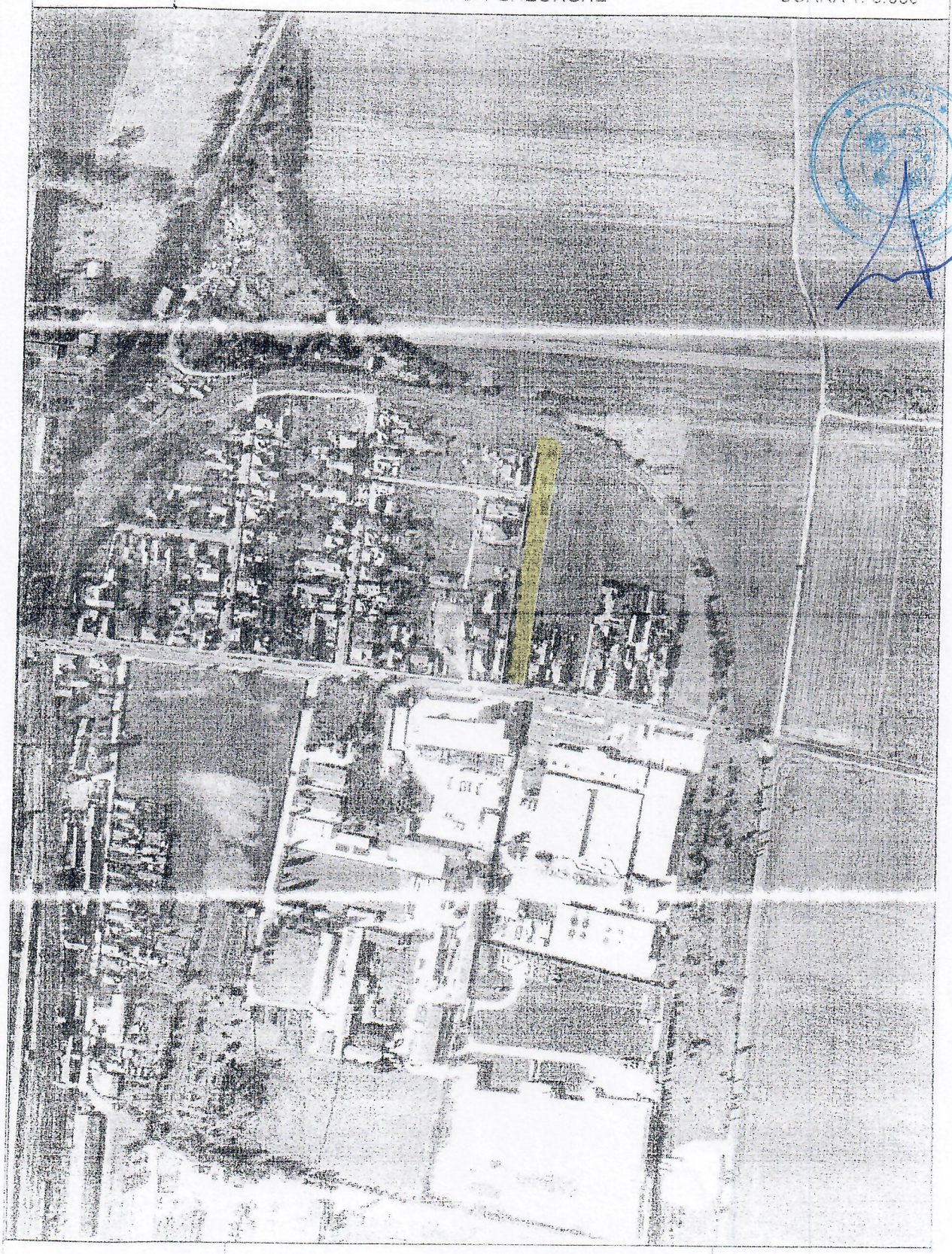
OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA

