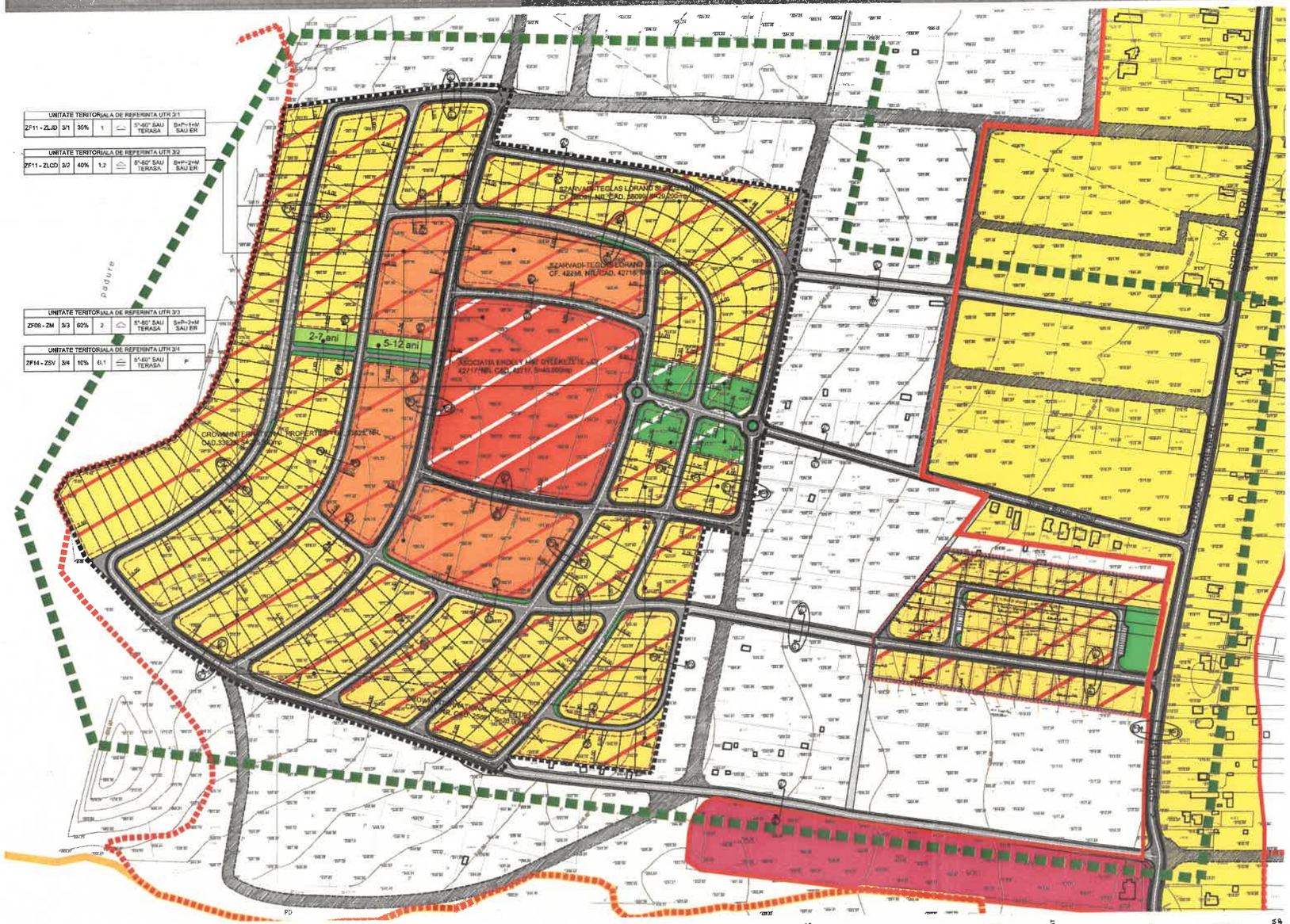


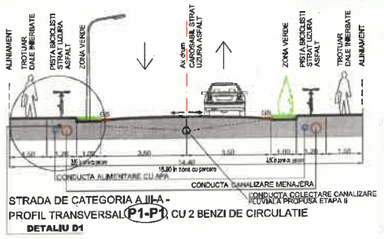
LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita intravilan existent conform PUG Mun. Sfantu Gheorghe- pr.nr. 6/1996 - prelectant URBANPROIECT si PUZ-uri aprobate
- Limita intravilan conform proiect Actualizare PUG Mun. Sfantu Gheorghe - pr.nr. 1333/2008, prelectant V&K S.R.L. - in curs de avizare
- Limita zona reglementata PUZ "Locuinte si dotari Jokai Mor Sud-Vest" prelectant "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
- Limite 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/not 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)

