



Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. din

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de **MOON ESCAPE COMARNIC S.R.L.**, cu domiciliul în Comarnic, Strada Ghioșești, Nr. 356 B, județul Prahova, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Prahova cu nr. 15416 din 13.10.2022, completată cu nr. 16165 din 28.10.2022, în baza Legii nr. 292/2018, *privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului* și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007, *privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice*, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare,

Agenția pentru Protecția Mediului Prahova decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comisiei de analiză tehnică din data de 15.11.2022, că proiectul „**CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC ȘI DE AGREMENT MOON ESCAPE COMARNIC; ÎMPREJMUIRE; UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**”, propus a fi amplasat în Comarnic, Strada Ghioșești, Zona „Mezdrea”, Nr. Cadastral 25010, C.F. 25010 Comarnic, Tarla 32, Parcela 177, 179, județul Prahova, **nu se supune evaluării impactului asupra mediului, nu se supune evaluării adecvate și nu se supune evaluării impactului asupra corpurilor de apă.**

JUSTIFICAREA PREZENTEI DECIZII:

I. Motivele pe baza cărora s-a stabilit necesitatea neefectuării evaluării impactului asupra mediului sunt următoarele:

a) proiectul se încadrează în prevederile Legii nr. 292/2018, *privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului*, Anexa nr. 2, pct. 10 (b); conform criteriilor de selecție pentru stabilirea evaluării impactului asupra mediului din Anexa 3 ale aceleiași legi, **nu se supune evaluării impactului asupra mediului.**

b) Caracteristicile proiectului:

b.1. Dimensiunea și concepția întregului proiect:

Terenul ce face obiectul lucrării este situat în partea de Sud a localității, într-o zonă aflată în curs de dezvoltare, cu densitate scăzută a fondului construit, iar funcțiunea propusă răspunde cererii turistice





Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

a localității. Anterior, pe terenul ce face obiectul lucrării, a fost realizat un PUZ pentru introducerea în intravilan ce încadrează terenul în zona de Instituții și Servicii. Pentru a crește valoarea economică a localității și pentru a crește atractivitatea în zona, se propune funcțiune principală de complex turistic și de agrement cu regim de înălțime max P+2E. Toate casutele propuse vor avea orientare către peisajul montan, conform planului de situație. La nordul terenului este amplasată o zonă de gospodărire de apă și conducte de aducțiune apă care se suprapun parțial cu terenul ce face obiectul lucrării, care facilitează alimentarea cu apă pentru investiția propusă.

DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT:

Moon Escape Comarnic - a dobândit pentru o perioadă de 49 ani, imobilul cu număr cadastral 25010 conform Contractului de Concesiune nr. 4648 din 18.04.2022, încheiat de către Primăria Orașului Comarnic. Imobilul este situat în Comarnic, Cartierul Ghiosești, zona "Mezdrea" Tarlaua 32, Parcelele 177-179, număr cadastral 25010, în intravilanul localității. Imobilul este compus din teren liber de construcții, neîmprejmuit, cu suprafața de 41210 mp.

Se propune:

- realizarea a unui complex turistic și de agrement, în această fază de proiectare, constând în construirea a 40 unități de cazare (casute de campare), amplasate izolat, perimetral parcelei;
- Realizarea unui drum de acces;
- Asigurarea locurilor de parcare;
- Amenajarea incintei;
- Rezervarea unor suprafețe de teren pentru a permite dezvoltarea complexului în faze ulterioare de proiectare;
- Bilant teritorial
- Suprafața teren = 41210 mp (100%)

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	mp	%
S teren cf acte	41,210.00	100.00
S rezervată exclusiv pentru propuneri în faze ulterioare de proiectare (zona hasurată plan)*	17074.00	41.43
Propunere fază 1a	24,136.00	58.57



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA

Str. Gh.Gr.Cantacuzino, nr.306, Ploiești, Cod 100466

E-mail: office@apmph.anpm.ro; Tel. 0244 544134; Fax. 0244 515811

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

S Constructii propuse	662.80	1.61
S Desfasurata (RH propus - parter)	662.80	
S Circulatii propuse (circulatii carosabile, ocazional carosabile si alei pietonale - in afara loturilor propuse)	4,067.51	9.87
Parcari propuse (60 locuri)	750.00	1.82
S spatiu verde propus (min 30%)	12,363.00	30.00
S rezervata unor posibilitati de ocupare a terenului, amenajari in faze ulterioare de proiectare*	6,292.69	15.27

*Nota - in faza actuala de proiectare terenul ramas liber de constructii sau rezervat unor propuneri ulterioare se va intretine ca spatii verzi

