

MEMORIU DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului: "ÎNFIINȚARE PENSIUNE AGROTURISTICA ÎN COMUNA SCORȚOASA, SATUL POLICIORI, JUDEȚUL BUZĂU "

II. Titular

- numele companiei: Geocompact Struct Construct SRL
 - adresa poștală; in comuna Scorțoasa, satul Policiori nr. 47, județul Buzău.
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet; 0764 488 044;
- numele persoanelor de contact: Popa George;
 - director/manager/administrator: Popa George;
 - responsabil pentru protecția mediului: Popa George;

III. Descrierea proiectului:

- un rezumat al proiectului;

Se infiinteaza un punct de lucru in judetul Buzău, comuna Scorțoasa, sat Policiori, numar cadastral 20287 in vederea infiintarii unei Pensiuni agroturistice, 3 Flori. Pentru realizarea acestui obiectiv, societatea a achizitionat un teren in suprafata de 2036,00 mp.

Proiectul prevede construirea unei pensiuni in conformitate cu normele de clasificare prevazute in Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr.1051/2011.

Nivelul de confort si calitate a serviciilor propuse prin proiect ating standardul de calitate precizat in ORDINUL Nr. 1051/03.03.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, respective 3 flori. Proiectul se incadreaza in notiunea de pensiune agroturistica prevazuta in legislatie in sensul ca acestea sunt structuri de primire turistica, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, funcționând în clădiri independente, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.

Prin proiect se propune construirea unei cladiri dupa tehnologii moderne in conformitate cu legislatia europeana.

In spatele cladirii, la o distanta de aproximativ 10 m se afla 3 tomberoane pentru gunoi in care se face depozitarea gunoiului pe sortimente (gunoi organic, plastic, hartie). Aceste tomberoane sunt preluate saptamanal de societatea de salubritate care actioneaza in zona.

Pentru evitarea accesului animalelor sălbatice la tomberoane, platforma betonată se va înmprejmuia și se va prevedea cu poartă de acces.

Deasemeni este prevazuta sistematizarea incintei, infiintarea unui numar de 5 locuri de parcare si imprejmuirea suprafetei ce urmeaza sa fie amenajată.

Spațiile de circulație cuprind:

Accesul se face din drumul sătesc prin alea, proprietatea pensiunii, pana la usa de intrare care are corespondenta cu spatiul de primire si parcare pentru autovehicule. Alea este pavata cu dale ecologice.

- **spațiul de primire:** este format din zona de receptie a pensiunii. Din zona de receptie se poate intra in grupurile sanitar si spre scara de acces la etaj, precum si in sala de mese si livingul pensiunii.
- **Intrarea personalului:** este situata pe latura de est a pensiunii direct în vestiarul dotat cu closet, lavabou și duș.

- **Intrarea in camera tehnica** este situata pe latura de vesta pensiunii la nivelul subsolului prin valorificarea diferențelor de nivel ale amplasamentului.
- **circulația pe orizontală și verticală** a fost asigurată prin supanță și scara deschisă spre living.

Spațiul de alimentație:

Spatiul pentru servirea mesei este destinat consumatorilor din cadrul pensiunii.

Servirea mesei se face prin intermediul unui oficiu special amenajat ce asigură corespondența dintre bucătărie și sala de mese. Vesela murdară din sala de mese este evacuată într-un spalator de veselă de unde se preiau în faza de montare a preparatelor. Vasele murdare din bucătărie se trimit în spălătorul de vase unde se spala și se întorc în bucatarie, asigurându-se astfel circulația vaselor curate care se întorc în bucătărie.

Spațiul de preparare a mesei – sunt spații corespunzătoare și igienice dotate cu echipamente pentru prepararea și conservarea alimentelor; sunt împartite pe zone de lucru în spații (preparare carne, pește, legume), bucatarie, zona de depozitare, zona de spalare a vaselor și zonă oficiu. Accesul se face prin ușa ce desparte sala de mese de acest spațiu.

Spațiul destinat vestiarului personalului

Accesul personalului, în zona de deservire, se face separat de cel al turistilor din aleea de acces, din care se poate intra în vestiarul personalului, care este prevăzut cu obiecte sanitare de grup sanitar și dulapuri de haine separate pentru hainele de lucru și cele de oraș.

Alte dotări și amenajări

Pensiunea este dotată cu cablu TV și internet, casa de marcat.

Construcția este prevăzută cu drum carosabil și parcare. Pensiunea va fi semnalizată printr-o firmă luminoasă și panouri indicatoare, pentru a facilita modul de a ajunge al turistilor.

Spațiile exterioare (curte, grădină și livadă) vor fi amenajate corespunzător.

Pensiunea este prevăzută cu investiții de producere a energiei din surse regenerabile utilizate în scopul desfășurării activității turistice, respectiv panouri solare.

