

# Memoriu de prezentare

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere:

- **denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuinte si functiuni complementare
- **amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Jokai Mor
- **beneficiar:** Hosszu Arpad si coproprietarii (enumerati in anexa nr.1)
- **proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **data elaborarii:** mai 2019

### 1.2.Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii de fata consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona sud-vestica a mun.Sf,Gheorghe-pe latura vestica a strazii Jokai Mor- iesirea din oras spre Ilieni(DJ 112), zona cuprinsa in intravilan ca zona rezidentiala cu locuinte joase (pana la 170m de la marginea strazii) si terenuri agricole (livada, arabil) in extravilan

Necesitatea intocmirii PUZ-ului de fata a rezultat din urmatoarele considerente:

- reglementarea zonei: curti, terenuri agricole in intravilan din spatele locuintelor de pe frontul vestic al strazii Jokai Mor, care cu schimbarea habitatului din cel satesc in urban, au pierdut interesul pentru folosinta initiala
- introducerea in intravilan a terenurilor agricole din extravilan, ca intregirea zonei de locuinte
- parcelarea terenului in terenuri de constructie pentru locuinte mici, individuale si functiuni complementare compatibile
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare
- stabilirea indicilor urbanistici, a regimului de aliniere, inaltime, etc.
- se va extinde intravilanul si nu se impun reglementari de servituti

Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului, in care optiunile

populatiei joaca un rol important, prin Certificatul de urbanism emis s-a considerat necesar elaborarea unui Plan urbanistic zonal care sa rezolve problemele amintite

### **1.3. Surse de documentare – baza topografica:**

La baza elaborarii PUZ-ului de fata au stat urmatoarele:

- planul de amplasament si delimitare a imobilelor-pus la dispozitie de beneficiari
- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70-sc.1:1000- executat prin grija beneficiarilor
- studiu geotehnic executat prin grija beneficiarului
- prescriptiile UTR-ului zonei din PUG-ul municipiului
- studiul zonei limitrofe si a PUZ-urilor aprobate din zona
- studiul geotehnic
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

Din analiza Planului urbanistic general al mun. Sf. Gheorghe, reiese ca zona studiata figureaza ca zona rezidentiala cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ pe de o parte, si terenuri agricole pe de alta parte

Prin PUG-ul nou in curs de avizare zona studiata este inclusa in intravilan ca extindere a zonei rezidentiale existente

Ca atare se retin urmatoarele concluzii si propuneri:

- evolutia istorica, economica si culturala a orasului ii confera o pozitie deosebita in cadrul judetului
- dezvoltarea economica a orasului vizeaza cresterea numarului de locuri de munca in sectorul tertiar
- in vederea realizarii locuintelor solicitate de populatie se prevede reparcelarea terenurilor existente in intravilan si extinderea acestora in zonele propice pentru locuire
- modernizarea circulatiei rutiere existente si realizarea de noi trasee de circulatie

- modernizarea si extinderea retelelor echiparii tehnico edilitare
- pentru obtinerea unui tesut urban coerent,armonios se propun intocmirea unor PUZ-uri si PUD-uri pentru diversele zone de interes ale localitatii

## **2.2.Incadrare in localitate**

- Pe latura vestica a strazii Jokai Mor- iesirea spre Ilieni pe DJ 112 se afla parcele de diferite dimensiuni ale unor proprietari, majoritatea fara constructii. Terenurile cu folosinta livada sunt cuprinse in intravilan ca zona de locuinte pana la 170m de la marginea strazii, restul fiind in extravilan
- In zona exista constructii parter ,P+M,P+1,P+1+M maxim, de-a lungul strazii Jokai Mor
- Zona studiata se prezinta astfel: parcele de diferite marimi, proprietate a 13 beneficiari, persoane fizice si juridice
- Extrasele de carte funciara sunt enumerate in certificatul de urbanism si vor fi anexate documentatiei
- Cei 13 proprietari vor fi reprezentati de Hosszu Arpad , prin imputernicire legalizata

