P.U.Z. "LOCUINTE, DOTARI SI SERVICII JOKAI MOR VEST"

Reglementari propuse, zonificare, circulatii

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 3/1						
ZF11 - ZLJD	3/1	35%	1		5°-60° SAU TERASA	S+P+1+M SAU ER

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 3/2						
ZF11 - ZLCD	3/2	40%	1,2		5°-60° SAU TERASA	S+P+2+M SAU ER

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 3/3						
ZF08 - ZM	3/3	60%	2		5°-60° SAU TERASA	S+P+2+M SAU ER

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA UTR 3/4						
ZF14 - ZSV	3/4	10%	0,1		5°-60° SAU TERASA	P

padure

SZARVADI-TEGLAS LORAND SI ZSUZSANNA - CF. 58099, NR. CAD. 58099, S=29.200mp

SZARVADI-TEGLAS LORAND SI ZSUZSANNA - CF. 42718, NR. CAD. 42718, S=47.100mp

2-7 ani

5-12 ani

ASOCIATIA ERDELYI UNIT GYLEKEZETE - CF. 42717, NR. CAD. 42717, S=40.000mp

CROWN INTERNATIONAL PROPERTIES - CF. 33525, NR. CAD.33525, S=205.300mp

CROWN INTERNATIONAL PROPERTIES - CF. 25861, NR. CAD. 25861, S=20.000mp

STRADA CENTRUL MUNICIPIULUI

STRADA JOKAI MOR

Strada Bugat Jozsef

SPRE CENTRUL MUNICIPIULUI

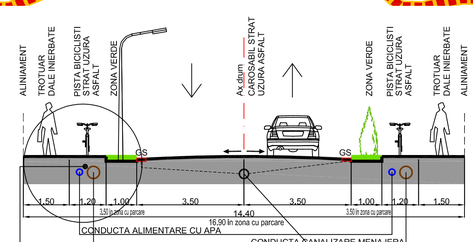
LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita intravilan existent confrom PUG Mun. Sfantu Gheorghe- pr.nr. 6/1996 - proiectant URBANPROIECT si PUZ-uri aprobate
- Limita intravilan conform proiect Actualizare PUG Mun. Sfantu Gheorghe - pr.nr. 1333/2008, proiectant V&K S.R.L. - in curs de avizare
- Limita zona reglementata PUZ "Locuinte si dotari Jokai Mor Sud-Vest" proiectant "V&K" S.R.L. nr. 1623/2025, in curs de avizare
- Limita zona reglementata - limita intravilan propusa - prin prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Limita proprietatii initiatorilor prezentului demers - limita terenului ce a generat prezentul PUZ
- Limita parcele propuse - trasate orientativ
- Limita edificabil (limita zonei de construire) propusa
- Cai de comunicatie rutiera existente propuse pentru modernizare - Etapa I - ZF06 - zona cai de comunicatie si transporturi
- Cai de comunicatie rutiera propuse - ZF06 - zona cai de comunicatie si transporturi si ZRS23- zona de reglementare suplimentara zona supusa circulatiei juridice a terenurilor
- Cai de comunicatie rutiera existente/noi propuse pentru modernizare - Etapa II
- Cai de comunicatie rutiera conform Plan Urbanistic Zonal initiat si finantat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe " PUZ "Zona locuinte si servicii strada Jokai Mor", pr.nr. 20/U/2021, intocmit de "KXL Studio" S.R.L. - in curs de elaborare
- Drumuri de exploatare existente - aflate in proprietatea Primariei Mun. Sfantu Gheorghe
- Constructii existente
- Zona rezidentiala cu locuinte si functiuni complementare existenta conform PUG Municipiul Sfantu Gheorghe / PUZ-uri aprobate
- Zona destinatie speciala existenta conform PUG Municipiul Sfantu Gheorghe
- Zona locuinte joase si dotari aferente propusa a fi reglementata prin prezentul PUZ (ZF11-ZLJD)
- Zona locuinte colective si dotari aferente propusa a fi reglementata prin prezentul PUZ (ZF11-ZLCD)
- Zona mixta - servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare propusa a fi reglementata prin prezentul PUZ (ZF08-ZM)
- Zona spatii verzi private deschise accesului public propusa a fi reglementata prin prezentul PUZ (ZF14-ZSV)
- Zona loc de joaca pentru copii 2-7 ani, respectiv 5-12 ani propusa a fi reglementata prin prezentul PUZ (ZF14-ZSV si ZRS23- zona de reglementare suplimentara zona supusa circulatiei juridice a terenurilor)