- justificarea necesității proiectului;

Comuna Scorțoasa este o localitate prosperă în care a început să se dezvolte turismul rural, turismul montan și agroturismul cu un efectiv al populației care se ridică la 3500 locuitori. În comuna Scorțoasa mai există pensiuni turistice clasificate, un complex turistic și un număr de 10 gospodării care sunt acreditate să primească turiștii ce vizitează Vulcanii Noroioși.

Principala necesitate și oportunitate pentru promovarea investiției o constituie faptul că pe lângă crearea unor locuri de muncă, toate activitățile pot aduce prosperitate locuitorilor, atracție și perspectivă pentru tineret, revigorarea tradițiilor, dezvoltare durabilă în armonie cu natura.

Oportunitatea amenajării investiției:

- amplasarea ei într-un cadru natural de excepție asigură o varietate, privind petrecerea timpului liber pentru turiști ;
- pune în valoare bogăția naturală care se găsește pe aceste meleaguri la tot pasul;
- creșterea numărului de turiști datorită posibilităților diferite privind petrecerea timpului liber;

- comuna Scorțoasa este o poartă de intrare dinspre sud în Munții Buzăului și are un potențial turistic deosebit,

- două obiective din comuna Scorțoasa sunt incluse în [lista monumentelor istorice din județul Buzău](#) ca monumente de interes local. Unul este clasificat ca sit arheologic și este reprezentat de o așezare aparținând [culturii Monteoru](#) din [Epoca Bronzului](#) (mileniile al III-le–al II-lea î.e.n.) și situat lângă satul Dâlma, în zona unui fost pichet de grăniceri de pe [frontiera austro-ungară a României](#). Celălalt este moara Palcău din același sat Dâlma, datând de la 1900 și fiind clasificată ca monument de arhitectură.

- prin proiectul de trasee turistice desfasurat de Primaria comunei Scorțoasa a inceput sa se puna bazele unei infrastructurii turistice care era incipientă. Acest proiect contine si o parte de promovare a acestor trasee, cu precădere a celor cu caracter ecleziastic, iar noua investitie isi propuna sa faca si ea acest lucru pentru a putea atrage cat mai multi turisti.

- pentru ca aceste trasee sa poata fi cunoscute, ele fiind de durata mai mare (5ore-12 ore), este nevoie de spatii de cazare pentru turisti; acestea nu sunt foarte multe in zona. Investitia asigura aceasta facilitate si astfel isi aduce aportul la:

- deplasarea în siguranță a turiștilor,
- redescoperirea, reabilitarea și punerea în valoare a vechilor drumuri (plaiuri) ciobănești și a legăturilor dintre satele aflate de-a lungul Văii Buzăului;
- posibilitatea vizitarii bisericilor, schiturilor și mânăstirilor aflate in zona, precum si a micilor ateliere

- descoperirea de catre turisti a produselor ecologice care sunt produse în gospodăriile din zonă;
- descrierea și valorificarea turistică a obiectivelor naturale din cuprinsul comunei Scorțoasa, unele de valoare națională, unice în România;

- descrierea și valorificarea turistică a Vulcanilor Norioși și a traseelor spre Mînzălești-Lopătari;
- deschiderea de trasee turistice off road, trasee montain-biki destinate autoturismelor de teren, motocicletelor si bicicletelor

- stimularea mersului pe jos cu multiplele efecte benefice (sanogenetice);
- dezvoltarea spiritului de respect față de valorile naturale și antropice, realizarea educației ecologice;

- scoaterea din anonimat a zonei prin constientizarea turistilor de frumusețea locurilor, de bogatia ei in obiective turistice naturale, traditii si obiceiuri.

- existenta de produse ce sunt într-o proporție foarte mare ecologice;
- promovarea și cunoașterea valorilor naționale (istorie, folclor, preparate gastronomice tradiționale) prin drumeții în locuri de interes turistic;

- permite îmbunătățirea sănătății datorită amplasamentului ce oferă liniște, aer curat și un peisaj deosebit

- permite petrecerea sărbătorilor (Crăciun, Anul Nou, Paștele) într-un spațiu care păstrează obiceiuri tradiționale.

Motivația este dată de necesitatea înființării de noi servicii pentru populație, prin valorificarea potențialului turistic al zonei generând astfel noi locuri de muncă și obținerea de venituri suplimentare pentru populația din zonă, precum și stoparea depopulării.

Turismul rural, ca și componentă a turismului național în ansamblu, este un sub-sector cu potențial deosebit de dezvoltare, reprezentând astfel o alternativă ocupațională pentru forța de muncă rurală, o modalitate de diversificare a activităților economice din mediul rural și un factor de stabilizare a populației rurale. Dezvoltarea acestuia poate contribui la atenuarea dezechilibrelor apărute între diverse zone, constituind și o sursă de creștere a veniturilor populației rurale.