S total parcele propuse pentru reglementare = 106050 mp

- Cel mai apropiat punct al zonei studiate se afla la 200m de ferma de pasari

S total zona studiata = 113000mp

- Zona studiata are urmatoarele vecinatati:
  - la sud: locuinte in intravilan si livada in extravilan
  - la vest : livada in extravilan
  - la nord : locuinte in intravilan, terenuri agricole in extravilan
  - la est : str.Jokai Mor

## **2.3.Elemente ale cadrului natural, construit**

- Partea sudica a zonei cea cu constructiile de pe frontul strazii este aproape plata, iar spre vest are o usoara panta pe directia vest -est.Morfologia reliefului este determinata de caracterul de trecere de la zona muntoasa care marginesc depresiunea Sf.Gheorghe.
- Pe baza datelor culese de pe teren,acesta se poate considera bun pentru fundatii

directe, presiunea conventionala se poate aprecia la 220-270kPa.

- Adancimea de inghet este la cota -1,10m.
- Zona seismica "D" ;  $a_g=0,20g$ ;  $T_c=0,7sec$
- Parcelele sunt partial imprejmuite si fara constructii. Pe frontul strazii se afla locuinte individuale P,P+M,P+1

#### **2.4.Circulatia**

- Accesul carosabil spre zona studiata este asigurata de str.Jokai Mor ce trece pe latura estica a zonei, facand legatura intre centrul municipiului si iesirile spre sud : spre Ilieni, Brasov
- Strada este semimodernizata: imbracaminte asfaltica, utilitati: apa rece, electricitate, telecomunicatii
- La nord si sud de amplasament se afla drumuri de exploatare si canale pluviale

#### **2.5.Ocuparea terenurilor**

- Pe majoritatea terenului studiat nu se afla constructii:  
 $POT = 0,4\%$     $CUT = 0,007$

#### **2.6.Echipare tehnico-edilitara**

- In str.Jokai Mor exista retea de apa potabila, energie electrica, telefonizare, la care sunt racordate casele de pe frontul strazii.
- Restul zonei este lipsit de retele tehnico edilitare

#### **2.7.Probleme de mediu**

- Zona studiata se afla in zona de protectie sanitara a "fermei de pasari" proprietate a SC Banvit Food SRL
- Pentru parcelele noi propuse se vor asigura accese carosabile, pietonale si retele tehnico edilitare

#### **2.8.Optiuni ale populatiei**

Dorinta unanima a autoritatii locale (exprimat prin Certificatul de urbanism si Aviz de oportunitate) si a populatiei in zona privind organizarea zonei, a relevat urmatoarele necesitati:

- asigurarea prin reparcelari, ale unor suprafete aflate retrase de la strada, pentru construirea unor locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, care se

incadreaza in tesutul urban existent

- pastrarea caracterului de “cartier gradina” prin preluarea elementelor caracteristice zonelor limitrofe
- rezolvarea circulatiei fluente din si in zona
- rezolvarea dotarilor tehnico – edilitare necesare

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioara, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii:

- Suprafata studiata este de 113000mp, compusa din:
  - 1. Parcele efectiv de sistematizat (enumerata in anexa 1)  
S total parcele propuse pentru reglementare = 106050mp
  - 2. Drumuri, zona drumului, canal pluvial, rezerva in adiacenta terenurilor studiate  
S aprox.=6950 mp
- Ca consecinta a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentatiei de fata privind organizarea zonei, principalele reglementari propuse in cadrul prezentului PUZ ar fi:
- introducerea terenurilor agricole din extravilan in intravilan ca zona de locuinta mici si functiuni complementare
- parcelarea zonei pentru constructii de locuinte mici
- stabilirea limitelor construibile pentru locuinte
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale
- stabilirea modului de utilizare a terenului, respectiv POT si CUT
- ridicarea interdictiei temporare de construire in zona, pe baza PUZ-ului avizat

#### **3.2. Prevederi ale avizului de oportunitate**

- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti
  - zona de locuinte mici si functiuni complementare
    - constructii: locuinte individuale mici