OCPI

PLAN DE INCADRARE

MUN. SF. GHEORGHE — SCARA 1: 5.000



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SFÂNTU GHEORGHE

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 221 din 11.06.20 20

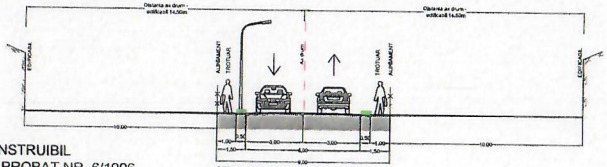
Arhitect șef

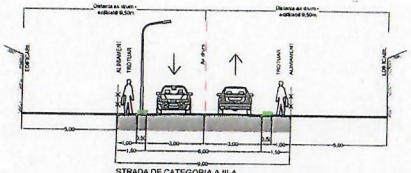
"PLAN URBANISTIC ZONAL STR. ARMATA ROMANA-STR. TOAMNEI"

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILANULUI CONSTRUIBIL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT NR. 6/1996
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATII FULOP BERTA, CSATLOS LUDOVIC, TIMAR BALINT SI GARBEA GHEORGHE - TEREN CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI STUDIU - LIMITA AFERENTA PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA EDIFICABIL, LIMITA ZONEI DE CONSTRUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- STRADA DE CATEGORIA A III-A CU 2 BENZI DE CIRCULATIE EXISTENTA
- STRADA DE CATEGORIA A III-A CU 2 BENZI DE CIRCULATIE PROPUSA
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA - 20m DIN AX
- ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA - 100m DIN AX
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE NEPOLUANTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L	INDICATIV REGULAMENT DE URBANISM
1	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
40%	COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)
1,2	INVELITOARE DE TIP SARPANTA SAU TIP TERASA
30°-60° SAU 1,5%-2,5%	PANTA INVELITORII SARPANTA SAU TERASA
P+P+2	NUMAR DE NIVELE





BILANT TERITORIAL		
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	140.973,75mp	
Suprafata de teren aferenta PUZ	11.331,00mp	
Suprafata drumuri de deservire publica	2.426,20mp	
Suprafata zona locuinte si functiuni complementare	8.904,80mp	100%
Suprafata alei interioare, platforme	1.780,96mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	3.561,92mp	40%
Suprafata construita maxima	3.561,92mp	40%
Suprafata desfasurata maxima	10.685,76mp	
Procent de ocupare a terenului POT	40%	
Coeficient de ocupare a terenului CUT	1,2	

SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520008 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA - STR. KOSZOR CSOMA SANDOR NR.24, TEL/FAX:0040/267 323303, 305305, Email: office@vkarhitect.ro J14/762/1992			BENEFICIAR: PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE INITIATOR FULOP BERTA, CSATLOS LUDOVIC TIMAR BALINT, GARBEA GHEORGHE		PROIECT NR.: 1398/2010
			TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL STR. ARMATA ROMANA - STR. TOAMNEI MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE		FAZA: PUZ
PROIECTANT GENERAL	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000		PLANSA NR.: A-02
SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				
PROIECTAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		DATA: IULIE 2011	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI PROPUSE, ZONIFICARE, CIRCULATII	
DESENAT	ARH. BIONDA TATIANA				
VERIFICAT	ARH. VIVIANNE GHEORGHIU				

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

HCL: 11/26.01.'12

PLAN DE SITUATIE

scara 1:750

Privind imobilul situat in loc. Sf Gheorghe, str. Armata Romana FN, jud. Covasna.

inscris in CF Sf.Gheorghe loc. Sf Gheorghe, nr. 41409, *nr. cad 41409 arabil in suprafata de 4510 mp.*

Beneficiari: ***Timar Gyozo*** *domiciliat in mun. Sf Gheorghe, str. Avantului nr. 1, bl.20, sc.A, et.4, ap.18, jud. Covasna.*

