

**PRIMA VERSIUNE A PLANULUI - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU  
STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA  
ARGES, COMUNA AREFU, PCT „PISCU NEGRU”,  
STR. DN 7C TRANSFAGARASAN, TARLA 1, PARCELA 93**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

**PRIMA VERSIUNE A PLANULUI - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU  
STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA**

Faza proiectare:

**P.U.Z.**

Amplasament:

**ARGES, COMUNA AREFU, PCT „PISCU NEGRU”, STR. DN 7C TRANSFAGARASAN, TARLA 1, PARCELA 93**

Beneficiar:

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI AREFU  
BONCEA GHEORGHE SI BONCEA ELENA**

Proiectant general:

**SC RAUM PROIECT SRL  
Str. Viisoarei, nr. 6A, Sector 1, Bucuresti**

Şef proiect:

**arh. Mircea Savu**

Editare piese desenate și tehoredactare:

**arh. Mircea Savu**

Data elaborării:

**MAI 2023**



## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând extravilanului Comunei Arefu cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de structura de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, împrejurire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi) și a unui Plan Urbanistic General aprobat.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. – **INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA SI UTILITATI cu REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent pentru o suprafață de teren **1500 mp**, situată, conform PUG al Comuna Arefu aprobat cu HCL nr. 11/29.07.2016, în **extravilan**.

Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului amplasamentului și al zonei.

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș în demararea și derularea pe Parcelă a operațiunilor urbane. Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 6925 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA SI UTILITATI** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe DN 7C Transfagarasan – artera principală în zona.
- Realizarea unei construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de pădure pe o suprafață de 1203mp și teren scos din circuit forestier pe o suprafață de 297 mp.

### PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 –INCADRARE IN PUG	SC./
U02 –SITUATIE EXISTENTA - IMAGINE SATELIT	SC. 1/1000
U03 –SUPPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U05 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	SC. 1/500
U07 – PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	SC. 1/500
U08 – DOCUMENTAR FOTO SITUATIE EXISTENTA	SC. _
U09 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA	SC. _

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE :

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z. :

- Plan Urbanistic General al municipiului Comuna Arefu – aprobat cu HCL nr. 11/ 29.07.2016;
- Studii de teren executate pe amplasament

#### 1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Arges;
- Date culese de proiectant in teren.

#### 1.3.3. Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra si a fost executat – societate autorizata si inaintat spre aprobare catre OCPI Arges.

#### 1.3.4. Metodologia utilizata SI CADRU LEGAL

Metodologia utilizata este in conformitate cu “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal” aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr.50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicatii imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind protectia mediului nr.137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr.213/1998);
- H.G.R. nr.25/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr.525/1996;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediu de viata al populatiei;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Comuna Arefu se află în marginea nord-vestică a județului, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Frunții, la limita cu județul Sibiu, pe cursul superior al Argeșului, acolo unde acesta formează lacul de acumulare Vidraru. Este străbătută de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș. Satul Arefu se află în bazinul pârâului Arefu, care se varsă în Argeș la Căpățânenii Pământeni

### 3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere morfologic, teritoriul comunei Arefu ocupa un areal extins, care are în componența sa o suprafață apreciabilă din partea centrală a Masivului Făgăraș de Sud, un mic segment din Subcarpați, la limita cu depresiunea de contact Capățâneni-Arefu, precum și cea mai mare parte din această depresiune.

Relieful județului este ca un uriaș amfiteatru care coboară de la nord la sud, cuprinzând toate unitățile geomorfologice întâlnite în spațiul Carpato-Danubian de la 2.500 m până la 160 m altitudine. Munții Făgăraș (din Carpații Sudici) se află în nord, cu vârfurile Moldoveanu (2.543 m), Negoiu (2.535 m) și Vânătoarea lui Buteanu (2.508 m) dominând regiunea.