Obiectivul general:

Dezvoltarea activităților turistice în zonele rurale care să contribuie la creșterea numărului de locuri de muncă și a veniturilor alternative, precum și la creșterea atractivității spațiului rural. Acest obiectiv general este realizat prin obiectivele pe care proiectul și le-a propus.

Proiectul își propune să realizeze dezvoltarea turistică a comunei Scorțoasa cu următoarele obiective principale:

a) dezvoltarea activitatilor turistice in zonele rurale:

asigurarea unui spațiu de cazare cu patru camera duble cu capacitate maxima de primire de 8 persoane;

- asigurarea unui spațiu de cazare cu patru camera duble cu capacitate maxima de primire de 8 persoane;
- asigurarea spațiilor de preparare și servire a mesei pentru maxim 20 persoane;
- asigurarea de spații pentru preparări exemplificative ale preparatelor tradiționale în zonă;
- spații de joacă pentru copii.

b) creșterea numărului de locuri de muncă și a veniturilor alternative, precum și creșterea atractivității spațiului rural

Obiectivele specifice;

1. Crearea și menținerea locurilor de muncă prin activități de turism, în special pentru tineri și femei:

2. Creșterea valorii adăugate în activități de turism:

3. Crearea, îmbunătățirea și diversificarea infrastructurii și serviciilor turistice:

4. Creșterea numărului de turiști și a duratei vizitelor.

Obiectivele operaționale:

1. Creșterea și îmbunătățirea structurilor de primire turistice la scară mică:

2. Dezvoltarea sistemelor de informare și promovare turistică:

3. Crearea facilităților recreaționale în vederea asigurării accesului la zonele naturale de interes turistic

Oportunitatea investitiei propusa in proiect:

- existenta de produse ce sunt într-o proporție foarte mare ecologice;

- promovarea și cunoașterea valorilor naționale (istorie, folclor, preparate gastronomice tradiționale) prin drumeții în locuri de interes turistic;

- permite îmbunătățirea sănătății datorită amplasamentului ce oferă liniște, aer curat și un peisaj deosebit

- permite petrecerea sărbătorilor (Crăciunul, Anul Nou, Paștele, aniversări și evenimente particulare) într-un spațiu etnografic care păstrează încă un mare număr de obiceiuri tradiționale.

Motivația este dată de necesitatea înființării de noi servicii pentru populație, prin valorificarea potențialului turistic al zonei generând astfel noi locuri de muncă și obținerea de venituri suplimentare pentru populația din zonă, precum și stoparea depopulării zonei.

- planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

În planul de situație se prezintă poziționarea construcției în raport cu limitele proprietății, aleile de acces carosabil și pietonal, modul de acces în incintă din drumul județean.

Amplasamentul proiectului se face pe un teren intravilan, Nr. Cad. 20287, sat Policiori, comuna Scorțoasa, județul Buzău, teren construcției cu următoarele vecinătăți:

- la nord, Olaru Ion, L= 21,60m +13,64m / Iiescu ion , L=28,12m;
- la sud, Secuiu Ene, L= 52,21m;
- la est, Pavel Aurică, L= 19,19m;
- la vest, Drum Județean, L =51,67m.

- formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție etc.)

Sistemul constructiv, conform memoriului de structură, este din schelet de lemn cu zăbrele, (fundatii continui sub pereții de închidere la subsol și fundații tip grinzi de fundare rezemate pe fundații izolate sub pereții de lemn, planșee din beton monolit peste subsol din lemn peste parter și mansardă.

Circulațiile interioare pe verticală se realizează prin intermediul unei scări în două rampe drepte, cu lățimea treptei de 1,00cm.

III. 02 - Închiderile exterioare și compartimentările interioare se vor realiza din pereți pe schelet de lemn cu zăbrele placate cu panouri OSB și panouri de rigips,

III. 03 - Finisajele interioare

Pardoselile se vor realiza din gresie antiderapantă și parchet.

Peretii interioari se vor gletui și se vor finisa cu vopsea lavabilă de interior.

La grupurile sanitare peretii se vor placi parțial cu faianță.

Plafonul se vor gletui și se vor finisa cu vopsea lavabilă de interior.

Tamplaria va fi din mase plastice, cu geam termoizolant, clar și garnituri de etansare, foi de usă interioare din lemn sau înlocuitori de lemn (HDF, HDL).

III.04 - Finisajele exterioare

Peretii exteriori se vor finisa cu tencuială de culoare albă pe sistemul termoizolant de fațadă, iar soclul se va placi cu piatră.

III.05 - Acoperișul și învelișul

Învelișul va fi din țiglă maro - cărămidă.