Descrierea succintă a construcțiilor Parter

- Structura constructiilor va fi alcătuită din o suprastructura din lemn si infrastructura din fundatii izolate de beton armat;
- Structura învelitorii este de tip șarpantă, într-o apă, cu înălțile maximă de +4.05 (coama) si +2.45(cornisa), față de cota ±0.00: panta 25° (46 %).
- Pereti exteriori: Structura se va realiza din cadre de lemn cu termoizolație - sistem termoizolant compact din vată minerală, placare OSB, folie anticondens și tablă;
- Compartimentarile interioare se vor realiza din pereti de gips-carton, panouri sandwich cu miez termoizolant și vor avea caracteristici adecvate privind securitatea la incendiu -clasă de reacție la foc și rezistentă la foc conform normativelor in vigoare si specificatiilor din proiect;
- Tamplaria interioara va fi din lemn sau aluminiu, in functie de destinatia incaperilor, iar cea exterioara va fi din aluminiu sau PVC; acolo unde este necesar se prevad usi rezistente la foc; pentru toate usile exterioare se prevad sisteme antiefractie;
- Finisajele interioare vor fi de buna calitate, conforme cu normele si normativele in vigoare si concordanta cu destinatia spatiilor;
- Peretii de compartimentare si tavanele din gips-carton (acolo unde acestea exista) se vor finisa cu vopsea lavabila sau cu finisaje decorative - placări etc;
- Pardoselile se vor finisa cu materiale uzuale antiderapante: placări de gresie antiderapanta, placări de piatră naturală, pardoseli epoxidice, parchet lamelar pentru trafic intens - in zonele





Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

destinate personalului, iar spațiile de depozitare se vor finisa cu sapa autonivelanta epoxidica de trafic intens sau cu beton finisat, protejat;

- Canalizarea apelor uzate sanitare se va face printr-o rețea de incintă alcătuită din conducte montate cu pante conform proiectului, care sa asigure evacuarea gravitacionala a apei de la obiect la coloana de scurgere; apele uzate vor fi evacuate in bazine de retentie cu separatoare de hidrocarburi si bazine vidanjabile;
- Incalzirea spatiilor se va face prin corpuri radiante alimentate la pompe de caldura electrice;
- Toate materialele de constructie si sistemele puse in opera vor avea agremente tehnice valabile pe teritoriul Romaniei si vor detine documente de certificare a calitatii;

ORGANIZAREA DE ȘANTIER:

Organizarea de șantier se va amplasa pe terenul care face obiectul proiectului.

Constructorul are obligația ca prin activitatea ce o desfășoară să nu afecteze cadrul natural din zona respectivă și nici vecinii zonei de lucru. Personalul va fi instruit pentru respectarea curățeniei, a normelor de igienă, precum și de securitate și sănătate în muncă.

b.2. Cumularea cu alte proiecte existente și/sau aprobate: nu este cazul.

b.3. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității:
Nu este cazul.

b.4. Cantitatea și tipurile de deșuri generate/gestionate: în perioada de execuție a lucrărilor propuse, deșeurile generate sunt deșuri din construcții și deșuri municipale.

b.6. Riscurile de accidente majore și/sau dezastre relevante pentru proiectul în cauză, inclusiv cele cauzate de schimbarile climatice, conform informațiilor științifice: nu este cazul.

b.7. Riscurile pentru sănătatea umană (de ex. din cauza contaminării apei sau a poluării atmosferice):

Măsuri de protecție a apelor:

Pentru a evita poluarea apelor se vor lua măsuri specifice de managementul apelor, după cum urmează:

- manipularea materialelor, a pământului și a altor substanțe se va face astfel încât să se evite dizolvarea și antrenarea lor de către apele de precipitații;





Agencia pentru Protecția Mediului Prahova

- se vor adopta măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafețelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ și a materialelor solubile sau antrenabile de curentii de apă;
- se vor utiliza toalete tip cabine ecologice.

În concluzie, lucrările de construcție prevăzute în proiect vor avea un impact minim asupra factorului de mediu apă, în măsura în care se vor respecta măsurile de protecție prevăzute.

Măsuri de protecție a aerului:

În vederea reducerii poluării aerului se vor întreprinde o serie de acțiuni dintre care menționăm:

- întreținerea utilajelor, reparațiile acestora se vor face periodic, conform recomandărilor firmelor producătoare pentru evitarea degajării suplimentare de noxe în timpul funcționării;
- se vor folosi în principal utilaje și echipamente performante care să nu producă un impact semnificativ asupra mediului prin noxele emise;
- mijloacele de transport a materiilor prime și utilajele vor avea reviziile tehnice facute. Emisiile de poluanți din gazele de eșapament sunt limitate prin reviziile tehnice;
- transportul pământului sau a materialelor de construcție se va face cu ajutorul autocamioanelor acoperite cu prelată pentru evitarea împrăstierii particulelor fine de vânt.