Masivul Leaota, dealurile Platoului Dacic și o parte din Câmpia Română trasează granița estică a județului. Câmpia Găvanu-Burdea se găsește la est, iar văile râurilor Olt și Argeș se întind către vest.

Toate acestea conduc la definirea unor peisaje specifice, cel de altitudine, cu relief glaciar și periglaciuar, cu valorificarea turistică pastorală, cel al munților de altitudine mijlocie, cu fond silvic apreciabil și de interes cinegetic, și cel al depresiunilor și culoarelor de vale, în care se găsesc așezările cu mare număr de locuitori și cu obiective economice mai mult sau mai puțin importante.

Teritoriul studiat în vederea realizării P.U.Z. se află în Munții Făgăraș situați în partea estică a Carpaților Meridionali. În cadrul acestora, ca relief, se deosebesc două culmi. Astfel, treapta înaltă, principală, areliefului se află în partea nordică a masivului, având înălțimi care se mențin în medie deasupra altitudinii de 2000 m. Din această culme principală se desprind către sud, culmi secundare cu altitudini din ce în ce mai mici, sub 1700 m, constituind treapta joasă a Munților Făgăraș. Culmile sudice puternic ranificate au aspectul unor măguri împădurite până aproape de vârf, punând în evidență asimetria caracteristică munților Făgăraș. Dintre acestea culmea Ghițu se află între văile Argeșului și Vâlsanului.

Teritoriul comunei Arefu face parte din bazinul râului Argeș. Artera hidrografică principală este râul Argeș cu obarsia în zonele înalte ale Masivului Făgăraș.

În zona prin care Argeșul intră în cheile săpate în formațiunile cristalofiliene ale aliniamentului montan Frunțile –Ghițu, a fost construit barajul Vidraru, care adună în spatele lui apele ce provin din această uriașă câmpie glaciară, drenată de râul Argeș.

Din punct de vedere petrografic, cristalinul getic în Munții Făgărașului este foarte variat atât prin compoziția inițială a rocilor, cât mai ales prin intensitatea metamorfismului suferit. Pe marginea sudică a Meridionalilor, începând de la vest de râul Olt, de la Valea lui Stan, trecând spre est prin culmile Cozia, Frunțile și Ghițu, dispărând între Valea Vâlsan și râul Doamnei, se dezvoltă o zonă cunoscută ca “Zona gnaisului de Cozia”. Aceasta este formată dintr-un substrat de gnais biotitic și amfibiolitic, în care se găsesc injecțiuni de mase lenticulare de gnaisuri oculare, cu cristale mari de feldspat. Gnaisul de Cozia este separat de “Zona gnaisului de Cumpăna” prin bazinul post-tectonic Brezoi-Titești, care se întinde de la vest de Valea Oltului, spre est, pe

o lungime de cca. 35 km până în Vale Doamnei, pe o lățime de 6-12 km, constituit din depozite sedimentare așezate pe un fundament cristalin.

Vegetația și fauna se disting funcție de tipul climatului: etajul alpin, etajul pădurilor de rășinoase, etajul pădurilor de foiașe, cea mai mare parte a suprafeței fiind acoperită cu păduri. Fauna este tot atât de bogată și variată, în concordanță cu condițiile oferite de cadrul natural.

### **3.2.1. Conditii hidrogeologice**

Din punct de vedere hidrogeologic, teritoriul se caracterizeaza prin prezenta a doua tipuri de acvifere: acviferul freatic din lunca si acviferul freatic din interfluviile muntoase. Din punct de vedere hidrochimic si biologic, apa se inscrie in limitele prevazute de STAS 1342/1984.

Pe zona de versant se întâlnește o cuvertură constituită din depozite deluviale, cu grosime variabilă (de peste 7,00 m la baza pantei și grosimi mai mici până la 0,00 m în zonele de pantă accentuată), cu stabilitate relativă, așezată peste roca de bază, stabilă (stânca).

