

DOCUMENTATIE TEHNICA

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV - STUDIU DE OPORTUNITATE

INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ELABORARE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTA
Initiator (beneficiar):	Vlad Ruxanda
Elaborator (proiectant):	SLOT ARCHITECTS SRL
Data elaborarii:	Oct 2025

1. INCADRAREA IN ZONA

1.1. Concluzii din documentatii elaborate

- Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Timisului de Sus, si este reglementat prin documentatia de urbanism faza PUG, aprobata cu HCL 87/2000, prelungit cu HCL 352/2023.
- Destinatia conform PUG: Zona Unitati de cazare si dotari turistice.
-
- Regim de înălțime: S+P+2E+M
- POT max= 35%.
- CUT max=1.2
- Regim de aliniere: Minim 3m fata de aliniament.
- Retrageri: Limita laterala: min 2m dar nu mai putin de H/2.
- Limita posterioara: min 5m dar nu mai putin de H/2.

Studiu geotehnic: Datele rezultate din studiul geotehnic arata ca terenul este adecvat pentru construirea de locuinte.

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul pe amplasamentul studiat se realizeaza din Strada Tractorului. Aceasta este recent modernizata, asiguran doua benzi carosabile si o zona destinata circulatiei pietonale.

2.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul are o forma relativ dreptunghiulara, de o suprafata totala de 634 mp.

Parcela se invecineaza la Nord, Est si Sud cu proprietati private, pe latura Vestica, invecinandu-se cu Strada Tractorului, din care se realizeaza accesul pietonal si carosabil.

2.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Terenul studiat este liber de constructii.

2.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata face parte din intravilanul Orasului Predeal, avand un pronuntat caracter de cartier rezidential, cu constructii rasfirate. Constructiile sunt preponderent din materiale locale, in special lemn, acoperite cu sindrila tabla faltuita sau tigla.

2.5. Destinatia cladirilor

Cladirile din imediata vecinatate, sunt cladiri cu functiuni de locuire / turistice si anexe gospodaresti.

2.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenul studiat are o suprafata de 634 mp si este in proprietate privata a persoanelor fizice.

2.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiul geotehnic rezulta ca "terenul in amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale."

Terenul se incadreaza in categoria de terenuri cu risc geologic redus.

Adancimea de inghet: 1.00 m raportata la cota terenului amenajat.

Conditii de fundare: $D_f = 1.20\text{m}$, $P_{\text{conv}} = 200\text{--}300\text{ kPa}$,

Terenul nu prezinta risc de inundatii.

2.8. Adancimea apei subterane

In urma executarii forajelor pe amplasament, nu au fost identificate panze freatice pana la o adancime de 6 m.

2.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zonare seismica: $a_g = 0.20g$; $T_c = 0.7\text{s}$.

2.10. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de constructii.

Pe nici o latura a terenului nu se gasesc constructii care sa fie afectate de cladirea proiectata. Cea mai apropiata cladire se afla la o distanta de aproximativ 16 m. Cladirile din zona sunt cu functiuni de locuire, mici case de vacanta, pensiuni sau anexe gospodaresti, avand in general regim de inaltime P - P+E+M.

REGLEMENTARI

2.11. Obiective noi solicitate prin tema

Se va realiza o cladire avand functiunea de casa de locuit. Regimul de inaltime va fi Sp+P+M.

2.12. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI: Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Constructia ce va fi amplasata pe teren va avea ca si functiune principala, functiunea de locuire. Este posibila amplasarea unei constructii anexa, avand regim maxim de inaltime P+M. Constructia principala va avea un aspect ce nu contravine caracterului si aspectului general al zonei. Functiunea propusa respecta caracterul general al zonei.

2.13. Capacitate, suprafata desfasurata, suprafata construita:

Se doreste realizarea unei case de locuit, avand regim de inaltime Sp+P+M.

H Coama = 6.80 m H Streasina = 3.50 m

H Coama max = 12.00 m; H Streasina max = 7.50 m

Inaltimea constructiilor nu va depasi 12.00 m fata de terenul natural. Proiectia oricarui punct al constructiilor, fata de terenul natural, nu va depasi 12.00 m

Suprafata desfasurata va fi de 130 mp.

Suprafata construita va fi de 90 mp

Sc max = 221.9 mp

Sd max = 760.8 mp

In situatia in care se va proiecta o anexa, aceasta va fi amplasata la o distanta mai mare sau egala cu inaltimea celei mai mari dintre cladirea principala si anexa, si nu va depasi o suprafata la sol de 70-75 mp. Regimul de inaltime poate fi maxim P+M.

2.14. Regimul de construire (alinierea si înaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Regimul de aliniere din zona este in general de 3m fata de aliniament. Se propune pastrarea acestui regim de aliniere.

Fata de limitele laterale, se propune retragerea constructiilor cu minim 2m fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de h/2 a inaltimii la coama a constructiei.

Fata de limita posterioara, se propune retragerea constructiilor cu minim 5m fata de limita posterioara de proprietate, dar nu mai putin de h/2 a inaltimii la coama a constructiei.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:

Regimul de inaltime propus este Sp+P+M.

Regimul MAXIM de inaltime propus este Sp+P+2E+M.

H coama = 6.80 m de la terenul amenajat

H streasina = 3.50 m de la CTA

H Coama max = 12.00 m;

H Streasina max = 7.50 m

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 14.20 %

P.O.T. max = 35.00 %.

2.15. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.00

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.20

C.U.T.max = 1.20

BILANT TERITORIAL

Bilant Teritorial Existent:

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	634.00	100	00.00%	0.00
Suprafata construita la sol	0.00	0.00		
Constructii existente	0.00	0.00		
TOTAL S.C.	0.00	0.00		
TOTAL S.D.	0.00			
Circulatii pietonale	0.00	0.00		
Circulatii auto si parcare	0.00	0.00		
Spatii verzi	634	100		

Bilant Teritorial propus:

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPOS				
Parcela	PROPOS		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	634	-	14.20% (max 35%)	0.2 (max 1.2)
Suprafata construita la sol	90			
Constructii existente	0.00	0.00		

Suprafata desfasurata	130			
-----------------------	-----	--	--	--

3. Echipare Ediliatara:

Cladea vor fi racordata la retele edilitare (apa-canal, electric, gaz) ale localitatii. Evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil etans.

4. Consecintele economice si sociale rezultate prin documentul de urbanism

Zona studiata are un caracter urban, cu vile si constructii turistice. Avand in vedere dezvoltarea localitatii si cererea tot mai mare de construire de locuinte , zona studiata are mare potential de dezvoltare a functiunii de locuire. Consideram ca locuinta propusa nu influenteaza negativ zona, neproducand poluare, trafic mare, incadrandu-se in caracterul zonei.

5. Categoriile de costuri necesare implementarii investitiei

Toate costurile necesare implementarii investitiei vor fi suportate de proprietarii din zona studiata.

6. Propuneri privind metodele de informare a publicului:

Publicarea documentatiilor pe pagina de internet a Primariei Predeal
Afisarea unui panou de informare pe amplasament

Arh. Tudor Sfarghiu