Măsuri de protecție a solului și subsolului:

În faza de execuție, impactul asupra factorului de mediu sol poate fi diminuat prin:

- realizarea unei organizări de șantier corespunzătoare din punct de vedere al facilităților;
- prevederea de toalete ecologice pentru personalul din șantier;
- colectarea tuturor deșeurilor rezultate din activitatea de construcții și sortarea deșeurilor pe categorii; se va urmări cu rigurozitate valorificarea tuturor deșeurilor rezultate;
- evitarea pierderilor de carburanți la staționarea utilajelor de construcții; în acest sens, toate utilajele de construcții și transport folosite vor fi mai întâi atent verificate;
- evitarea degradării zonelor învecinate amplasamentului și a vegetației, prin staționarea utilajelor, efectuări de reparații, depozitarea de materiale etc;
- după terminarea lucrărilor de construcție, terenul afectat sub orice formă, precum și terenul ocupat de organizarea de șantier va fi redat categoriei inițiale de folosință.

c) Amplasarea proiectului:

c.1. Utilizarea actuală și aprobată a terenurilor:





Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

Regimul juridic: Imobilul (teren) este situat în intravilan, fiind parțial proprietate privată Oras Comarnic și concesionat MOON ESCAPE COMARNIC SRL, pe o perioadă de 49 ani, până la data de 18.04.2071, conform Contract de concesiune nr. 4648 din 18.04.2022 emis de Primăria orașului Comarnic și parțial aparține domeniului public al orașului Comarnic, conform HGR nr. 1359/2001 cu modificările și completările ulterioare; a Extrasului de Carte Funciara de Informare nr. 105063/16.08.2022 emis de B.C.P.I. Ploiești Conform PUG și RLU documentații aprobate, imobilul se află în zona de protecție sanitară a conductei de aducțiune apă și a gospodăriei de apă Accesul la teren se face din strada Ghiosesti (DS 1149/1)

Regimul economic: Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință: pasune și drum. Destinația stabilită prin PUG și RLU - documentația aprobate - este zona instituții și servicii - IS, zona cai de comunicație - CC subzone CCr-cai de comunicație rutieră în intravilan și zona terenuri ocupate de cai de comunicații TC în extravilan, conform Certificat de Urbanism nr. 96 din 12.09.2022, emis de Primăria Orașului Comarnic.

c.2. Bogăția, disponibilitatea, calitatea și capacitatea de regenerare relative ale resurselor naturale, inclusiv solul, terenurile, apa și biodiversitatea, din zonă și din subteranul acesteia:
Nu este cazul.

c.3. Capacitatea de absorbție a mediului natural, acordându-se o atenție specială următoarelor zone:

- zone umede, zone riverane, guri ale râurilor; - *nu este cazul*;
- zone costiere și mediul marin; - *nu este cazul*;
- zonele montane și forestiere; - *nu este cazul*;
- arii naturale protejate de interes național, comunitar, internațional; nu este cazul;
- zone clasificate sau protejate conform legislației în vigoare: situri Natura 2000

desemnate în conformitate cu legislația privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice; zonele prevăzute de legislația privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, zonele de protecție instituite conform prevederilor legislației din domeniul apelor, precum și a celei privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică; nu este cazul.



Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

- zonele în care au existat deja cazuri de nerespectare a standardelor de calitate a mediului prevăzute de legislația națională și la nivelul Uniunii Europene și relevante pentru proiect sau în care se consideră că există astfel de cazuri; - *nu este cazul*;
- zonele cu o densitate mare a populației; - *nu este cazul*;
- peisaje și situri importante din punct de vedere istoric, cultural sau arheologic; - *nu este cazul*.

d) Tipurile și caracteristicile impactului potențial:

d.1. Importanța și extinderea spațială a impactului - de exemplu, zona geografică și dimensiunea populației care poate fi afectată: *nu este cazul*;

d.2. Natura impactului: impact relativ redus și local pe perioada de implementare a proiectului;

d.3. Natura transfrontalieră a impactului: *nu este cazul*;

d.4. Intensitatea și complexitatea impactului: *nu este cazul*;

d.5. Probabilitatea impactului: impact cu probabilitate redusă atât pe parcursul realizării investiției cât și după darea în exploatare a acestuia, deoarece măsurile prevăzute de proiect nu vor afecta semnificativ factorii de mediu (aer, apă, sol, așezări umane).

d.6. Debutul, durata, frecvența și reversibilitatea preconizate ale impactului: *Nu este cazul*.

d.7. Cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente și/sau aprobate: - *nu este cazul*;

d.8. Posibilitatea de reducere efectivă a impactului: *nu este cazul*.