Jgheburile și burlanele vor fi din tablă de cupru de 0,5mm. Forma și dimensiunile lor vor fi: pentru jgheburile – semirotonde, cu diametrul de 12cm, iar pentru burlane – rotunde, cu diametrul de 12cm.

Învelișul este cu o alcatuire complexă, cu membranele așezate pe un suport de astereală și șipci, cu strat de difuzie și termoizolație din plăci de vată minerală semirigidă caseată cu folie de aluminiu de 22 cm grosime.

III.06 - Circulații și accese exterioare

Accesul principal pe teren, se va face dinspre drumul județean, pe un drum pietonal cu lățimea de 4,50m.

Accesul în clădire se face pe două laturi, după cum urmează:

Intrarea principală la sud:

- terasă acoperită de structura de lemn;
- 1 acces pentru zona salon primire;
- 1 acces pentru zona sălii de mese.

Intrări secundare:

- 1 acces pentru bucatarie - est;
- 1 acces secundar pentru camera tehnica, la vest;
- 1 acces secundar pentru crama, la vest

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, se va face in interiorul lotului, in zona special amenajata.

III.07 - Echipare edilitara

Cladirea va avea instalatii sanitare, termice si electrice.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente (electrice). Toate racordurile se vor face in conformitate cu normele legale si respectand prevederile avizelor tehnice solicitate.

Apele pluviale colectate pe acoperis vor fi evacuate prin burlane urmand a fi dirijate catre spatiul verde din incinta.

Pensiunea va fi o constructie dezvoltata pe **subsol parțial, parter si etaj parțial**.

Pensiunea va avea **trei accese pietonale**, din care: unul pentru clienti, unul pentru personal si altul pentru centrala termica și marfă. Cladirea este conformata astfel: la **subsol** – spații depozitare produse alimentare și crama și centrala termică, la **parter** – spatii pentru receptie, pentru servirea mesei, spatiu pentru primire, deconectare, lecturare, conversatie și două camere de cazare, iar la **etajul parțial** - spatii de **cazare (două camere)**.

Imobilul, compus din S+P+E cuprinde spatii tehnice, spatii pentru receptie, pentru servirea mesei si pentru cazare patru camere de cazare, dintre care două camere la parter si două camere la etaj, cu cate doua locuri, cu grup sanitar propriu și cu terase, asigurandu-se astfel un nivel optim de confort.

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție;

Proiectul prevede construirea unei pensiuni in conformitate cu normele de clasificare prevazute in Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr.1051/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licentelor si brevetelor de turism cu modificarile si completarile ulterioare, care atinge standardul de calitate de 3 flori, astfel:

- Capacitatea de cazare este de 4 camere, totalizand aproximativ 8 locuri de cazare.
- Terenul pe care este amplasata pensiunea este mai mare de 1000 mp.
- Camerele de 2 locuri au minim 13 mp
- Fiecare camera are grup sanitar propriu
- Pensiunea este prevazuta cu incalzire centrala
- Instalatie de apa calda/rece la bucatarie
- Racord la reseaua proprie de canalizare la bazin vidanjabil
- Cladirea este racordata la reseau de curent electric
- Exista drum carosabil pana la poarta pensiuni, respectiv drumul județean.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Descrierea funcțională:

Capacitatea de cazare a pensiunii este de 8 locuri pe zi pentru gradul maxim de ocupare. Spațiile de cazare sunt situate după cum urmează:

- 4 module de cazare formate dintr-o camera cu pat matrimonial si grup sanitar la parter (2) și etaj (2);

Capacitatea de servire este corespunzătoare numărului de turiști cazați + musafiri – 12 persoane/zi, cărora li se oferă serviciile. Spațiile de alimentație și servire sunt amplasate la parterul clădirii astfel:

Parter:

- **Receptia** – permite accesul în pensiune, circulația turistilor în incinta pensiunii precum și accesul către celelalte părți ale nivelului 1 din construcție.

- recepția – spațiul destinat primirii turistilor este dotat cu mobilier tip recepție, telefon cu fax, calculator, imprimanta laser, casa de marcatune etc.

- **1 grup sanitar pentru public** – Grupul sanitar este dotat cu obiectele sanitare: lavoar, wc, rezervor pentru spălare vas wc, rama pentru vas wc, suport pentru săpun lichid, suport pentru hartie, uscător de mâini, oglinda sanitară.

- **sala de mese** – spațiul necesar servirii mesei de către turiști, este dotat cu 3 mese de câte 4 persoane, 12 scaune cu spătar

- **salon de primire** - living cu spațiu amenajat pentru deconectare, lecturare, conversație dotat cu:

- canapea cu 8 locuri
- masă pentru cafea
- bibliotecă (carti, reviste, ziare, albume etc.)
- televizor
- masă tv
- dotare cu jocuri de societate (șah, table, remy, cărți de joc etc.)

