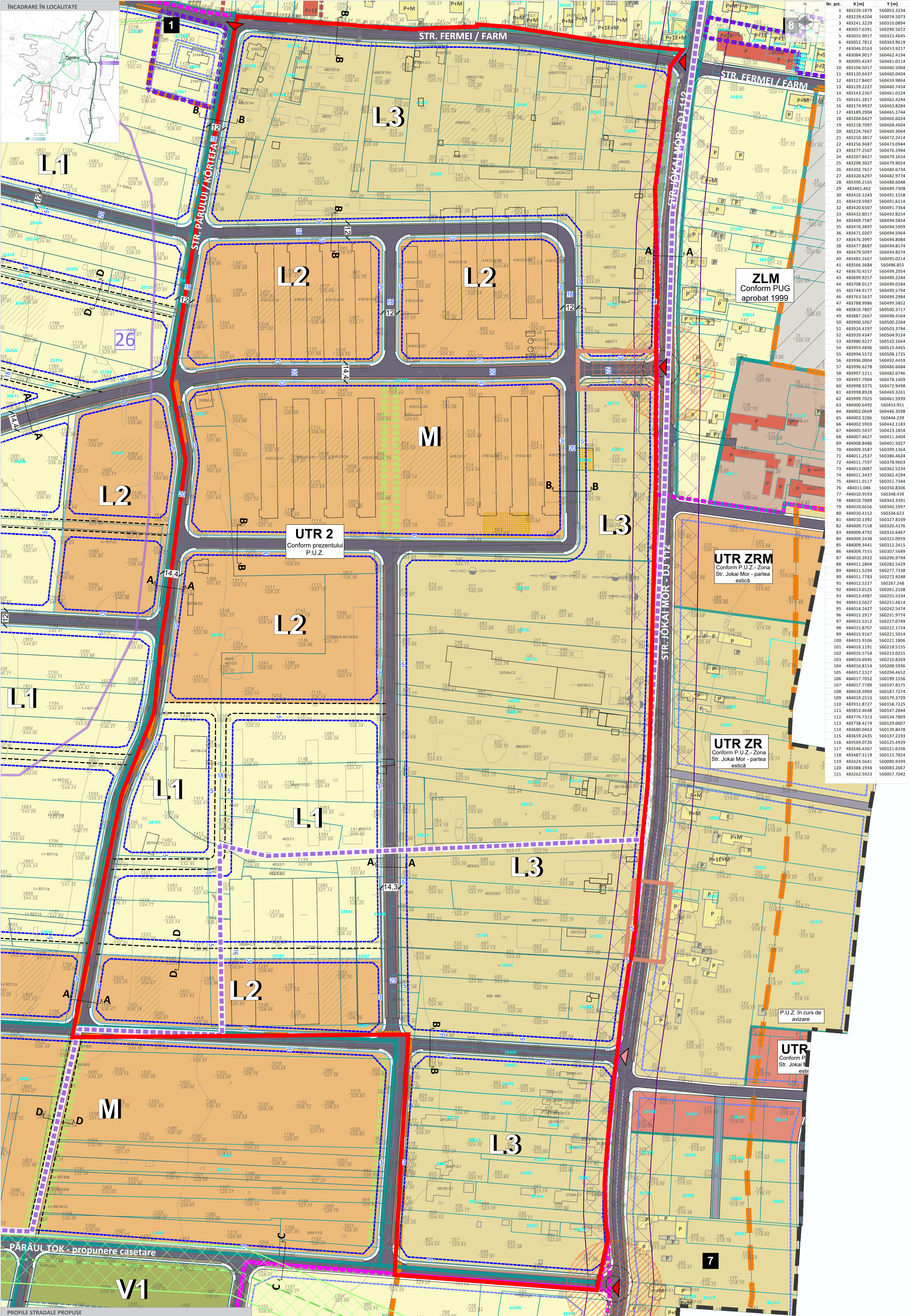


U.04.01. REGLENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate
	Limita etapei de dezvoltare PUZ
	Limita intravilanului existent 1995 - 2012 (conform PUG aprobat aprobat prin H.C.L. nr. 93/1999, prelungit prin HCL nr. 359/2015, prelungit prin HCL 367/2018 + documentații de urbanism aprobate)
	Limita UTR-urilor conform PUG Mun. Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCL 93 / 1999
	Limita UTR-urilor propuse prin prezentul PUZ
	Limita zone funcționale propuse în cadrul UTR
	Limita zonei construite protejate propusă prin Actualizare PUG Mun. Sfântu Gheorghe în curs de avizare
	Limita documentațiilor de urbanism aprobate
	Limita documentațiilor de urbanism în curs de avizare / aprobare