Timar Gyorgy *domiciliat in mun. Sf Gheorghe, str. Verii nr. 4 jud. Covasna.*

Sistem de proiectie Stereo '70
Plan de referinta Marea Neagra

563400 563475 563550

485625 485550 485475

In folosinta beneficiarului
S= 141 mp

linie cale ferata industriala

nr cad 31133 | *nr cad 31128* | *nr cad 31126* | *nr cad 31443* | *nr cad 39737* | *nr cad 31865* | *str Heinrich Boll nr cad 31077* | *nr cad 31084* | *nr cad 31086*

CF nr. 41409
nr.cad 41409
S=4510 mp

nr. top 1454/10/2 | *nr. top 1454/11/4*

Arabil

str. Sombori Salamon Sandor

str. Armata Romana
nr cad 40067

<--Centru

DN 11-->

Prezentul document recepţionat este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie nr.: 1018 / data: 29 SEP. 2020

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară COVASNA
Nume şi prenume STĂNESCU ALINA IOANA
Funcţia : Consilier cadastru I

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RJ nr. 1 Nr. 1647 / 25.06.2019 TOPO-DALPI S.R.L. CLASA I

Intocmit,
Topo-Dalpi SRL
ing. Nagy ALPAR

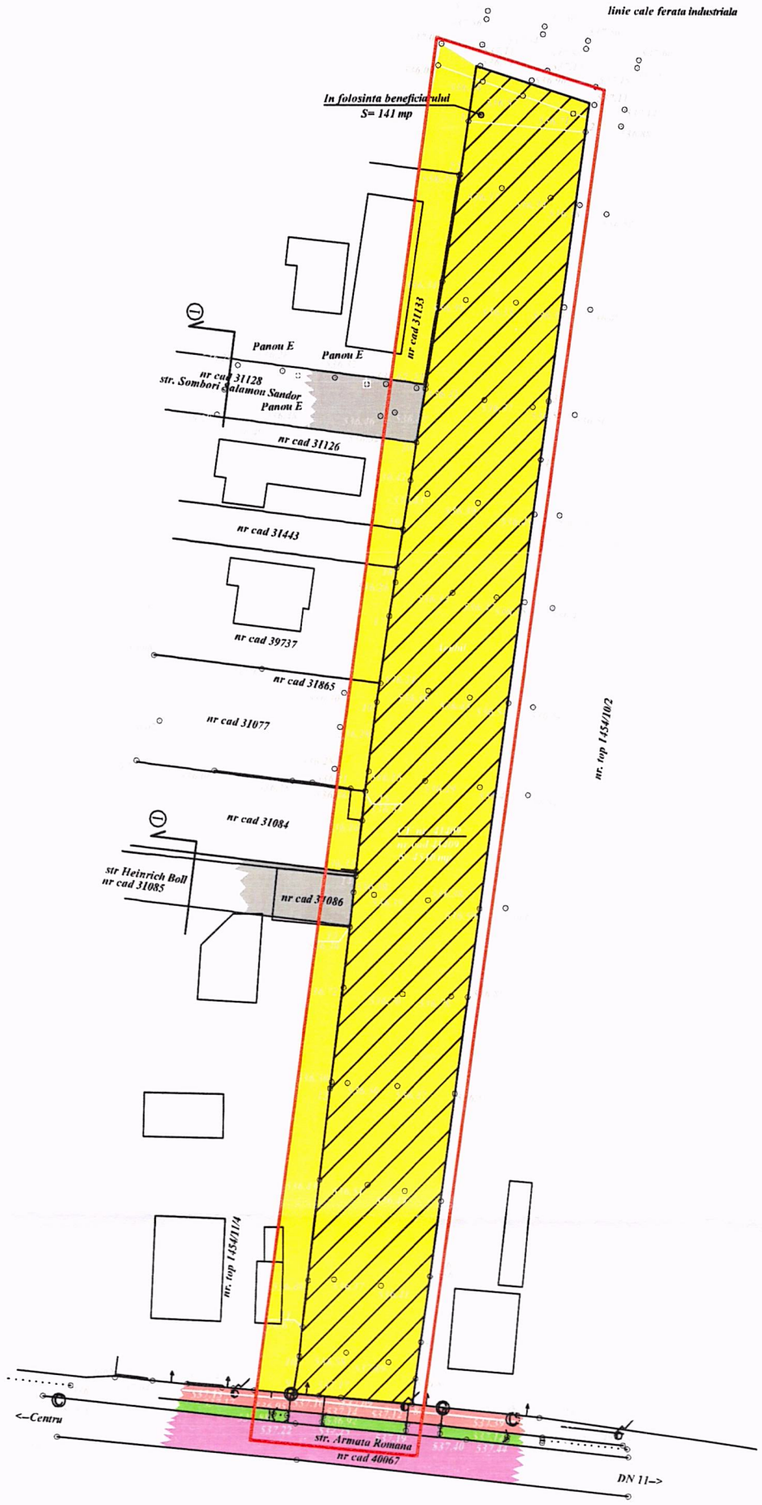
Legenda

- *Limita CF*
- *Constructii*
- *Gaz*
- *Stalp beton*
- *Camin de vizitare*

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

1.1. SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI



LEGENDA

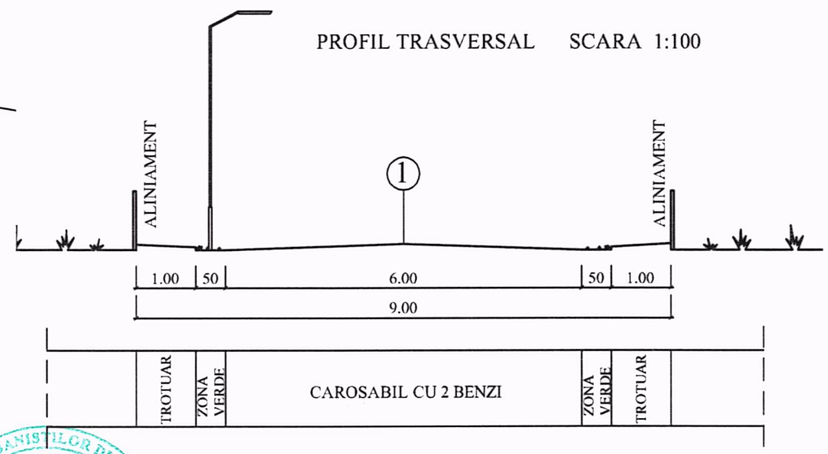
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELA BENEFICIARI
- COSTRUCTII EXISTENTE
- STRADA EXISTENTA (ARMATA ROMANA)
- STRAZI PROPUSE PRIN PUZ APROBAT
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA DE LOCUINTE CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA REGLEMENTAREA ZAONEI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFATA (MP)	%
1.	ZONA REZIDENTIALA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	4510	90
2.	ZONA CIRCULATIE PUBLICA PIETONAL, ZONA VERDE DE PROTECTIE	490	10
TOTAL ZONA STUDIATA		5000	100