- **2 module de cazare** – formate fiecare dintr-o cameră cu pat matrimonial și grup sanitar. Camera este dotată cu pat, dulap de haine cu 2 uși, o masă, 2 scaune, 2 noptiere, cuier de perete, birou cu suport pentru televizor, dulapior pentru minibar, taburet și oglindă, pilon, perne mari și mici, cearceaf de pat, fete de perne mari și mici, plic pentru pled, cuvertura de pat, husă de protecție, perdele transparente, perdele opurtante, oglindă, televizor, prosoape; baia este dotată cu lavabou, wc, rezervor pentru spălare vas wc, rama pentru vas wc, port prosop, suport pentru hartie, oglindă sanitară, etajera sanitară;

- **Hol și oficiu** care fac legătura între recepție, iar oficiul asigură protecția intrării în bucatărie.

- **Spalator veselă** – spațiu situat între bucatărie și sala de mese, prin care se returnează și se spală vesela folosită. Din acest oficiu vasele se întorc în bucatărie igienizate printr-un ghiseu care este poziționat înspre bucatărie. Acest oficiu este dotat cu:

- chiuveta din inox pentru spălarea vaselor cu două cuve
- mașina de spălat vase
- dulap de vase
- masă de sprijinit vasele
- cos de gunoi

- **bucătărie caldă/rece cu preparari și spații de depozitare** – este spațiul unde se pregătește masa și se pastrează alimentele în condiții corespunzătoare. Bucătăria este prăvăzută cu zone delimitate de depozitare și spălare al legumelor, al carni și pestelui în care sunt amplasate vitrinele frigorifice, spalatoarele de legume, fructe și carne. În vitrinele frigorifice sunt depozitate alimentele pe sortimente respectând prevederile legale în vigoare. Bucătăria este dotată cu:

- vitrine frigorifice,
- aragaz cu 4 ochiuri și cuptor,
- aragaz cu 2 ochiuri fără cuptor

- mese de lucru din inox,
- rafturi din inox pentru depozitarea vaselor mari si mici
- chiuveta pentru spalare carne
- spalator pentru legume si fructe,
- blaturi separate pentru carne crudă, fiartă, pește, de culori diferite
- vase de bucatarie
- vesela pentru servit masa
- cos de gunoi
- **vestiar personal** – este spatiul prin care circula personalul pentru a intra si iesi din vestiar si cladire, accesul acestora fiind separat de cel al turistilor.
- **Depozit de zi** – este destinat depozitarii pentru folosințe zilnice a apei plate, minerale, legumelor si fructelor. Este amplasat în spațiul de acces la beci și este dotat cu rafturi si lada frigorifica.
- Beci, la subsol pentru depozitare pe timp mai îndelungat a apei plate, minerale, legumelor si fructelor. Este dotat cu rafturi.
- **Scara deschisă spre living** - asigura circulatia intre parter si etajul cladirii.

Etajul :

- **Scara** - asigura circulatia pe vertical in interiorul cladirii.
 - **supanță** – spatiu care asigura circulatia turistilor intre camera si scara
 - **2 module de cazare** – formate, fiecare, dintr-o camera cu pat matrimonial si grup sanitar
- Camerele sunt dotate cu paturi, dulap de haine cu 2 usi, o masuta , 2 scaune, 2 noptiere , cuier de perete, birou cu suport pentru televizor, dulapior pentru minibar, taburet si oglinda, pilota, perne mari si mici, cearceaf de pat, fete de perne mari si mici, plic pentru pled, cuvertura de pat, husa de protectie, perdele transparente, perdele opturante, oglinda, televizor, prosoape; baia este dotata cu lavoar, wc, rezervor pentru spalare vas wc, rama pentru vas wc, port prosop, suport pentru hartie, oglinda sanitara, etajera sanitara.;

Constructia prevede si investitii de racordare la utilitatile publice (energie electrica, apa-canal). Pentru racordarea la canalizare, pensiunea va fi prevazuta cu un bazin vidanjabil. Pentru reducerea cheltuielilor de exploatare, pensiunea va fi dotata cu echipamente de productie a energiei din alte surse regenerabile decât bio-combustibilii, cum sunt panourile solare.

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea;

Nu se desfășoară procese de productie si nu se obtin produse si subproduse.
Se cazeaza turisti.

Capacitatea de cazare a pensiunii este de **8 locuri pe zi, pentru gradul maxim de ocupare.**

Spatiile de cazare sunt situate dupa cum urmeaza: 2 module de cazare la parter si 2 module de cazare la etaj. Fiecare modul de cazare este format dintr-o camera, un grup sanitar propriu, vestibul si terasa.

Compunerea spatiilor interioare, succesiunea lor, legaturile verticale, volumetriile, urmaresc o cat mai clara exprimare a functiunii.

Constructia va avea regimul de inaltime subsol parțial, parter si etaj parțial.

