



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal  
«Construire ansamblu de locuinte»  
str. Zizinului nr. FN satul Tarlungeni com. Tarlungeni  
Beneficiar: Kelemen Sorin Alexandru si Kelemen Tatiana-Georgeta  
Proiectant: SC DIO PROIECT CONSTRUCT SRL  
Numar proiect: 16/2017

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se realiza in viitor, integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari cu cele existente si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale localitatii. Deasemenea prin planul urbanistic zonal se propune includerea in intravilanul comunei Tarlungeni si a terenului aflat in prezent in extravilan.

Beneficiarul doreste construirea a 21 locuinte unifamiliale, amenajarea unui zone de spatii verzi si realizarea unui drum de acces in zona studiata.

Terenul are o suprafata relativ uniforma asa cum rezulta si din ridicarea topografica si este folosit in prezent in agricultura.

Terenul are o forma dreptunghiulara si nu prezinta nici o declivitate semnificativa pentru a necesita studierea sistematizarii verticale in vederea realizarii cailor de comunicatie si a amplasarii constructiilor. In prezent accesul principal la teren se face din drumul judetean DJ 103A (strada Zizinului).

### 3. PROPUNERI

#### 3.1 Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+1+M, la care se poate adauga subsol. Volumetria si finisajele cladirilor vor fi in concordanta cu specificul zonelor de locuinte, inaltimea la coama a constructiilor nu va depasi 11,00 m si la cornisa va fi de maxim 8,00m.

### 3.4 Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriul care a stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor a fost profilul transversal caracteristic al arterelor de circulatie.

Cladirile se vor amplasa conform plansei A-03 si regulamentului de urbanism si vor avea o retragere minima fata de drumul de exploatare agricol DE 347 si drumul de acces propus de minim 4,00m de la aliniament, respectiv 9,00m din axul drumului. Pentru drumul judetean DJ 103A s-a stabilit un regim de aliniere de 20m fata de axul drumului, respectiv 17m de la marginea imbracamintei asfaltice.

### 3.6 Organizarea circulatiei

#### ▪ Cai de comunicatie

Drumul judetean DJ 103A (strada Zizinului) urmeaza a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabila de 6,0m incadrata bilateral de acostament cu latimea de 0,75 m, rigola cu latimea de 1,50 m, spatii verzi in latime de 1,00 m si de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-II-a.

Drumul de exploatare agricol DE 347 urmeaza a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 2 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-III-a.

Drumul de acces din cadrul zonei studiate va avea o lungime de cca. 392m si un profil transversal caracteristic de tip 3 cu partea carosabila de 7,00m cu trotuar pe o singura latura de 1,50m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a.

## 4. BILANT TERITORIAL SI MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT), raportand suprafata construita a cladirilor si respectiv suprafata desfasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent.

Indicii rezultati sunt urmasorii (conform PUG com. Tarlungeni si HG 525/1996):

POT locuinte = 35 %, CUT locuinte = 1,0

Zone functionale		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren arabil (teren cu interdictie de construire)		14900,0	100	0	0
Zona locuinte	constructii	0	0	3750,4	25,2
	circulatii	0	0	2678,8	18,0
	spatii verzi	0	0	4286,2	28,7
Circulatii – carosabil+trotuare		0	0	3439,6	23,1
Zona verde publica		0	0	745,0	5,0
Total		14900,0	100	14900,0	100