- functiuni complementare: servicii nepoluante(comert, birouri, cabinete)
  - zona de circulatii: drumuri, parcare, pietonale
  - zona spatii verzi
  - lucrari tehnico edilitare
- Indicatori urbanistici obligatorii(limite valori minime si maxime)
  - reglementarea se va trata intr-un singur UTR
    - zona locuinte mici (ZL)
      - POT max. = 35% CUT max. = 1,05
      - regim de inaltime max. : S+P+2E
  - alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
  - edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil si a normelor de insorire
  - se vor prevedea si locuri de parcare publice
  - echipare tehnico- edilitara: se vor executa prin extinderea si racordarea la retelele stradale existente pe str.Jokai Mor
  - se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de telecomunicatii electronice
  - pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/ strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin PUZ, in functie de incarcările(tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, dupa caz
  - toate lucrarile de infrastructura cad in sarcina investitorului

### **3.3.Valorificare cadrului natural**

Cadrul natural se prezinta sub 2 aspecte specifice:

- curti cu constructii de locuinte mici,individuale si cladiri anexa,pe frontul strazii Jokai Mor
- gradini,terenuri arabile,in spatele caselor fara constructii
- Cateva drumuri de pamant particulare, dezmembrate din parcelele proprietarilor, de 3-4 m latime, derivate din strada Jokai Mor, spre terenurile

agricole in extravilan

- terenuri agricole: arabil, livada, fara multi pomi fructiferi
- prin sistematizarea propusa se doreste crearea unui ansamblu rezidential tip “oras gradina”, cu gradini si zone verzi de protectie

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
  - existenta drumului semimodernizat-str.Jokai Mor,la est de amplasament
  - existenta fasiei de teren rezerva din nordul zonei
  - existenta drumului propus prin PUZ -ul avizat din sudul zonei
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
  - realizarea unor strazi modernizate care sa asigure legatura cu str.Jokai Mor si circulatia fluenta in interiorul zonei, format din:
    - 5 strazi de categoria IV pe directia est-vest- derivate perpendicular din str.Jokai Mor , cu cate o banda de circulatie de 3,5m pe ambele sensuri, trotuare de 1m pe ambele laturi si zona verde de 1m pe una din laturi
    - strada de legatura dintre acestea pe directia nord-sud pe partea vestica a zonei cu 2 benzi de circulatie , trotuar si zona verde pe latura estica(spre parcelele propuse)
    - locuri de parcare publice pentru vizitatorii in zona, amplasate de-a lungul strazilor, cca. 40bucati
  - modernizarea strazii Jokai Mor cu trotuare , zone verzi de protectie,utilitati: canalizare menajera si pluviala( se propune a fi realizat pe baza unui proiect pentru toata lungimea strazii, din fonduri publice)
  - Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala pentru :
    - racordarea drumurilor propuse la str.Jokai Mor
    - realizarea unor volumetrii echilibrate,adaptate la teren

### **3.5. Zonificare functionala,reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici**

#### **3.5.1. Organizare arhitectural – urbanistica**

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice ale zonei au fost urmatoarele:

- reglementarea zonei:curti,gradini,terenuri agricole in intravilan si extravilan
- parcelarea terenului in terenuri de constructie pentru locuinte mici,individuale si functiuni complementare: servicii nepoluante, anexe de tip urban
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare

### **3.5.2. Zonificarea teritoriului**

Se doreste realizarea unei singure zone functionale(ZL): zona de locuinte individuale mici(max.P+2+M) preferabil P+1, P+M si functiuni complementare servicii nepoluante , anexe de tip urban, circulatii, zone verzi, utilitati tratata intr-un singur UTR  
S ZL(zona efectiv sistematizata = parcele beneficiari) = 106050mp