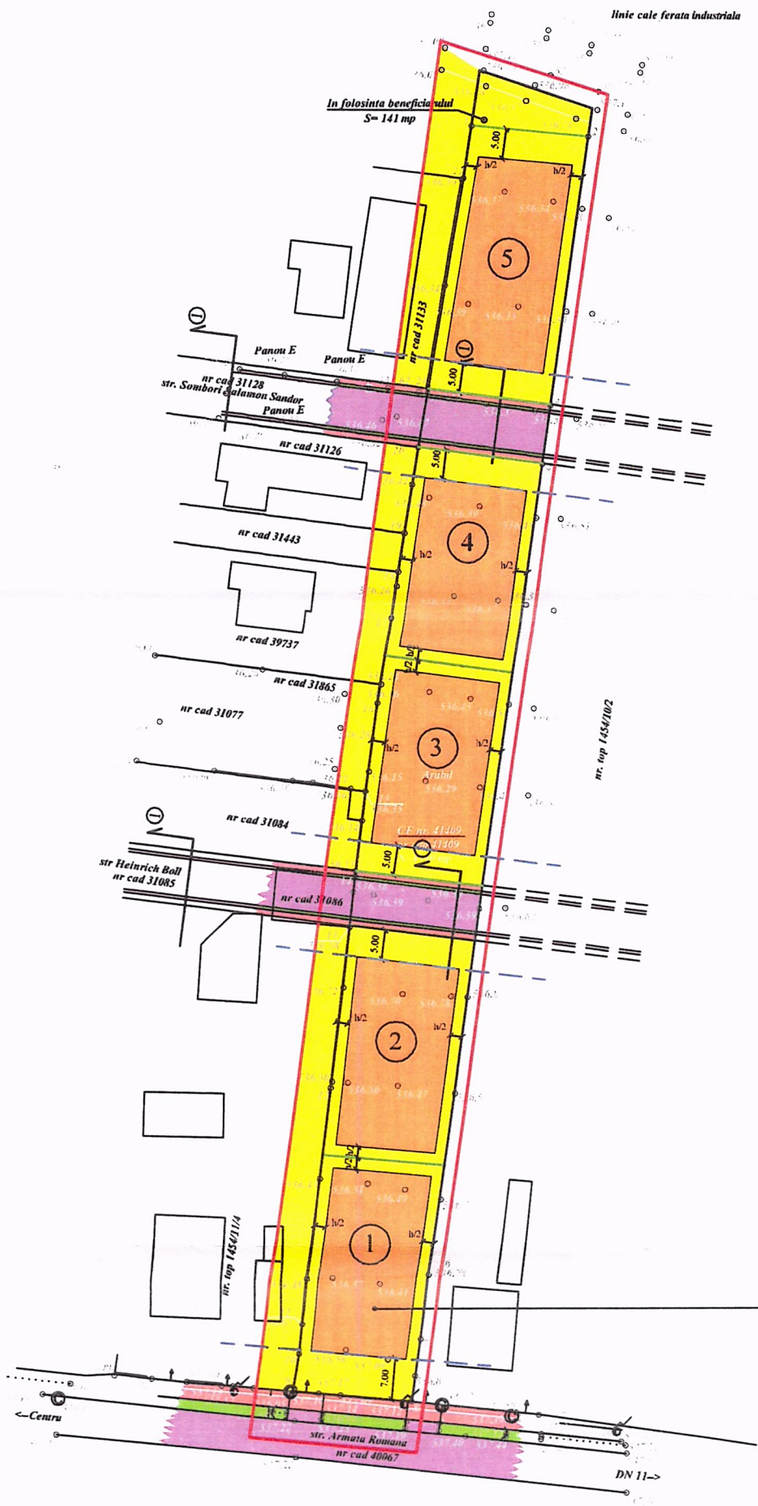
POT = 0% CUT = 0.00

PROFIL TRASVERSAL SCARA 1:100



REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ildikó Şt.
DOMAHIDI
arhitect-urbanist
D_E

VERIFICATOR /EXPERT			REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144			LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA RAMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012 LOCALITATEA: SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N. BENEFICIAR: TIMÁR GYŐZŐ, TIMÁR GYÖRGY		PR. NR. 31/2020 FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		SCARA: 1:1000	TITLUL PLANŞEI: SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI	NR. PL. A - 01
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ				
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		SEPTEMBRIE 2020		



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE NOI PROPUSE
- COSTRUCTII EXISTENTE
- STRADA EXISTENTE SI PROPUSE
- ALINIERI PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA
- ①②③ NUMAR PARCELE
- h INALTIME STREASINA (MIN. 2M)