ZF11-ZLJD	Zona locuinte joase si dotari aferente propusa - ZF11 - ZLJD
ZF11-ZLCD	Zona locuinte colective si dotari aferente propusa - ZF11-ZLCD
ZF08-ZM	Zona mixta - servicii, institutii, invatamant si fucntiuni complementare propusa - ZF08-ZM
ZF14-ZSV	Zona spatii verzi private deschise accesului public si locuri de joaca pentru copii propusa - ZF14-ZSV
3/1	Indicativ regulament de urbanism propus - UTR 3/1
3/2	Indicativ regulament de urbanism propus - UTR 3/2
3/3	Indicativ regulament de urbanism propus - UTR 3/3
3/4	Indicativ regulament de urbanism propus - UTR 3/4
35%	Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) propus maxim UTR 3/1
40%	Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) propus maxim UTR 3/2
60%	Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) propus maxim UTR 3/3
10%	Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) propus maxim UTR 3/4
1	Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) propus maxim UTR 3/1
1,2	Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) propus maxim UTR 3/2
2	Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) propus maxim UTR 3/3
0,1	Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) propus maxim UTR 3/4
	Invelitoare tip sarpanta sau tip terasa propusa
5°- 60° SAU TERASA	Panta invelitorii tip sarpanta sau tip terasa propusa
S+P+1+M SAU ER	Numar maxim de nivele propus - UTR 3/1
S+P+2+M SAU ER	Numar maxim de nivele propus - UTR 3/2 si UTR 3/3
P	Numar maxim de nivele propus - UTR 3/4

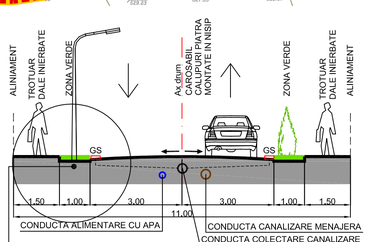
BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	827.850,00	-	827.850,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	352.436,00	-	352.436,00	-
Suprafata de teren extravilan	342.800,00	-	-	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera, din care spatii verzi publice	9.636,00 -	-	81.073,00 13.113,00	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 3/1 ZF11-ZLJD: Zona locuinte joase si dotari aferente	-	-	178.781,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	62.573,35	35
Suprafata desfasurata maxima	-	-	178.781,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	35.756,20	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	80.451,45	45
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	-	-	35
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	-	-	1
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+1+M SAU ETAJ RETRAS	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 3/2 ZF11-ZLCD: Zona locuinte colective si dotari aferente	-	-	47.520,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	19.008,00	40
Suprafata desfasurata maxima	-	-	57.024,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	9.504,00	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	19.008,00	40
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	-	-	40
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	-	-	1,2
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+2+M SAU ETAJ RETRAS	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 3/3 ZF08-ZM: Zona mixta - servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare	-	-	35.740,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	21.444,00	60
Suprafata desfasurata maxima	-	-	71.480,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	7.148,00	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	7.148,00	20
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	-	-	60
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	-	-	2
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+2+M SAU ETAJ RETRAS	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 3/4 ZF14-ZSV: Zona spatii verzi private deschise accesului public si locuri de joaca pentru copii	-	-	9.322,00,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	932,20	10
Suprafata desfasurata maxima	-	-	932,20	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	6.525,40	70
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	1.864,40	20
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	-	-	10
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	-	-	0,1
Regim de inaltime - maxim	-	-	P	-



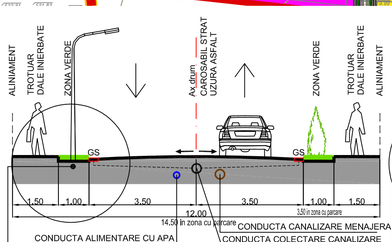
STRADA DE CATEGORIA A III-A - PROFIL TRANSVERSAL **P1-P1**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