SPUZ(cu drumuri, zona drumuri, rezerva in adiacenta terenului) = 113000mp

#### **Bilant teritorial comparativ**

Zone functionale		Suprafata(mp)		%	
		existent	propus	existent	propus
1	Zona de locuinte cu restrictie de construire in intravilan	65350	-	58	-
2	Terenuri agricole in extravilan	40700	-	36	-
3	Zona de locuinte mici	-	88450	-	79
4	Circulatii carosabile si pietonale propuse	-	15500	-	14
5	Zone verzi de protectie propuse	-	2100	-	2
Total zona efectiv sistematizata(parcela beneficiarilor)		106050	106050	94	95
6	Drumuri, zone verzi de protectie, canal existent in adiacenta terenurilor studiate	6950	5350	6	5
Total zona studiată		113000	113000	100	100

### **3.5.4.Regimul de inaltime**

- Reg imul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :
- necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
- necesitati compositionale
- reglementari obligatorii din avizul de oportunitate
- regimul de inaltime maxim:(S+)P+2
- regimul de inaltime preferabil este (S+)P+M,mai ales la parcelele inguste(intre 12-15m latime) pentru a evita umbririle catre casele vecine



- Inaltimea la streasina nu va depasi 10m fata de cota naturala a terenului(preferabil 5m)
- Inaltimea maxima a coamei va fi 14m(preferabil 10m)

### **3.5.4 Regimul de aliniere**

- Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere a constructiilor au fost:
  - asigurarea conditiilor optime de insorire
  - respectarea Codului Civil si a distantelor de interventie
  - regimul de inaltime al constructiilor
  - orientarea terenurilor
  - asigurarea vizibilitatii in intersectii
- Constructiile noi se vor incadra in limitele edificabilului propus, marcate pe plansa 02, cu respectarea distantelor fata de vecinatati si anume:
  - alinierea la strada Jokai Mor : 12m din axul strazii
  - alinierea la strazile propuse: 3m de la marginea trotuarului respectiv zonei verzi de protectie
  - distanta de la limitele de proprietate dintre vecini = jumatatea inaltimii la streasina a constructiilor si conform Codului Civil(conform plansa 02)

### **3.5.5. Indici urbanistici**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului(POT) si coeficientul de utilizare a terenului(CUT)

Pentru fiecare parcela in parte comparativ expus aceste valori se prezinta astfel:

existent	propus
POT = 0,4%	POT max.= 35%
CUT = 0,007	CUTmax. = 1,05

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1 Alimentarea cu apa**

- alimentarea cu apa: bransamente propuse din reseaua stradala, str.Jokai Mor

#### **3.6.2 Canalizare menajera si pluviala**

- Canalizarea menajera si pluviala prin bransamente propuse din reseaua stradala, str.Jokai Mor, cand acestea vor fi extinse pana la limita intravilanului propus
- Canalizarea menajera se va rezolva deocamdata in fose septice vidanjabile
- Canalizarea pluviala : apele meteorice se vor conduce prin sisteme inchise spre santul de pe marginea strazii Jokai Mor- deocamdata

#### **3.6.4.Alimentarea cu gaz metan**

- Nu exista alimentare cu gaz metan in zona

#### **3.6.5.Alimentarea cu energie electrica**

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala existenta in str.Jokai mor, prin bransamente subterane

#### **3.6.6Alimentarea cu energie termica**

- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de energie electrica ,combustibil solid, lichid, energii alternative

#### **3.6.7Telecomunicatii**

- telecomunicatii electronice din retele stradale existente

#### **3.6.8Gospodaria comunala**

- Deseurile menajere vor fi colectate in tomberoane inchise,amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu Gosp. Com.
- Toate lucrarile de infrastructura cad in sarcina investitorului

### **3.7.Protectia mediului**

Ca concluzie la studiul de fundamentare privind problemele de mediu se propun urmatoarele:

- activitatea de locuire propusa pentru zona nu este generator de deseuri si substante toxice
- apele uzate vor fi colectate,conduse si adunate in sisteme inchise,impermeabile
- refacerea peisagistica dupa terminarea lucrarilor:amenajari de spatii verzi prin plantatii de arbori,arbusti si gazon verde.