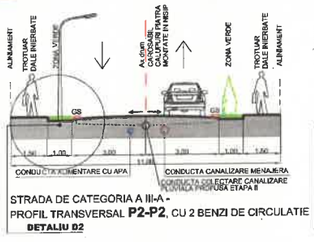
ZF11-ZLJD	Zona locuinte joase si dotari aferente propusa - ZF11 - ZLJD
ZF11-ZLCD	Zona locuinte colective si dotari aferente propusa - ZF11-ZLCD
ZF08-ZM	Zona mixta - servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare propusa - ZF08-ZM
ZF14-ZSV	Zona spatii verzi private deschise accesului public 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
	Inveliitoare tip sarpanta sau tip terasa propusa
5°-60° SAU TERASA	Panta inveliitorii 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

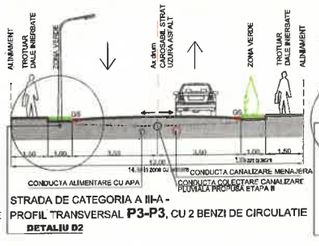
	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	827.850,00	-	827.850,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	352.436,00	-	352.436,00	-
Suprafata de teren extravilan	342.800,00	-		-
Suprafata cai de comunicatie rutiera, din care spatii verzi publice	9.636,00	-	81.273,00 13.113,00	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 3/1 ZF11-ZLJD: Zona locuinte joase si dotari aferente	-	-	175.781,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	62.573,35	35
Suprafata desfasurata maxima	-	-	175.781,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	35.156,20	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinte	-	-	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 incinte	-	-	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 incinte	-	-	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 incinte	-	-	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



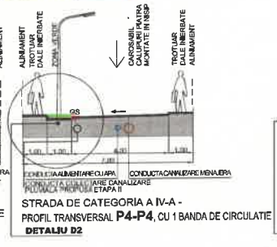
STRADA DE CATEGORIA A III-A - PROFIL TRANSVERSAL **P1-P1**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE
DETALIU D1



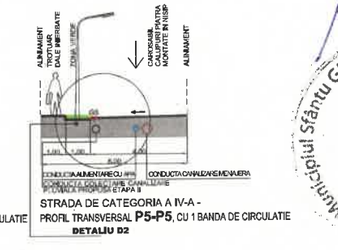
STRADA DE CATEGORIA A III-A - PROFIL TRANSVERSAL **P2-P2**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE
DETALIU D2



STRADA DE CATEGORIA A III-A - PROFIL TRANSVERSAL **P3-P3**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE
DETALIU D2

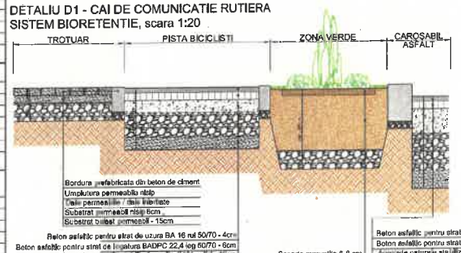


STRADA DE CATEGORIA A IV-A - PROFIL TRANSVERSAL **P4-P4**, CU 1 BANDA DE CIRCULATIE
DETALIU D2

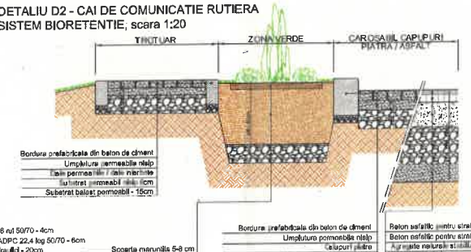


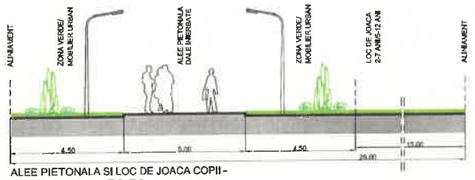
STRADA DE CATEGORIA A IV-A - PROFIL TRANSVERSAL **P5-P5**, CU 1 BANDA DE CIRCULATIE
DETALIU D2

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 ROMÂNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 500008 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. NICHOSI CSAVAI, BANCOR NR.2A, TEL+FAX: +40267/352303, +40267/463677, Email: office@vk.ari.ro J14/783/1992			BENEFICIAR: PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE si ASOCIATIA ERDELYI HIT GYULEKEZETE, S.C."CROWN INTERNATIONAL PROPERTIES"S.R.L. si SZARVADI-TEGLAS LORAND si SZUSZANNA	PROIECT NR.: 1619/2024
NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:2000	TITLU PROIECT: **P.U.Z. "LOCUINTE, DOTARI SI SERVICII JOKAI MOR VEST"** Adresa: Strada Jokai Mor, mun.Sfantu Gheorghe	FAZA: P.U.Z.
SEF DE PROIECT: ARH. VIMANIC GHEORGHIU		DATA:	TITLU PLANSA:	PLANSA NR.:

Municipiul Sfantu Gheorghe • Jud. Covasna • ARHITECT-SEF