POT = 40% CUT = 1.20

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

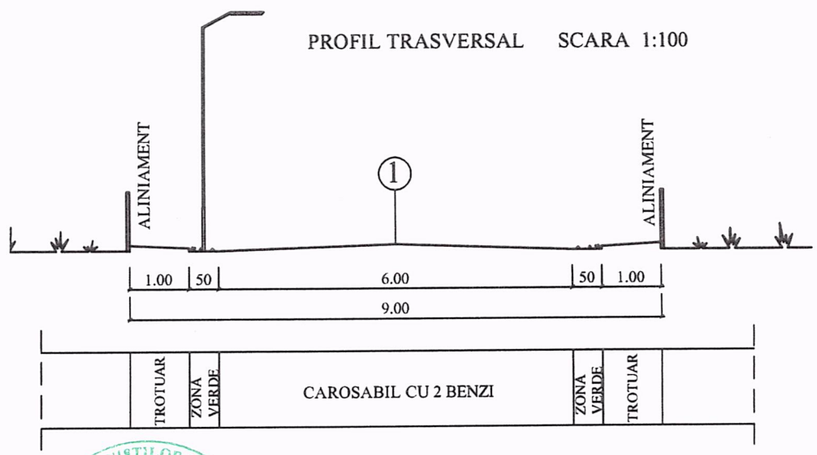
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	ZONA REZIDENTIALA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	4510	90	-	-
2.	ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	4150	83
3.	ZONA CIRCULATIEI PUBLICE: CAROSABIL, PIETONAL, ZONA VERDE DE PROTECTIE	490	10	850	17
TOTAL ZONA STUDIATA		5000	100	5000	100

S zona efectiv sistematizata (parcela beneficiari) = 4510 mp din care:

S parcele destinate construirii	= 4150 mp
S circulatii (strazi publice)	= 360 mp
S construita maxima	= 1660 mp (40%)
S desfasurata maxima	= 4980 mp
S parcele amenajate (spatii verzi, circulatii)	= 2490 mp (60%)