### **3.8Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1Lista obiectivelor de utilitate publica**

- circulatii carosabile, pietonale,parcari publice, zone verzi publice
- retele tehnico edilitare

### **3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor**

- este marcat pe plansa 04

### **3.8.3Circulatia terenurilor**

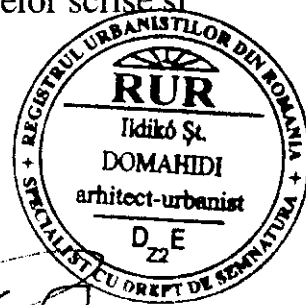
Prin prezentul PUZ se prevad treceri de teren din proprietate privata a beneficiarilor in domeniul public conform plansa 04

## **4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

- In vederea stabilirii categoriilor de interventii,a reglementarilor si restrictiilor impuse,in prezenta documentatie s-au propus urmatoarele:
  - introducerea in intravilan a terenurilor agricole din extravilan pe baza PUZ-ului de fata
  - incadrarea zonei in Planul Urbanistic General in curs de avizare
  - stabilirea suprafetelor de teren construibile,locul regimul de aliniere,inaltimea constructiilor propuse,indicile urbanistici
  - rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
  - modalitatea de echipare cu utilitati
  - stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor
- Masurile necesare in perioada urmatoare:
  - restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
  - delimitarea arterelor de circulatie ce vor fi trecute in domeniu public si a parcelelor construibile
  - elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in regulamentul aferent PUZ,care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata.

Intocmit  
arh.Domahidi Ildiko



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## **I.Dispozitii generale**

### **1.Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acestuia. Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona, prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

### **2.Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **3.Domeniul de aplicare**

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE – STR.JOKAI MOR, MUN.SF.GHEORGHE, JUD.COVASNA

## **II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- Se vor respecta regulile prescrise de RGU, sectiunea 1 art.4
- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ
- Zona studiata se afla in zona de protectie sanitara a fermei de pasari,

proprietatea SC Banvit Foods SRL

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

- Constructiile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice, iar zona studiata nu este expusa la riscuri naturale, tehnologice
- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- Reparcelarile de tip urban vor respecta RGU cu respectarea traectoriilor drumurilor publice , fiecare parcela avand acces carosabil direct din strada

#### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:**

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in planșa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:**

- Accesele obligatorii la parcele vor respecta prevederile RGU art.25,26, anexa4 pct 4.1.1.
- Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:
- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate(latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta(rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui eventual garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei,din care macar unu poate fi acoperit
- se vor prevedea locuri de parcare publice pe marginea strazilor propuse

Toate parcelele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice, conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitivare la faza AC

### **8. Reguli cu privire la echipare edilitara:**

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari si se vor executa pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare
- Conform RGU, art.29, toate retelele edilitare intra in proprietatea publica indiferent de modul de finantare

### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:**

- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari
- Se respecta RGU, sectiunea 4 art.30
- Frontul minim la strada a parcelelor construibile =  $12m < \text{adancimea parcelelor}$
- daca un proprietar detine mai multe parcele, toate regulile de construire se transfera pe lotul marit: distante, alinieri, POT,CUT, etc.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi:** sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

- Se respecta RGU, sectiunea 5-art.34, 35, anexa 5 pct.5.1.1., anexa 6 pct.8

### **III.Zonificare functionala**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

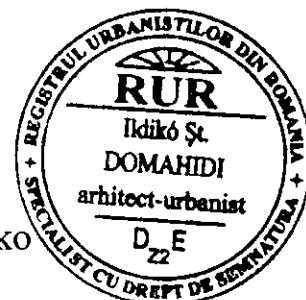
In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZL-zona de locuinte mici cu functiunile complementare :servicii nepoluante, anexe de tip urban, circulatie, retele tehnico-edilitare,zone verzi, etc., tratata intr-un singur UTR  
 $S_{ZL}(\text{efectiv sistematizata})=106050\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZL} + \text{drumuri, zone verzi, canal pluvial in vecinatatea amplasamentului} = 113000\text{mp}$