### **3.2.2. Conditii geotehnice**

Din punct de vedere al seismicității zona se află în zona D cu  $T_c=1,00$  sec,  $K_s=0,16$  (după P100-1/06,  $T_c=0,7$  sec,  $a=0,20$ ,  $IMR=100$ ani). Conform STAS6054/77 adâncimea de îngheț este 1,00-1,10m.

### **3.2.3. Conditii climatice**

Climatul se caracterizează prin temperaturi scăzute (media multianuală  $0^{\circ}\text{C}$ ), precipitații bogate și vânturi puternice ce bat tot timpul anului cu predominant din nord-vest și est. Zonalitatea pe vertical impune separarea în două subtipuri : subtipul climatului alpin, la peste 1900 m și subtipul climatului munților mijlocii. Pentru caracterizarea climatica s-au folosit datele de la Statia meteorologica Curtea de Arges, Arefu si Rucar. Temperatura aerului are valori cuprinse între un maxim de  $22,0^{\circ}\text{C}$  (iunie1939) si un minim de  $-38,0^{\circ}\text{C}$  (februarie1929)

Cantitatea medie de precipitatii este de 880mm

Cele mai mari cantitati de precipitatii cad in lunile mai, iunie si iulie datorita in buna parte convecției termice discrete. Cea mai mare cantitate de precipitatii in aceste luni a fost de 129mm/m2.

Prima zi de inghet: noiembrie.

Ultima zi de inghet: aprilie

Umezeala relativa pe anotimpuri(%): iarna=46; primavara=17; vara=12; toamna=29

Numar mediu anual de zile senine:94.

Numar mediu anual de zile acoperite:130.

Numar anual de zile cu ninsoare:35.

Numar anual de zile cu zapada:110.

Precipitatii maxime orare cu asigurarea de 1%:115mm.

### **3.2.4. Consideratii asupra amplasamentului**

Amplasamentul se afla situat pe DN 7C Transfagarasan., conform plansei de incadrare in localitate.

**Suprafata studiata prin P.U.Z. este de 1500mp.**

Terenul studiat este proprietate privata ale persoanelor fizice **BONCEA GHEORGHE SI BONCEA ELENA**, nu este grevat de sarcini.

### 3.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica este delimitat de DN 7C Transfagarasan.

### 3.4. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Arefu - aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 11/29.07.2016, terenul vizat de P.U.Z. in suprafata totala de 1500mp se afla in extravilanul comunei in zona cu padure.

Se propune schimbarea destinatiei actuale a unei parti din teren, in suprafata de 297 mp, din extravilan in intravilan cu functiunea de structura de primire turistica cu functiuni de cazare turistica.

### 3.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 2 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

- riscul seismic
- risc de instabilitate.

### 3.6. ECHIPAREA EDILITARA

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata nu exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc.

Constructiile propuse pe amplasament se vor alimenta cu apa potabila menajera prin intermediul unei gospodarii de apa proprie cu put forat si hidrofor.

#### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

##### Instalatia exterioara de canalizare menajera

Colectarea apelor uzate menajere de la constructii se va face prin intermediul coloanelor racordate la camine. Caminele vor fi din beton, prevazute cu gura de acces inchisa cu un capac metalic montat pe o rama incastrata in beton, iar in interior vor fi o serie de trepte metalice fixate in peretele lateral. Caminele vor fi de racord sau de intersectie.

Dimensionarea instalatiei de canalizare se face conform STAS 9470 si STAS 1846

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in microstatia de epurare propusa pe parcela.

#### 3.6.3. Alimentare cu energie termica

In zona studiata nu exista capacitati de producere a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic, incalzirea constructiei se va face individual cu centrala termica pe lemne.

#### 3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

In prezent in zona nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

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

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0.40kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatii). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice , constructiile propuse se vor racorda la retea.