UTILIZAREA ACTUALĂ A CONSTRUCȚIILOR	
	Locuințe individuale
	Servicii și comerț
	Unități de depozitare
	Anexe (magazine, depozite, etc.)

TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN	
	Teren liber de construcții extravilan

CIRCULAȚII ȘI ZONE DE PROTECȚIE	
	Circulații pietonale
	Circulații carosabilă principale
	Circulații carosabilă secundare
	Marșare rutiere
	Spate pentru biciclete
	Pista verde de aliniament
	Zonă de protecție a Drumul Național - DN13E - 22 m, conform OUG nr. 43 / 1997
	Zonă de protecție a Drumul Județean - DJ112 - 20 m, conform OUG nr. 43 / 1997

SITURI ARHEOLOGICE, ZONE CU RISCURURI NATURALE ȘI ZONE DE PROTECȚIE	
	Situri arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și Repertoriului Arheologic Național (conform PUG Sfântu Gheorghe în curs de avizare)
	Zona de protecție a siturilor arheologice

REȚELE MAJORE TEHNICO - EDILITARE ȘI ZONE DE PROTECȚIE	
	Linie electrică aeriană (LEA) existentă
	Zonă de protecție LEA 110 kV existentă - 37 m - propunere spre a fi îngropată
	LEA existentă propusă spre înlocuire cu LES

REGLENTĂRI IMPERATIVE (OBLIGATORII) PROPUSE *	
	Suprafață edificabilă (limita maximă de implantare a construcțiilor)
	Acces carosabil și pietonal principal în incinta zonei ce face obiectul P.U.Z.
	Acces carosabil și pietonal secundar în incinta zonei ce face obiectul P.U.Z.

REGLENTĂRI DIRECTIVE PROPUSE **	
	Circulații / legături orientative la care se vor menține profilele reglementate, dar ale căror trasee pot suferi modificări, cu condiția respectării prevederilor RLUI ale prezentului PUZ și cu condiția ca modificarea traseelor să nu genereze disfuncționalități.
	Notă: În cazul modificării traseelor, se va translața suprafața edificabilă, astfel încât să se mențină aceeași distanță a retragerilor propuse.
	Limita fazelor de dezvoltare și a detaliilor la următoarele etape
	Zonă de amplasare a spațiilor verzi semi-publique comune amenajate (curți interioare insulelor urbane), se vor definitiva la faza DTAC, dar se va ține cont de principiu
	Intersecții propuse pentru facilitarea accesului în și din zona P.U.Z. - giratorii / intersecții semaforizate - modalitatea de a stabili urburile prin studiul de specialitate

REGLENTĂRI ORIENTATIVE PROPUSE ***	
	Areele posibile pentru amplasarea stațiilor de autobuz - transport public
	Intersecții ce se vor detalia ulterior prin studii de specialitate
	Făși verzi, intens plantate - coridoare verzi
	Areele posibile pentru amplasarea echipamentelor pentru gospodărie / echipamente tehnice - edilare
	Limita edificabilă orientativă preluată conform documentațiilor de urbanism menționate anterior