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



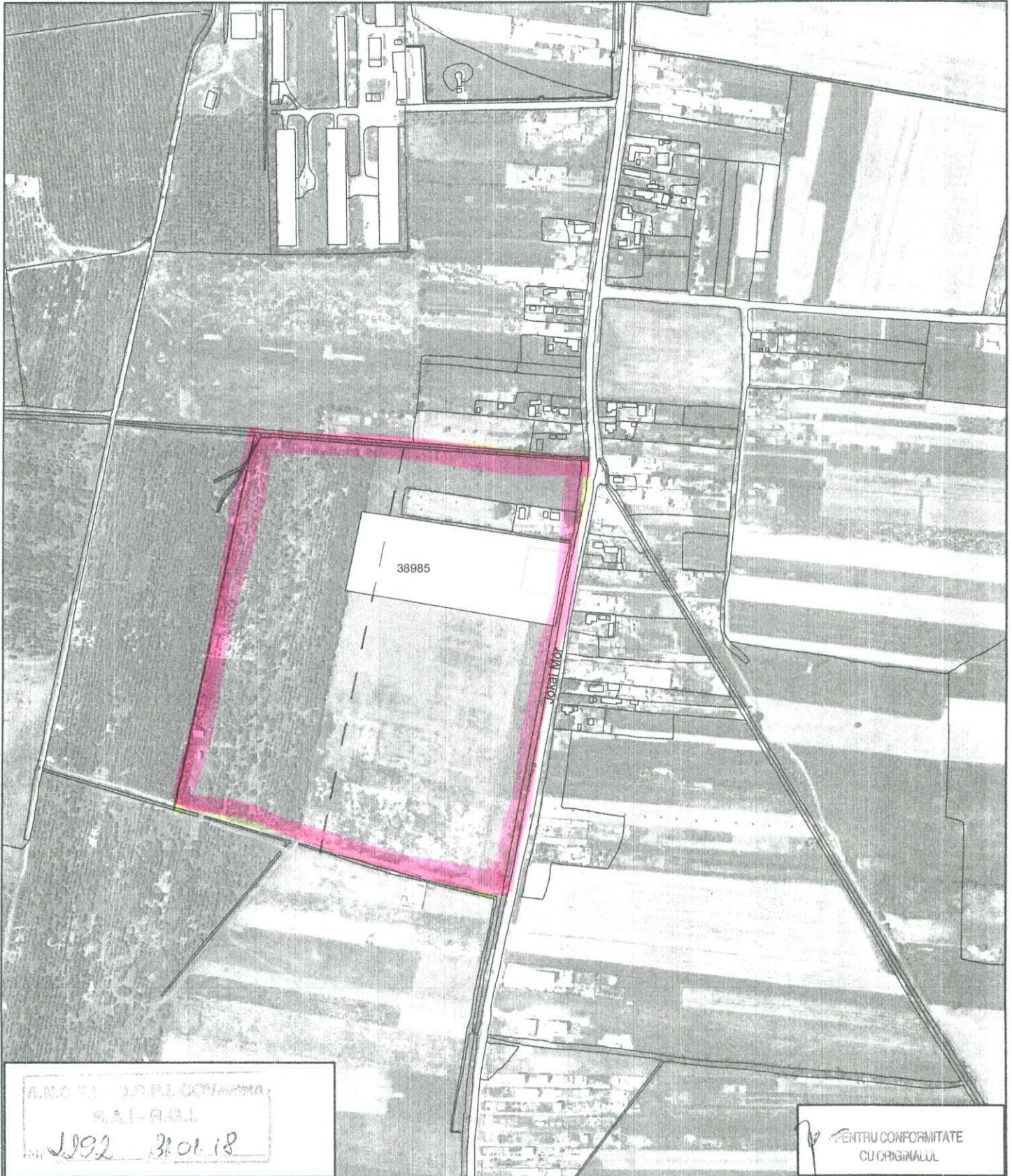
# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

L-35-76-B-c-3-III



scara 1:5.000

loc. Sfantu Gheorghe



ANUL 2018  
C.A.I.-R.G.L.  
1192 31.01.18

PENTRU CONFORMITATE  
CU ORIGINALUL