE STUDIU PUZ
 - LIMITA TERENURI CE AU GENERAT PUZ (ZONA REGLEMENTATĂ)
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUN. SF. GHEORGHE
 - LIMITA INTRAVILANULUI CONSTRUIBIL EXISTENT 1995-2012 CONFORM P.U.G. MUN. SF. GHEORGHE APROBAT, PUZ-URI APROBATE ȘI CARȚI FUNCIONARE LA ZI
 - LIMITA INTRAVILAN CONSTRUIBIL PROPUS
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. "DRUM OCULOTUR" (IN CURS DE APROBARE)
 - LIMITA P.U.Z.-URI APROBATE ANTERIOR
 - LIMITA CADASTRE IDENTIFICATE ELECTRONIC (ETERRA 3)
 - LIMITA DRUMURI EXISTENTE
 - FOND CONSTRUIT - CONSTRUCȚII CONFORM OCPI
 - FOND CONSTRUIT - CONSTRUCȚII CONFORM ORTOFOTOPLAN
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- ZONA REGLEMENTATĂ:**
- UTR L - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- SUBZONE FUNCȚIONALE DIN CADRUL UTR L:**
- ZR - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (COMERT, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE, TURISM)
 - ZRM - ZONA MIXTĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZS - ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, SPAȚII VERZI PUBLICE (PARCELE DESTINATE OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ)
 - ZONA SPAȚII VERZI, DE PROTECȚIE
 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT (CAROSABIL ȘI PIETONAL)
- ZONA STUDIATĂ:**
- APE
 - TEREN AGRICOL - LIBER DE CONSTRUCȚII
 - CIRCULAȚIE CAROSABILA ȘI PIETONALĂ
 - DRUMURI DE PĂMÂNT
- REGLEMENTĂRI:**
- ALINIERE PROPUȘĂ
 - PARCELARE PROPUȘĂ
 - BANDA DE CONSTRUIBILITATE
 - PROPOUNERE DE MOBILARE - CONSTRUCȚII
- REȚELE EDILITARE:**
- STALP DE ILUMINAT EXISTENT
 - CAMIN VIZITARE CANALIZARE EXISTENT
 - STALP LEA 110 KV EXISTENT

- REȚELE EDILITARE:**
- LEA 110 KV
 - CONDUCTA MAGISTRALĂ GAZ EXISTENTĂ
 - CONDUCTA MAGISTRALĂ GAZ - TRASEU DEVIAT
- ZONA DE PROTECȚIE/INTERDICTIE/SERVITUTI:**
- LIMITA ZONA DE PROTECȚIE
 - DJ112 - 20 m (de la marginea exterioară a zonei de siguranță)
 - ZONA DE PROTECȚIE LEA 110 KV - 37m
 - ZONA DE SIGURANȚA CONDUCTA MAGISTRALĂ GAZ menținută până la deviere (interdicție de construire până la deviere CONDUCTE MAGISTRALE GAZ)
 - ZONA DE SIGURANȚA CONDUCTA MAGISTRALĂ GAZ aferent traseu deviat
 - ZONA RESTRICTIE ACCESURI - CONFORM P.U.Z. "DRUM OCULOTUR" MUN. SF. GHEORGHE
 - LIMITA PROTECȚIE SANITARĂ - FERMA DE PASARI CONF. NOTIFICARE D.S.P. NR. 8143/7322/04.11.2021
- ANALIZA PARCELAR:**
- PARCELA NECONSTRUIBILĂ - FRONT LA STRADA MAI MIC DE 8 M RECOMANDARE COMASARE
 - PARCELA NECONSTRUIBILĂ (pentru locuințe cuplate/izolate) - FRONT LA STRADA ÎNTRE 8 ȘI 12 M RECOMANDARE COMASARE
 - PARCELA NECONSTRUIBILĂ - FARA ACCES
 - PARCELA NECONSTRUIBILĂ - ADANCIME < FRONT LA STRADA RECOMANDARE DEZMEMBRARE / COMASARE
 - PARCELA DESTINATĂ EXTINDERII CIRCULAȚIILOR