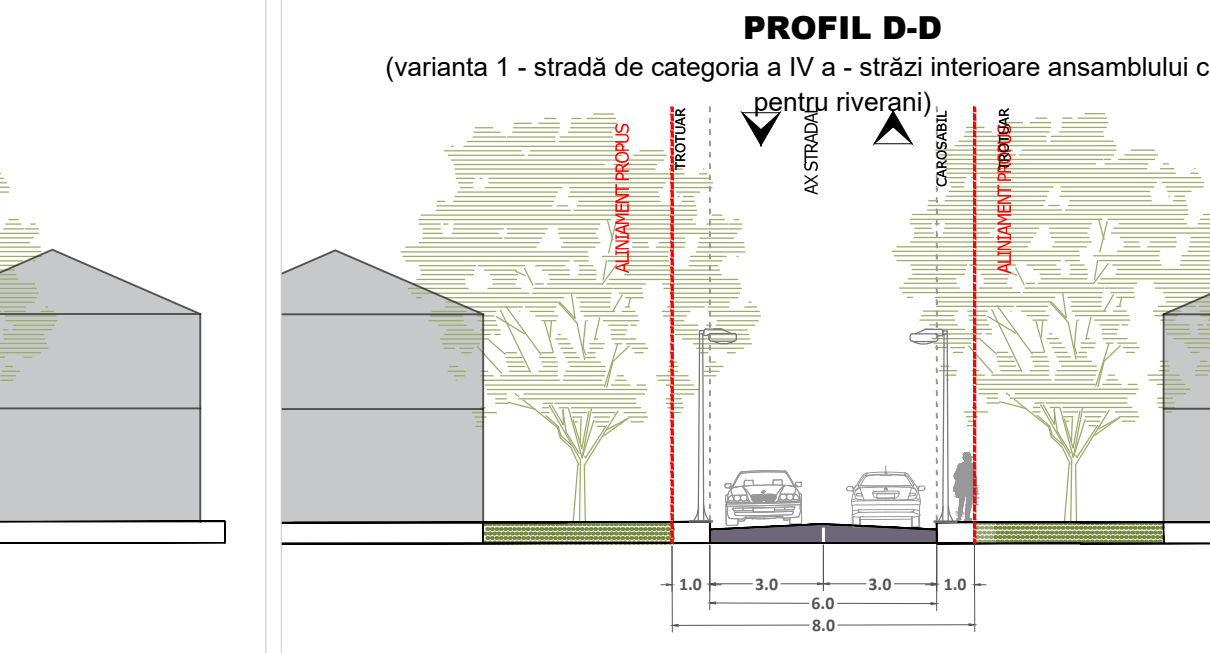
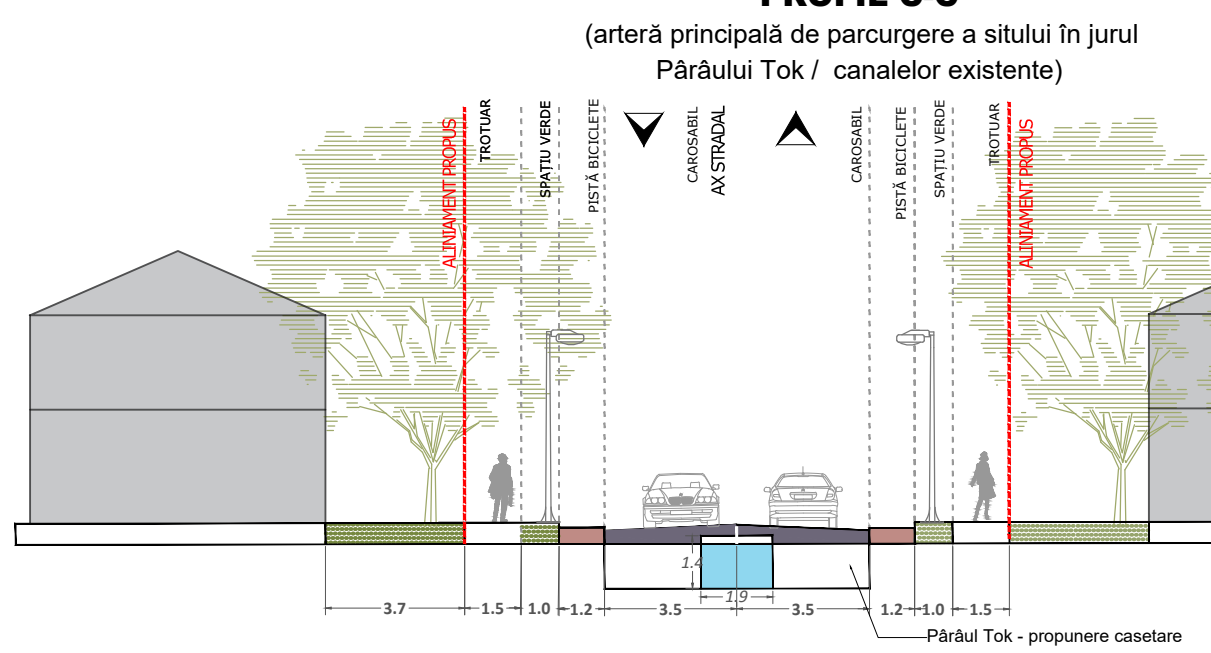
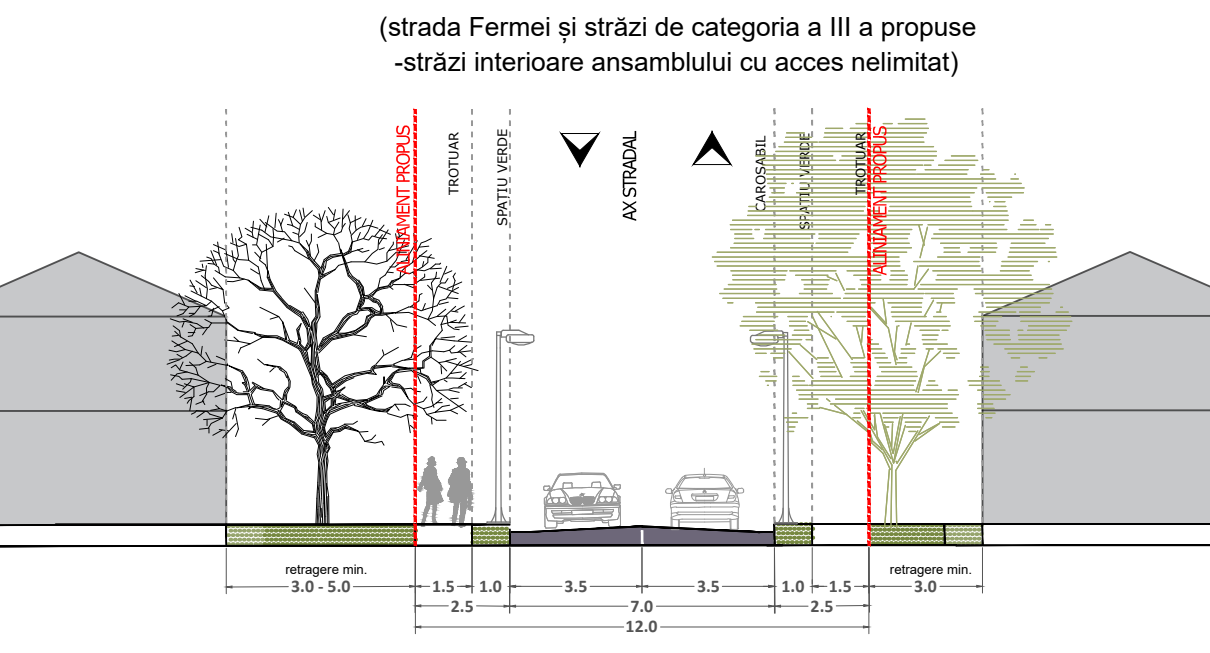
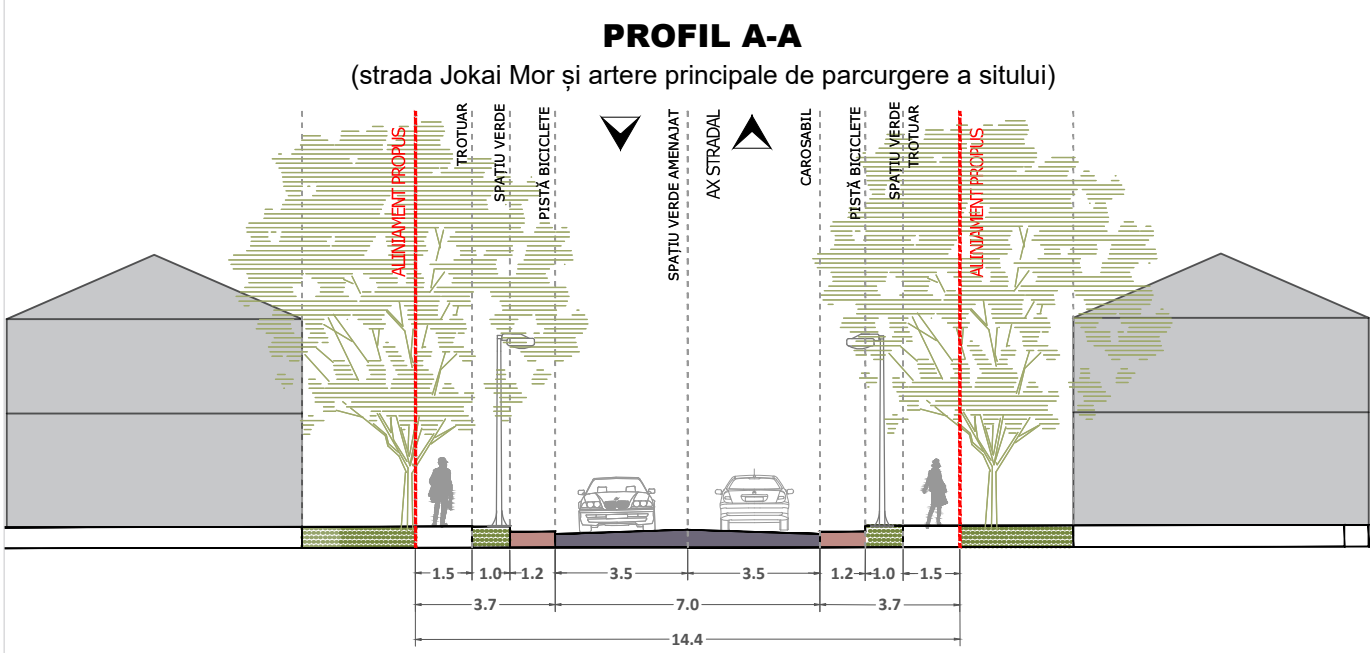
***Imperative/Obligatorii** = Măsură de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu cât și ca detaliu
****Directive** = Măsură la care trebuie respectat principiu dar a cărei detalii pot diferi ca mod de rezolvare la următoarea fază de dezvoltare
*****Orientative** = Măsură care au valoare de propunere, proiectul la următoarea fază de dezvoltare, putând să se modifice în măsura în care calitatea propunerii va fi cel puțin egală cu a măsurii orientative