## **3.7. PROBLEME DE MEDIU**

Principalele aspecte de mediu existente în arealul studiat pot fi rezumate astfel:

- aer: zona nu prezintă surse importante de poluare a aerului (circulația este ocazională);
- apa: nu există în zonă surse de poluare a apelor;
- sol: nu sunt identificate surse de poluare a solului;
- zgomot: în prezent nu există surse de zgomot care să afecteze arealul studiat;
- flora și fauna: sunt caracterizate prin specii specifice zonelor alpine și subalpine care nu figurează ca specii protejate.

### **3.7.1. Calitatea aerului**

Pe teritoriul comunei nu se desfasoara activitati industriale poluante. Nu exista complexe zootehnice.

### **3.7.2. Calitatea apei**

Artera hidrografica principala o constituie raul Arges si lucrarile hidrografice realizate. Sursele de poluare a apei de suprafata sunt deversarile necontrolate ale apelor menajere si depozitarea deseurilor menajere in apropierea apelor curgatoare (paraie si raul Arges)

### **3.7.3. Sursele de apa**

Se impune protejarea acviferului freatic prin realizarea retelei de canalizare. Fosele si latrinele reprezinta un potential focar de poluare a apelor subterane.

### **3.7.4. Calitatea solului**

Nu sunt semnalate suprafete de teren poluate cu produse chimice. Poluarile accidentale sunt produse de depozitarea neorganizata a deseurilor menajere.

### **3.7.5. Principalele probleme legate de mediul inconjurator**

- Scurgerea apei pluviale incarcata cu poluanti din gospodarii si de pe drumuri direct in cursurile de apa.
- Deversarea apelor menajere neepurate in cursurile de apa.
- Depozitarea gunoaielor menajere in locuri neamenajate.
- Exploatarea nerationala a fondului forestier, terenurile defrisate fiind supuse eroziunilor si alunecarilor.

#### **Prioritati de interventie**

- Realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apa si gaze.
- Realizarea retelei de canalizare.
- Amenajarea platformei pentru depozitarea gunoaielor menajere.

## 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 4.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

#### 4.1.1. Generalitati amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 1500mp este situat in extravilanul Comunei Arefu, Arges.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului imobil – **STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA**

#### CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA:

- amplasamentul este situat in extravilan;
- in imediata vecinatate a amplasamentului exista retelele electrice ;

#### 4.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General al Comunei Arefu – aprobat de catre Consiliul Local Arefu prin hotararea nr. 11/29.07.2016 reglementeaza suprafata de teren studiat ca teren extravilan.

Realizarea constructiei strana traditionala de tip gospodaresc va determina schimbarea reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, propunand schimbarea destinatiei unei parti de teren in suprafata de 297mp din extravilan in intravilan in zona **ISsv - constructii pentru servicii, restul de proprietate (1203mp) va pastra functiunea de extravilan - padure.**

### 4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiată precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

In zona imediat apropiata amplasamentului nu sunt lacuri sau cursuri de apa care sa necesite aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona lor de protectie.

Pe terenul sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) si de pe proprietati.

### 4.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Dn 7C Transfagarasan.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiilor propuse. capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 3 locuri.

### 4.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in extravilan in suprafata de **1500 mp** cu scopul introducerii in intravilan a unei **spurafete de 297mp**, functiunea propusa fiind **ISsv - constructii pentru servicii.**

Suprafata terenului de 1500mp va fi repartizata in doua subzone:

Subzona teren intravilan – 297mp

Subzona teren extravilan – 1203mp



Suprafata terenului **intravilan propus – 297mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CONSTRUCTII	44,55	15
SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PARCAJE	109,90	37
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE	53,45	18
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	89,10	30
<b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA</b>	<b>297</b>	<b>100</b>

#### 4.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica unitatea teritoriala de referinta : **- ISsv - constructii pentru servicii pentru o suprafata de 297mp si teren extravilan, cu functiunea padure si drum pentru o suprafata de 1203mp**

Suprafata totala reglementata **1500 mp**.