Cladirea propusa (**ÎNFIINȚARE PENSIUNE AGROTURISTICĂTURISTICA**), cu o forma ordonata in plan, (inscrisa intr-un dreptunghiuri, cu laturile de 12,76m x 25,26m) va avea structura de rezistenta, din structură din panouri de lemn alcătuite din schelet de lemn cu zăbrele.

Subsol:	Sc= 96,76 mp	Su= 87,01 mp
Parter:	Sc= 322,32 mp	Su= 294,61 mp
Manasarda:	Sc= 98,10 mp	Su= 80,30 mp

- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

Hrana turiștilor va fi asigurată pe baza produselor naturale din gospodăria proprie. Gazdele se ocupă personal atât de primirea turiștilor cât și de asigurarea programului acestora prin integrare în activitățile legate de agricultură ale acestora, în funcție de sezon.

Energia electrică se asigură din record la rețeaua publică.

Apa rece se asigură prin racordarea obiectivului la rețeaua publică a comunei Berca în punctual Joseni.

Lemnele se asigură în plan local, atât din producția proprie a gazdelor, cât și prin achiziții de la agenții comerciali forestieri din zonă.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Încălzirea pensiunii se asigură cu o centrală termică echipată cu 1 cazan cu ardere prin gazeificarea lemnului cu puterea termică nominală 40 kW.

Combustibilul solid pentru centrala termică se aprovizionează din zonă, unde se fac exploatații forestiere.

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se realizează prin intermediul unui bloc de măsură și protecție trifazat (BMPT) montat aparent în exteriorul clădirii, conform soluției din avizul de racordare, ce va fi eliberat de furnizorul de energie electrică la solicitarea beneficiarului. Rețeaua de alimentare cu energie electrică trece prin fața terenului pe care se amplasează construcția. Alimentarea cu energie electrică se va face de la BMPT-ul care va fi montat de furnizorul de energie electrică la limita proprietății, în momentul avizării și punerii sub tensiune a instalațiilor electrice interioare.

În interiorul clădirii, la parter, în camera tehnică, se va amplasa tabloul principal de alimentare (TGP), tablou ce se va alimenta din BMPT prin intermediul unui cablu de cupru CYYF 5x16 mmp, protejat în tub RAUTEC Ø63 mm.

Din cadrul tabloului parter TG se vor alimenta toți receptorii electrice din imobil în sistem de distribuție radială.

Sursa de alimentare cu apă rece o constituie rețeaua comunei Berca prin record realizat în punctual Joseni.

La contorul de apă se va facilita accesul printr-un cămin cu dimensiunile de 1,5X1,0X1,0m construit pe proprietatea obiectivului.

Racordarea pensiunii la rețeaua de apă potabilă se va face prin intermediul unei conducte PEID DN32, conductă îngropată sub adâncimea de îngheț, cu o lungime totală de aproximativ 800m racordată la rețeaua comunei Berca în punctual Joseni.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;

Se va semăna gazon.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Imobilul are acces la o **cale de acces publică**: cu drumul județean DJ 102F. Nu se vor crea noi cai de acces sau schimbări la cele existente.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

Nu este cazul.

- metode folosite în construcție;

Pensiunea se va incadra in arhitectura traditionala locala. Peretii exteriori se vor finisa cu tencuiala de culoare alba, cu accente de placaje liniare, orizontale din lemn. Pentru pereti pentru soclu, nuanta pietrei naturale.

Invelitoarea va fi din tigla maro - caramiziu.

Jgheburile si burlanele vor fi din tabla de cupru de 0,5mm. Forma si dimensiunea lor va fi: pentru jgheaburi – semirotonde, cu diametrul de 12cm, iar pentru burlane – rotunde, cu diametrul de 12cm.

Invelitoarea este cu o alcatuire complexa, cu membranele asezate pe un suport de astereala si sipci, cu strat de difuzie si termoizolatie din placi de vata minerala semirigida caserata cu folie de aluminiu de 22 cm grosime.

Izolarea acustica a fiecarei incaperi impotriva zgomotului provenit din spatiile adiacente se asigura prin elemente de constructie (pereti, plansee) a caror alcatuire este astfel conceputa incat se realizeaza atat cerintele impuse de structura de rezistenta cat si de conditiile de izolare acustica. Amplasarea spatiilor cu nivel sonor ridicat in cladire este astfel facuta, incat nivelul de zgomot interior admisibil nu este depasit. Sursele de zgomot din interiorul cladirii, precum si activitatile specifice care se desfasoara la interior, emit un nivel de zgomot incadrat in valorile admisibile.

Tamplaria exterioara va fi din mase plastice, cu geam termoizolant, clar si garnituri de etansare, iar la interior, foi de usa din lemn care nu necesita o tratare deosebita.