ZL - UTR 1				
P, P+2	30° 60° ORI 1,5% - 2,5%		40%	1,2

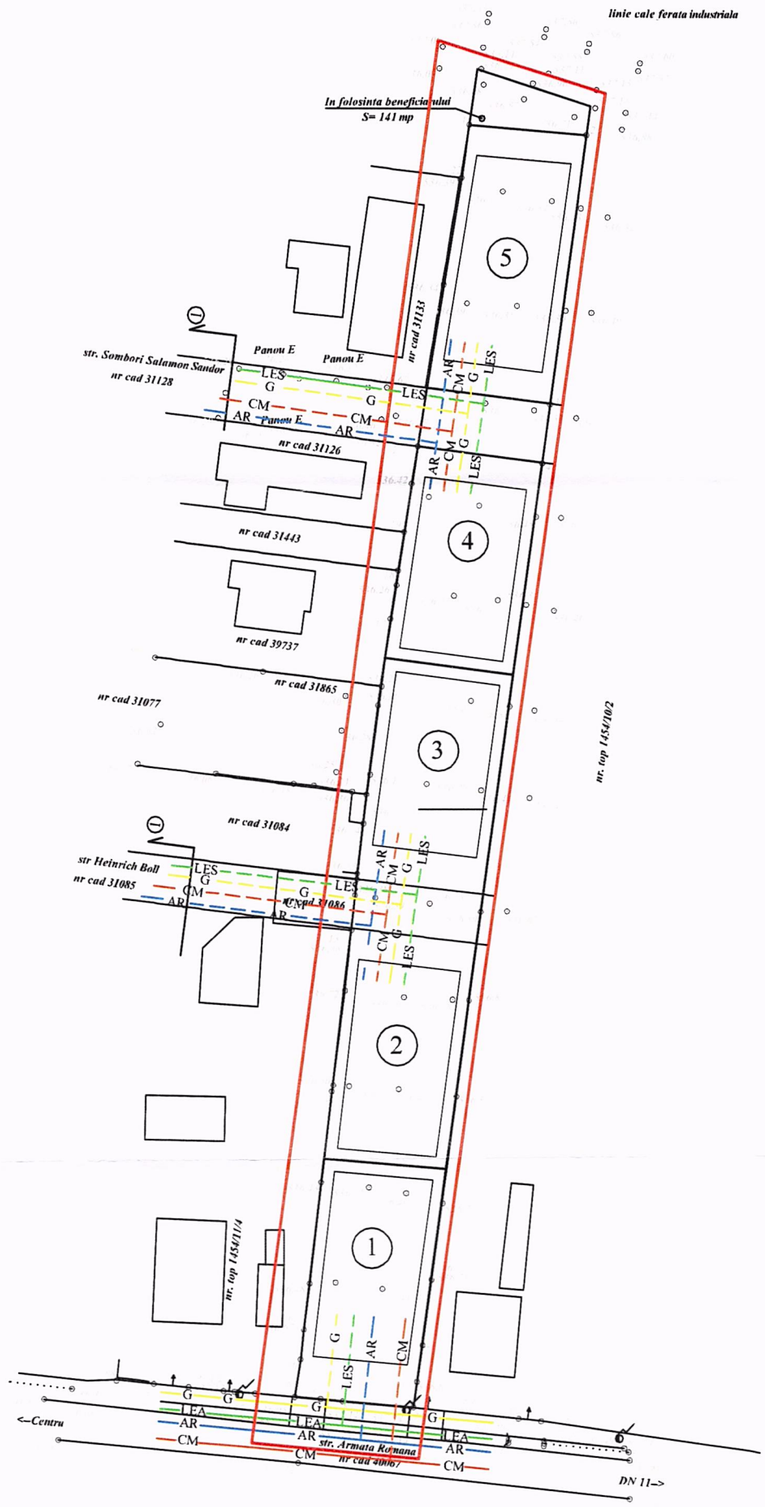
PROFIL TRASVERSAL SCARA 1:100



Municipiul Sfântu Gheorghe · Jud. Covasna · Primăria · România · ARHITECT-ŞEF

UNIUNEA ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA · RUR · Ildikó Şt. DOMAHIDI · arhitect-urbanist · D 22 · MEMBRU CU DREPTUL DE SEMNĂTURĂ

VERIFICATOR /EXPERT			REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA RAMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012
		LOCALITATEA:	SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.
		BENEFICIAR:	TIMÁR GYÖZÖ, TIMÁR GYÖRGY
		PR. NR.	31/2020
		FAZA:	PUZ
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	1:1000
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	TITLUL PLANŞEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020	NR. PL. A - 02