In cadrul incintei se detaliaza urmatoarele subzone: circulatii pietonale/carosabile, parcaje, spatii verzi.

##### 4.5.1. Pentru zona Lm propusa se recomanda :

- Constructiile propuse :
  - structura de primire turistica cu functiuni de cazare turistica va fi amplasata retras fata de axul drumului Dn 7C la o distanta de **minimum 31,00m**
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- cladirile nou propuse se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei minim 3,00ml conform plansei de reglementari;
- cladirea nou propusa se va retrage fata de limita posterioara a terenului propus pentru trecere in intravilan cu minim 1,00ml.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 3 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din DN 7C;

##### 4.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

###### 4.5.2.a. Zona ISsv - constructii pentru servicii

POT maxim = 15%

CUT maxim = 0,15

H maxim cornisa = 3.00 ml

#### 4.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

##### 4.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin put forat cu hidrofor.

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa a constructiilor propuse;
- intretinerea spatiilor verzi.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

#### **4.6.2. Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere provenite de la cladiri vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre microstatia de epurare propusa pe parcela.

#### **4.6.3. Canalizarea apelor pluviale**

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu colectare in bazin de retentie si deversare la microstatia de epurare.

#### **4.6.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale**

In zona studiata nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic, incalzirea constructiei se va face individual cu centrala termica pe lemne.

In prezent in zona nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

#### **4.6.5. Alimentarea cu energie electrica**

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care reseaua existenta o permite, cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post de transformare a viitoarei constructii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

### **4.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilului propus;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

#### **4.7.1. Poluarea aerului**

##### **4.7.1.a. Faza de constructie a cladirilor**

Calitatea aerului va fi foarte putin afectat de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute.

##### **4.7.1.b. Faza de exploatare**

Efectul este redus.

#### **4.7.2. Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la viitoarea constructie provin din : transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, etc. (nivel redus).

### **4.7.3. Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

### **4.7.4. Poluarea solului**

#### **4.7.4.a. Faza de constructie a cladirilor**

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

#### **4.7.4.b. Faza de exploatare**

- **ape uzate menajere** – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare catre microstatia de epurare;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta cabinetului medical si locuintei;
- **poluarea chimica** : nu se vehiculeaza substante chimice;
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza substante radioactive;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

### **4.7.5. Deseurile**

#### **4.7.5.a. Faza de constructie a cladirilor**

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materiale de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuiesc evacuate prin firma specializata de salubritata in baza contractului .

#### **4.7.5.b. Faza de exploatare**

In timpul exploitarii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

Deseurile rezultate in timpul exploitarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate Comuna Arefu in baza unui contract de prestari servicii.

### **4.7.6. Afectarea biodiversitatii**

#### **4.7.6.a. Faza de construire a cladirilor**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia imobilului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a imobilului asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

#### 4.7.6.b. Faza de exploatare

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi concentrarile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate.

#### 4.7.7. Arii protejate

In zona afectata de amplasare a imobilului nu se gasesc arii naturale protejate.

#### 4.7.8. Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie; pierderii unui fond de locuinte sau servicii; spertubarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala; litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

#### 4.7.9. Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor;

#### 4.7.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 30% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

### 4.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private BONCEA GHEORGHE si BONCEA ELENA

## 5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in extravilan, fapt pentru care, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste introducerea in intravilan a unei suprafete de 297 mp, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind ISsv - constructii pentru servicii. Ulterior aprobării documentatiei sunt interzise documentatii neconforme cu prezentul PUZ.

Orice derogare de la regulamentul prezent se poate face, conform legii, prin PUD / PUZ.