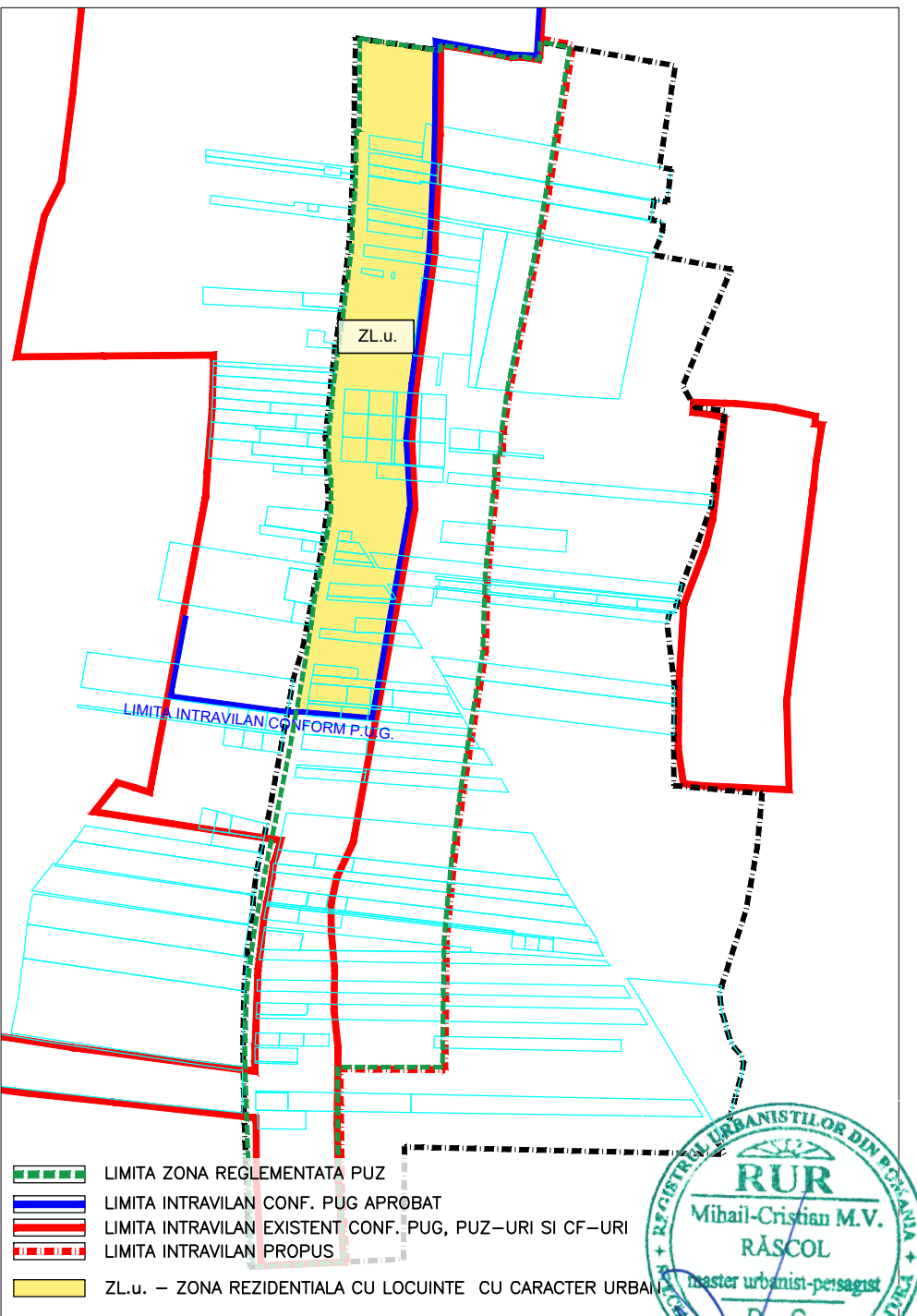
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT CONFORM TEREN		EXISTENT CONFORM P.U.Z. - urii aprobate în zonă*		PROPUȘ PRIN P.U.Z.	
	ha	%	ha	%	ha	%
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE	6.6	19.13%			0	0.00%
ZONĂ SERVICII	0.5	1.45%			0	0.00%
ZR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00%	7.35	21.30%	24.4	70.72%
ZRM - ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00%			1.2	3.48%
ZS - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, SPAȚII VERZI PUBLICE					1.0	2.90%
T - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	1.6	4.64%			4.5	13.04%
V - SPAȚII VERZI, DE PROTECȚIE	0	0.00%			3.2	9.28%
APE	0.2	0.58%			0.2	0.58%
TEREN AGRICOL	25.6	74.20%			0	0.00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.	34.5	100%	34.5		34.5	100%