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

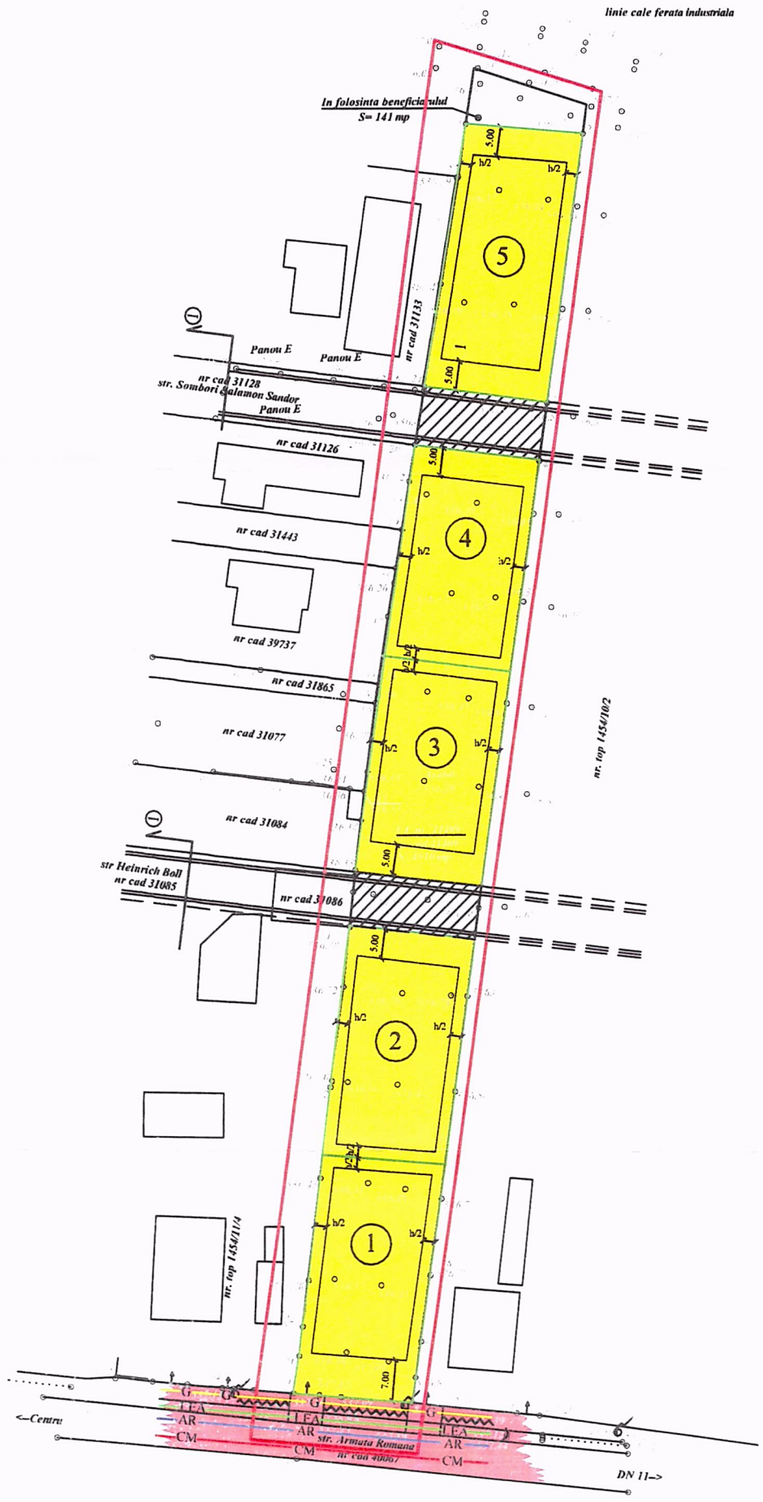
3.1. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

LEGENDA

LIMITA ZONA STUDIATA	
AR	CONDUCTA APA POTABILA EXISTENTA
AR	CONDUCTA APA POTABILA PROPUSA
CM	CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
CM	CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
G	CONDUCTA GAZ METAN EXISTENT
G	CONDUCTA GAZ METAN PROPUS
LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA
LES	LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA
LEA	LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ildikó Șt.
DOMAHIDI
arhitect-urbanist
$D_{22}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

VERIFICATOR /EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA RAMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012	PR. NR. 31/2020
		LOCALITATEA:	SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.	FAZA: PUZ
		BENEFICIAR:	TIMÁR GYŐZŐ, TIMÁR GYÖRGY	
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA: 1:1000	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	NR. PL. A - 03
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ			
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020		



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

4.1. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA PARCELE NOI PROPUSE

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

DOMENIU PUBLIC AL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE

PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DRUMURI

LES — LINIE ELECTRICA SUBTERANA

AR — CONDUCTA APA POTABILA

CM — CONDUCTA CANALIZARE APA MENAJERA

SANT PLUVIAL

G — CONDUCTA GAZ METAN

STALPI ILUMINAT

Municipiul Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • ROMÂNIA • ARHITECT-ŞEF Primăria Municipiului

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA • RUR Ildikó Şt. DOMAHIDI arhitect-urbanist D_22 • SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

VERIFICATOR /EXPERT			REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA RAMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012	PR. NR. 31/2020
		LOCALITATEA:	SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.	FAZA: PUZ
		BENEFICIAR:	TIMÁR GYÖZÖ, TIMÁR GYÖRGY	
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA: 1:1000	TITLUL PLANŞEI: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	NR. PL. A - 04
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ			
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020		