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE AFLATE ÎN ZONA STUDIATĂ			
Nr. crt.	Cod LMI/RAN	Denumire	Adresă
26	63401.05	Așezarea halastiană de la Sfântu Gheorghe - Cartier Simeria	pe "teritoriul" învecinat cu "găurile" - actualizându-l: Hectare S.A. din St. Gheorghe, Covasna. La capătul de SV al cartierului, pe partea dreaptă al drumului spre Iarnă. Situl se află la marginea sud-vestică a orașului, în poalele muntelui Pac, la p. ca. 400 m vest de DN13E, pe teritoriul fostei țărni.
27	-	Pacé-afă/Budăsoș	Situl se află la marginea sud-vestică a orașului, în poalele muntelui Pac, la nord de fântâna budăsoș, în zona străzii Fermei

DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONĂ - aprobate sau în curs de avizare	
1	PUD Strada Fermei cod postal 520046, APROBAT PRIN HCL NR. 254 / 2015
2	PUZ Lotisare zona cu livad, APROBAT PRIN HCL NR. 107 / 2008
3	PUZ Extindere zonă de locuințe Strada Jokai Mor - APROBAT
4	PUZ Zona de locuințe Jokai Mor - ÎN CURS DE AVIZARE
5	PUZ Lotisări locuințe - Zona poligon sud - APROBAT
6	PUZ Drum ocolitor - Zona de est a municipiului Sfântu Gheorghe - ÎN CURS DE AVIZARE
7	PUZ Zona rezidențială și servicii - Zona Străzii Jokai Mor - partea estică - ÎN CURS DE AVIZARE
8	PUZ Zona rezidențială - Strada Jokai Mor nr. 98 - APROBAT PRIN HCL 69095 / 2017
9	PUZ Zona rezidențială - Zona Livadă - ÎN CURS DE AVIZARE

SUBZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE				
INDICATIV SUBZONĂ	FUNCȚIUNE	POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	RH MAX.	H MAX.
ZONĂ L				
L1	Subzonă locuințe individuale cu densitate medie	POT maxim = 35% CUT maxim = 1.0 ADC / mp. teren	P+1E+M / P+2E	10,00 m
L2	Subzonă locuințe individuale / colective cu densitate medie spre mare	POT maxim = 40% CUT maxim = 1.2 ADC / mp. teren	P+2E+M	12,00 m
L3	Subzonă cu funcțiuni mixte existente unde se încurajează tranziția către locuințe individuale și servicii conexă locuințelor aferente Str. Jokai Mor	POT maxim = 40% CUT maxim = 1.2 ADC / mp. teren	P+2E+M	12,00 m
ZONĂ M				
M	Subzonă mixtă și centre de cartier - poli de dezvoltare urbană - servicii, comerț, centre culturale și sociale, locuințe	POT maxim = 60% CUT maxim = 2.0 ADC / mp. teren	P+2E+ Er / M	16,00 m
ZONĂ CC				
CC	Subzonă circulații principale publice	POT maxim = - CUT maxim = -	-	-

BILANT TERITORIAL PROPUȘ - ETAPA I - Subzonele de dezvoltare 1 și 2 - INTRAVILAN									
REGLEMENTĂRI PROPUSE - UTR-urile									
	L1	L2	L3	M	CC				
POT max	35%	40%	40%	40%	60%				
CUT max	1	1,2	1,2	1,2	2				
Adm max	P+1+2+3+4	P+1+2+3	P+1+2+3	P+1+2+3	P+1+2+3+4				
H max (m)	12	12	12	12	16				
	funcțiuni	funcțiuni	Subzonă locuințe	Subzonă cu funcțiuni mixte	Subzonă mixtă și centre de cartier				
Subzonă circulații principale publice									
Suprafață maximă construită în sol	13242,49	3051	22441,10	4057	61547,60	4000	20250,27	60%	X
Suprafață maximă construită pe sol (pe lot)	9459,38	2110,70	15170,25	2057	30773,80	2000	6759,26	20%	X
Suprafață minimă									
Săgeți vânt pe plan (m/s)	X	X	X	X	X	X	335,05	100%	X
5 metrii cîrmă									
Intoleranțe, cenzurări, restricții, alte amenajări	15136,05	40%	22441,10	40%	61547,60	40%	335,05	100%	X
Neamenajări	X								
Suprafață construită în UTR									
Suprafață construită în UTR	37837,12	100%	50582,76	100%	153809,08	100%	33750,45	100%	36099,84
					81809,23				



TITLU LOCUIRE	ZONA DE LOCUINȚE ȘI SERVICII STRADA JÓKAI MÓR - ETAPA I
AMPLASAMENT	STR. JÓKAI MÓR, MUN. SFÂNTU GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA
BENEFICIAR	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
PROIECTANT	URS. PIS. IULIA NICOLEȚA SABAU
PROIECTANT	URS. VLAD ANDREI NODUR
PROIECTANT	URS. FIORINA INCA
PROIECTANT	URS. VLAD INCA
PROIECTANT	URS. IOANA SANDU
PROIECTANT	URS. COSMIN MILITARU
PROIECTANT	URS. DIANA COSTANDACHE
PH. NR.	20/01/2021
COD PR.	JOKAI
FAZA	P.U.Z.
EXITIA	1
REVIDA	DATA
DATA	2024
TITLU PLANȘĂ	REGLENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA I - INTRAVILAN
SCALA	1:1.000
PLAȘĂ	U.04.01.01