Pensiunea se va termoizola la exterior, cu polistiren expandat, de 10 cm grosime, cu densitatea de min 15 kg/m³, fixata cu adeziv si suplimentar cu ajutorul diblurilor. Este un aspect deosebit de important ca la realizarea termoizolatiei sa se foloseasca un sistem unitar, de la un singur producator pentru ca numai in acest fel putem avea garantia unui sistem de calitate testat ca un intreg produs. Stratul final de finisaj, care asigura protectia sistemului impotriva intemperiiilor si solicitarilor mecanice, avand si rol decorativ, va fi tencuiala cu vopsire suplimentara, compatibila cu celelalte componente din sistemul de termoizolatie.

La soclu si fundatii, se va face hidroizolarea cu produse de impermeabilizare a betonului prin cristalizare, pentru a preveni patrunderea apei sau a altor lichide in beton si asigurand o protectie marita a betonului din soclu si fundatii. Betonul astfel tratat este etans la actiunea apei sau a altor lichide, din orice directie.

Izolarea termica, la soclu si fundatii (si la placa subsolului), se va realiza cu polistiren extrudat de 5 cm grosime, numai pe zona de soclu, zona de stropire si zona de contact cu pamantul, iar stratul final de finisaj va fi o prin placare cu piatra.

Deasupra etajului 2 se va monta o termoizolatie din placi din vata minerala de 22 cm grosime.

- planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara;

Se emite ordinul de incepere a lucrarilor, care este comunicat la ISC Buzau, se preda amplasamentul pe baza de proces verbal, se executa lucrari privind trasarea investitiei intocmindu-se proces verbal pentru aceste lucrari. Se executa lucrari de rezistenta, arhitectura, instalatii. Toate lucrarile se receptioneaza pe faze determinante in prezenta ISC.

- relatia cu alte proiecte existente sau planificate;

Nu este cazul.

- detalii privind alternativele care au fost luate in considerare;

- **alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor);**

Eliminarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare ce va deversa la un bazin vidanjabil.

Instalația exterioară de canalizare menajeră se compune din:

Separator de grăsimi și nisip cu un debit maxim proiectat de 2mc/zi.

Două camine de vizitare, unul înaintea separatorului de grăsimi și nisip și unul înaintea bazinului.

Pentru deversarea apei uzate epurate se folosesc 20m de teava PVC KG 125.

Montajul conductelor de canalizare se va face pe pat de nisip uscat, cu care se va acoperi de altfel, și pământ afanat care se va compacta în straturi groase cu placa vibranta. Este interzisă compactarea cu pocior compactor pentru a preveni distrugerea conductelor.

La conductele de canalizare exterioare se va asigura o pantă de 3%

Bazinul de colectare se va vidanța periodic de către firmă agreeată la stația de epurare a comunei Berca.

- **alte autorizații cerute pentru proiect.**

- aviz sanatare publica

- aviz Directia Sanitar Veterinara si pentru Siguranta Alimentelor Buzău

Localizarea proiectului:

- **distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001;**

Nu este cazul.

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale și alte informații privind:

- folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;

- politici de zonare și de folosire a terenului;

- arealele sensibile;

- detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Incastrare in localitate si zona: Terenul, in conformitate cu PUG-ul aprobat, se afla in zona de locuinte + functiuni complementare

Descrierea terenului (parcele): S.C. Geocompact Struct Construct S.R.L. cu sediul in comuna Scorțoasa, satul Policiori, detine imobilul (terenul in suprafata de 2036 mp) situat in comuna Scorțoasa, satul Policiori, județul Buzău, **NR. CAD. 20287**, DJ 102F.

Categoria de folosinta actuala a terenului este curți - construcții

Forma terenului este neregulata si are **dimensiuni** maxime de cca. 64m pe directia est - vest si cca. 41,00m pe directia nord - sud.

Terenul **se invecineaza** dupa cum urmeaza:

- la nord, Olaru Ion, L= 21,60m +13,64m / Iliescu ion , L=28,12m;

- la sud, Secuiu Ene, L= 52,21m;

- la est, Pavel Aurică, L= 19,19m;

- la vest, Drum Județean, L =51,67m.

Imobilul are acces la o **cale de acces public**: la drum județean DJ 102F.

Coordonatele stereo 70 ale amplasamentului sînt:

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X[m]	Y[m]
1	427525,960	630251,143
2	427524,069	630275,517
3	427521,693	630294,260
4	427519,907	630314,503
5	427502,223	630320,861
6	427498,593	630312,508
7	427494,437	630300,665
8	427479,866	630274,042
9	427480,917	630269,229
10	427484,358	630266,405
11	427494,185	630260,522
12	427514,709	630252,271

Particularitati topografice: terenul prezinta denivelari vizibile, de cca. 2,50m in zona intravilana, cu declivitate pronunțată spre vest.