DETALIU D1



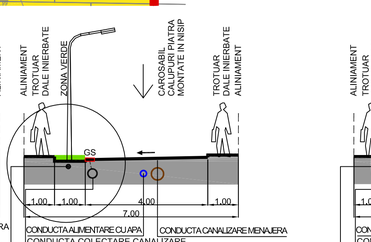
STRADA DE CATEGORIA A III-A - PROFIL TRANSVERSAL **P2-P2**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

DETALIU D2



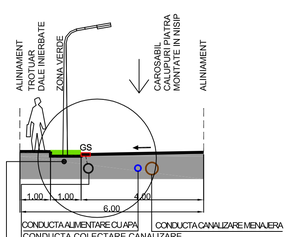
STRADA DE CATEGORIA A III-A - PROFIL TRANSVERSAL **P3-P3**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

DETALIU D2



STRADA DE CATEGORIA A IV-A - PROFIL TRANSVERSAL **P4-P4**, CU 1 BANDA DE CIRCULATIE

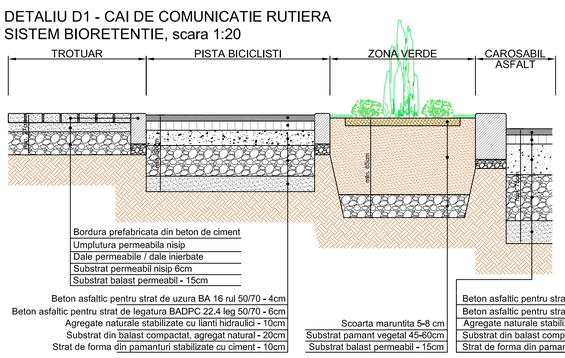
DETALIU D2



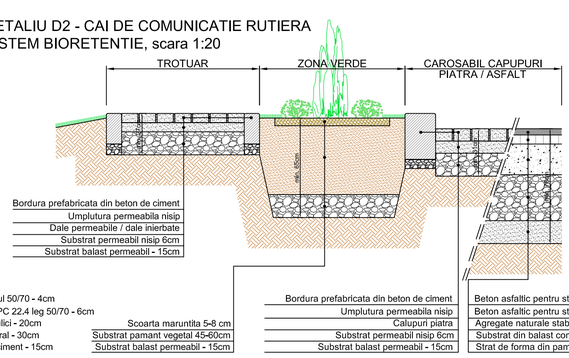
STRADA DE CATEGORIA A IV-A - PROFIL TRANSVERSAL **P5-P5**, CU 1 BANDA DE CIRCULATIE

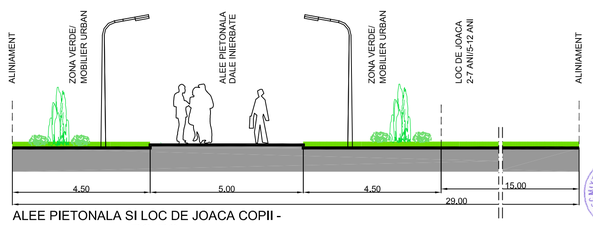
DETALIU D2

DETALIU D1 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
SISTEM BIORETENTIE, scara 1:20



DETALIU D2 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
SISTEM BIORETENTIE, scara 1:20





ALEE PIETONALA SI LOC DE JOACA COPII - PROFIL TRANSVERSAL **P6-P6**

SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO–GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L.
520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL–FAX: +40267352303, +40367408577, Email: office@vksrl.ro J14/763/1992

	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:2000
SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		DATA: IUN.2026
PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		
DESENAT	ARH. MONICA TATARU		

BENEFICIAR : PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE
INITIATORI : ASOCIATIA ERDELYI HIT GYULEKEZETE, S.C."CROWN INTERNATIONAL PROPERTIES"S.R.L. si SZARVADI–TEGLAS LORAND si SZUSZANNA

TITLU PROIECT: **P.U.Z. "LOCUINTE, DOTARI SI SERVICII JOKAI MOR VEST"**
Adresa: Strada Jokai Mor, mun.Sfantu Gheorghe

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARI PROPUSE, ZONIFICARE, CIRCULATII**

PROIECT NR.: 1619/2024
FAZA: P.U.Z.
PLANSA NR.: A–02

DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C."V&K"S.R.L.–ROMANIA, DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"