*P.U.Z. - urii aprobate în zonă	H.C.L.	SUPRAFAȚĂ	
		ha	%
PUZ 1 - Studiu de amplasament zona sud, SC Geend SRL, Proiect nr 54/2006	-	4.4	17.19%
PUZ 2 - Zona poligon sud, SC Nemeth SRL, Proiect nr. 2/2004	105/2005	2.95	11.52%
PUZ 3 - Extindere zona de locuințe - Str Jókai Mór, Domahidi Nildiko BIA, H.C.L. 62/2010	62/2010	0.2	

suprafețe raportate la ZONA REGLEMENTATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	17.3 50.14%	34.5 100.00%
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN	17.2 49.86%	0 0.00%
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.	34.5 100.00%	34.5 100.00%

INCADRARE ÎN PUG MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE - aprobat prin H.C.L. nr 93/1999 - UTR 10



LEGENDA

- LIMITA ZONA REGLEMENTATĂ PUZ
- LIMITA INTRAVILAN CONF. PUG APROBAT
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CONF. PUG, PUZ-URI ȘI CF-URI
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- ZL.u. - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE CU CARACTER URBAN

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. R034090016
ALBA IULIA, str. Brîndusei nr. 24, Birou 1.J.d. ALBA

Beneficiar:
Municipiul Sfantu Gheorghe

Titlu proiect:
PUZ "Zona rezidențială și servicii - zona Strazii Jókai Mór - partea estică"

Titlu planșă:
Reglementări urbanistice - Zonificarea funcțională

Faza:
P.U.Z.

Planșă nr.:
03

CERTIFICAT
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
SR EN ISO 45001:2018
SR EN ISO 27001:2017

Verificat:
Ing. Petrescu Bogdan

Proiectat de:
Urb-peis. Rascol Mihail Cristian
Urb. Florica Ioana Teodora
Urb. Voinea Raluca Cristiana
Urb. Vacaru Andrei Vlad

Desenat de:
Ing. Petrescu Bogdan

Semnat de:
Nume
Data: 07/2022

Scara:
1:1000

Proiect nr.:
73005/31.12.2020

ZS - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

ZS	9	40%	1,2	30°-60° SAU 1,5%-2,5%	D+P+1+M
----	---	-----	-----	-----------------------	---------

CONDUCTA MAGISTRALĂ GAZ
DN 250 CODEA - SF GHEORGHE
gestiunea și exploatarea TRANSGAZ Romania

CONDUCTA MAGISTRALĂ GAZ
DEVIATĂ
gestiunea și exploatarea TRANSGAZ Romania

LEA 110 KV
gestiunea și exploatarea
Distribuție Energie Electrică Romania

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

T	10%	0,1
---	-----	-----

ZR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZR	9	30%	1,2	30°-60° SAU 1,5%-2,5%	D+P+1+M
----	---	-----	-----	-----------------------	---------

V - ZONĂ SPAȚII VERZI, DE PROTECȚIE

V	10%	0,1
---	-----	-----

BILANȚ TERITORIAL PROPUS DETALIAT

U.T.R./Funcțiune	ZR - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		ZRM - ZONA MIXTĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		ZS - ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SPAȚII VERZI PUBLICE		T - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT		V - SPAȚII VERZI, DE PROTECȚIE		APE	TOTAL
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	mp
Suprafață	244000	100%	12000	100%	10000	100%	45000	100%	32000	100%	2000	345000
S Construită (max)	97600	40%	4800	40%	4000	40%	4500	10%	3200	10%	-	114100
S Desfășurată (max)	292800		14400		12000		4500		3200		-	326900
S Spațiu verde	48800	20%	2400	20%	2000	20%	-	-	28800	90%	-	108600
S circulații / platforme	24400	10%	1200	10%	1000	10%	-	-	-	-	-	120300
POT max	30%		40%		40%		10%		10%		-	-
CUT max	1.2		1.2		1.2		0.1		0.1		-	-
RH max	D+P+1+M		P+2		D+P+1+M		P		P		-	-
H max	9m		10m		9m		3m		3m		-	-