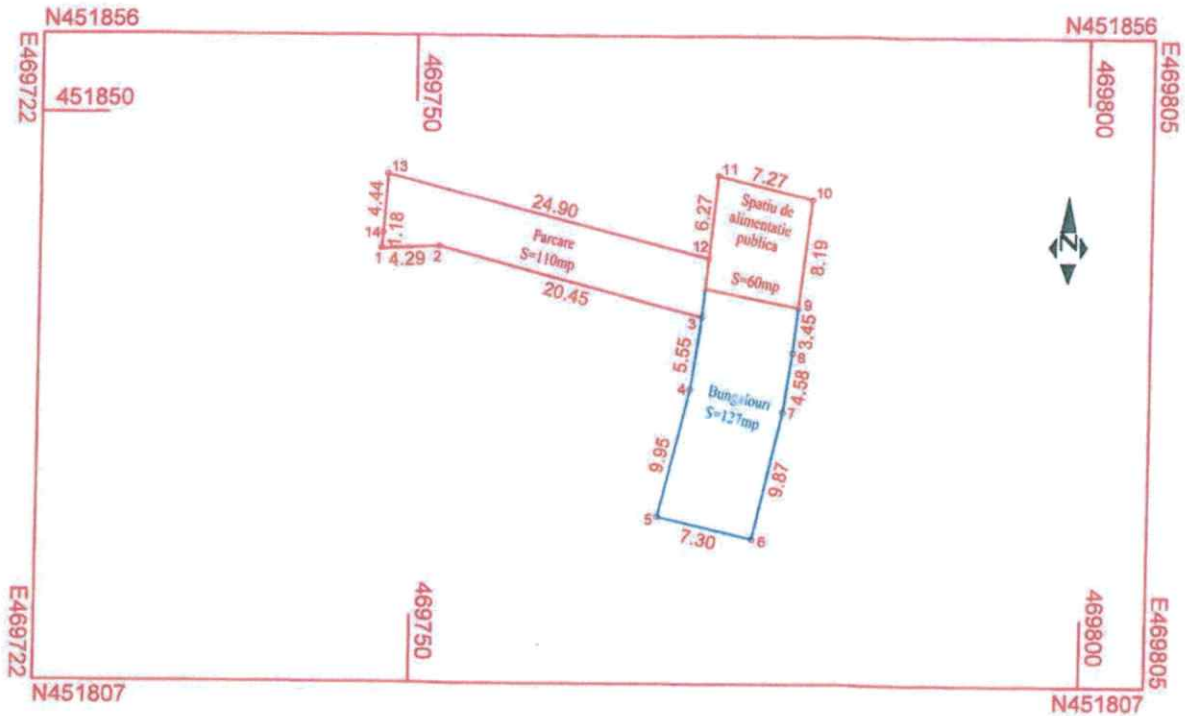
Intocmit:  
arh. Mircea Savu

**Ridicarea topografica in coordonate Stereo 70 a  
suprafetei solicitate pentru scoaterea definitiva din fondul forestier national**

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului: Loc. Arefu, jud. Arges
82793	297	O.S. Vidraru, U.P. III Capra, u.a. 100A% - extravilan

Cartea Funciara nr.	UAT	Arefu
---------------------	-----	-------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	PD	297		
Total		297		

B. Date referitoare la constructii			
Nr. constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
Total	0	0	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: STEREO '70		
Pct.	E(m)	N(m)
1	469747.531	451839.830
2	469751.820	451840.009
3	469771.583	451834.757
4	469770.784	451829.260
5	469768.460	451819.590
6	469775.558	451817.901
7	469777.711	451827.532
8	469778.410	451832.062
9	469778.804	451835.493
10	469779.738	451843.626
11	469772.686	451845.402
12	469772.041	451839.170
13	469747.936	451845.428
14	469747.622	451841.002
15	469747.531	451839.830
Suprafata totala masurata = 297 mp		

Beneficiari:  
Boncea Gheorghe  
Boncea Elena

Executant,  
Preda Ionel  
Semnatura si stampila  
Data: 08.04.2023

Vizat,  
O.S. Vidraru  
Semnatura si stampila  
Data: 08.04.2023