Conform HGR nr. 766/1997 - pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii - Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor - cap. 11., constructia se inscrie in categoria „C” - constructie de importanta normala si in conformitate cu Normativul P100 /1-2006 , Cap. 5.3.3. - tabel 5.1. in clasa III-a de importanta.

- particularitati geotehnice ale terenului (conform studiului geotehnic anexat la proiect);

Conform Certificatului de Urbanism nr. **199 din 14.01.2019**, emis de Primăria comunei Scorțoasa, solutia se incadreaza in prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG si ale codului civil.

Distantele fata de proprietatile vecine sunt conform Codului Civil, iar fata de axul drumului va fi de minim 12,00m.

Caracteristicile impactului potențial, în măsura în care aceste informații sunt disponibile

O scurtă descriere a impactului potențial, cu luarea în considerare a următorilor factori:

- impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

Nu este cazul.

- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);

Nu este cazul.

- magnitudinea și complexitatea impactului;

Nu este cazul.

- probabilitatea impactului;

Nu este cazul.

- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Nu este cazul.

- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Nu este cazul.

- natura transfrontieră a impactului.

Nu este cazul.

IV. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;

Nu este nevoie de emisar. Apele uzate menajere se colectează în bazin vidanjabil, iar apele meteorice sînt conduse la nivelul terenului prin rigole.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de prepurare a apelor uzate prevăzute.

Alimentarea cu apa se va face de la rețeaua publică din punctul Joseni.

Instalația exterioară de canalizare menajera se compune din:

Separator de grăsimi și nisip pentru un debit de 2mc/zi.

Bazin vidanjabil dimensionat pentru un debit **maxim** proiectat de 0,63 mc/zi.

Două camine de vizitare, pe proprietatea pensiunii, în care este racordată refularea bazinului.

Pentru deversarea apei uzate epurate se folosesc 20m de teava PVC KG 125.

2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Volumul de aer este de minim 8mc/ocupant.

Produsele rezultate din metabolism (vapori de apă, bioxid de carbon, mirosuri) vor fi evacuate prin ventilație naturală asigurată prin ferestrele care se deschid și naturală asistată/artificială prin hota de la bucatărie (0,5 schimburi pe ora).

Activitatea desfășurată în clădire nu duce la degajări de noxe: formaldehida, substanțe iritante, sau la favorizarea agenților biologici patogeni.

Activitatea desfășurată nu duce la degajarea de macroparticule neviabile și de compuși organici volatili și nu determină dezvoltarea de particule viabile (insecte, protozoare, ciuperci, bacterii sau virusi), iar detergenții se vor folosi doar la igiena spațiilor, care se vor ventila natural. Nu este necesară dotarea clădirii cu echipamente speciale de filtrare.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Protecția acustică determinată de clădirea propusă (ÎNFIINȚARE PENSIUNE AGROTURISTICĂ), cu o formă regulată în plan, va avea structura din schelet de lemn cu zăbrele și nu va afecta caldirile învecinate, aflate la distanțe mari de acesta.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Activitatea desfășurată în clădire nu produce emisii radioactive de la echipamente electrice sau electronice și nici la crearea de câmp magnetic natural sau artificial.

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Prin natura activităților construcția nu poluează solul, pânza de apă freatică, aerul exterior.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Nu este cazul

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Nu este cazul

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitățile de deșeurile de orice natură rezultate;
- modul de gospodărire a deșeurilor.

Deșeurile generate în timpul construcției sunt gestionate de constructor, conform clauzelor contractuale. Deșeurile rezultate ca urmare a lucrărilor de construcții-montaj se vor colecta prin grija antreprenorului în containere metalice și se vor transporta de către acesta la platforme autorizate.

În exploatarea obiectivului se prezumă existența următoarelor tipuri de deșeurile:

- deșeurile menajere: 5 mc/an;
- deșeurile ambalaje hârtie-carton: 200kg/an;
- deșeurile ambalaje mase plastice: 240 kg/an;
- deșeurile menajere ... se depozitează în europubelă și se evacuează de către prestator de serviciu specializat la rampa de deșeurile menajere a localității.

În spatele clădirii, la o distanță de aproximativ 10 m se amplasează 3 tomberoane pentru gunoi în care se face depozitarea gunoierii pe sortimente (gunoi organic, plastic, hârtie). Aceste tomberoane sunt preluate săptămânal de societatea de salubritate care acționează în zonă.

Pentru evitarea accesului animalelor sălbatice la tomberoane, platforma betonată se va înmăjmui și se va prevedea cu poartă de acces.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu este cazul.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului:

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Nu este cazul.

VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deșeurilor etc.)

Nu este cazul.

VII. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
- localizarea organizării de șantier;
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;
- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;
- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;
- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;
- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.

IX. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor.

Întocmit, arh. Mareș Aurelian