II. Motivele pe baza cărora s-a stabilit necesitatea neefectuării evaluării adecvate sunt următoarele: *nu este cazul*.

III. Motivele pe baza cărora s-a stabilit necesitatea neefectuării evaluării impactului asupra corpurilor de apă: *nu este cazul*.

Proiectul propus nu intră sub incidența Art. 48 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, având o influență nesemnificativă din punct de vedere cantitativ asupra corpului de apă subteran și de suprafață, nefiind necesară elaborarea SEICA.

CONDIȚIILE DE REALIZARE A PROIECTULUI:

Se vor respecta soluțiile tehnice care au stat la baza emiterii deciziei etapei de încadrare: memoriul tehnic, acte și avize emise de alte autorități.



Agencia pentru Protecția Mediului Prahova

- a) aveți obligația să colectați și să depozitați corespunzător deșeurile rezultate în urma lucrărilor efectuate;
- b) la terminarea lucrărilor se va asigura salubritatea întregului amplasament, inclusiv a zonelor adiacente, prin eliminarea tuturor materialelor și resturilor rezultate din execuția obiectivului;
- c) se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel în alte locuri decât în cele special amenajate;
- d) este interzisă poluarea în orice mod a resurselor de apă;
- e) se vor respecta prevederile OUG nr. 92/2021, privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- f) deșeurile rezultate din lucrări se vor valorifica/elimina, pe măsura acumulării lor, prin societăți autorizate;
- g) privitor la protecția împotriva zgomotului: alegerea unor echipamente de muncă adecvate, care să emită cel mai mic nivel de zgomot posibil, folosirea de utilaje și mijloace de transport silențioase, reducerea la minim a traficului utilajelor în apropierea zonelor locuite;
- h) organizarea de șantier se va realiza corespunzător din punct de vedere al facilităților și al protecției factorilor de mediu prin ocuparea unor suprafețe de teren cât mai mici;
- i) nu se vor stoca combustibili în organizarea de șantier;
- j) alimentarea cu carburanți, repararea și întreținerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe șantier se va face numai la societăți specializate și autorizate;
- k) alegerea de trasee optime din punct de vedere al protecției mediului pentru vehiculele care transportă materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine; transportul acestor materiale se va realiza cu vehicule acoperite cu prelate și pe drumuri care vor fi umezite;
- l) se vor împrejmui zonele unde se vor efectua lucrările și se vor instala panouri de înștiințare privind proiectul și perioada propusă pentru executarea acestora;
- m) la parasirea incintei organizării de șantier, roțile autovehiculelor se vor curata;
- n) respectarea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- o) este interzisă depozitarea materialelor de construcție și a deșeurilor pe spațiile cu vegetație spontană sau direct pe sol;
- p) se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare, condițiile impuse prin acordurile, avizele și punctele de vedere emise de autoritățile implicate în avizarea proiectului.





Agenția pentru Protecția Mediului Prahova

- q) Solicitantul și proiectantul sunt direct răspunzători de veridicitatea și corectitudinea datelor și informațiilor prezentate în documentație.
- r) *La terminarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi aduse la starea lor inițială;*

Informarea și participarea publicului la procedura de reglementare:

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului interesat/afectat de proiect.

Astfel, publicul a fost informat cu privire la depunerea solicitării în vederea obținerii acordului de mediu și asupra deciziei luate:

- afișate pe pagina proprie de internet a autorității competente pentru protecția mediului și la sediul acesteia;
- afișate de titular în data de și în ziarul „.....” și la sediul Primăriei Orașului Comarnic;
- afișate de titular în data de și în ziarul „.....” și la sediul Primăriei Orașului Comarnic;

Documentația aferentă proiectului a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Prahova.

Precizăm că nu au existat sesizări și comentarii din partea publicului interesat/potențial afectat pe parcursul procedurii de reglementare.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului, iar în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica autoritatea competentă emitentă. Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile ori omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 2 din Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și





Agencia pentru Protecția Mediului Prahova

private asupra mediului, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim. Actele sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului se atacă în instanță odată cu decizia etapei de încadrare, cu acordul de mediu ori, după caz, cu decizia de respingere a solicitării de emitere a acordului de mediu, respectiv cu aprobarea de dezvoltare sau, după caz, cu decizia de respingere a solicitării aprobării de dezvoltare. Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele prevăzute la art. 21 din Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului au obligația să solicite autorității publice emitente a deciziei prevăzute la art. 21 alin. (3) sau autorității ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă prevăzută la art. 22 alin. (1) în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluționare a plângerii prelabile prevăzută la art. 22 alin. (1) este gratuită și trebuie să fie echitabilă, rapidă și corectă.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și ale Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Florin DIACONU

ȘEF SERVICIU A.A.A.,

Gabriela MUNTEANU

Întocmit,

Georgiana Victoria SOARE

