

Continutul-cadru al memoriului de prezentare

I. Denumirea proiectului: CONSTRUIRE PENSIUNE, sat Marisel, comuna Marisel, judet Cluj

II. Titular:

a) - numele: S.C. ZALINA S.R.L.

b) - adresa poștală: str.Clujului nr.141, sat Iclod, com.Iclod, jud.Cluj;

- numărul de telefon 0758038360 ;

-adresa de e-mail zalina306@gmail.com ;

- numele persoanelor de contact Bagacean Cosmin;

- director/manager/administrator Bagacean Cosmin;

-responsabil pentru protecția mediului arh. Spaniol Cristina;

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului:

Se dorește construire pensiune cu regim de înălțime P+M, cu suprafața construită de 345,20 și suprafața desfasurată 574,45 mp. Pensiune va avea 7 camere de cazare, iar suprafața utilă va fi de 328,00mp. Suprafața verde propusă este de 1171,15mp. În incintă se vor amenaja 14 locuri de parcare. De asemenea, se propune amenajare piscină exterioară și jacuzzi.

b) justificarea necesității proiectului

Localitatea Marisel are un potențial ridicat turistic, prin urmare necesită de unități de cazare turistică.;

c) valoarea investiției 575000 lei;

d) perioada de implementare propusă: durata de execuție 36 de luni, cu posibilitate de prelungire 24 luni;

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

f) o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

Pensiunea va avea regim de înălțime P+M, și va fi realizată cu fundații continue din beton armat, pereți exterior din zidărie portanță de cărămidă de 25 cm și samburi de beton armat, pereții interiori

din caramida de 15 cm , respectiv 25 cm. Planseul peste parter va fi din beton armat, planseul peste mansarda va fi de lemn. Acoperisul va fi de tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla ceramica. Termoizolatia exterioara se va realiza cu polistiren expandat cu grosimea de 10 cm, la planseul peste mansarda se va termoizola cu vata minerala de 20 cm dispusa intre grinzile de lemn. Finisajele exterioare se vor realiza cu zugraveli lavabile, placaje de lemn si piatra naturala. Tamplaria exterioara va fi PVC cu geam termopan de culoarea maro.

Corpul propus contine urmatoarele functiuni:

Pensiune

^ PARTER

Denumirea spatiu	Suprafata utila
SALON	85.97 mp
OFICIU	12.91mp
HOL	31.12 mp
GS	9.60mp
SPATIU TEHNIC	16.37mp
CAMERA	18.89mp
BAIE	5.82mp
RECEPTIE	8.28mp

^ MANSARDA

Denumirea spatiu	Suprafata utila
CAMERA	13.41 mp
HOL	2.97 mp
BAIE	4.34mp
CAMERA	13.41 mp
HOL	2.97mp
BAIE	4.29mp
CAMERA	13.41mp
HOL	3.52mp
BAIE	4.29mp
BOXA CURATENIE	7.63mp
DEPOZIT LENJERIE	10.37 mp

CAMERA	13.66mp
HOL	2.97mp
BAIE	4.29mp
CAMERA	13.65mp
BAIE	4.29mp
HOL	2.97mp
CAMERA DE ZI	14.40mp
BAIE	4.29mp
DORMITOR	12.14mp
HOL	2.14mp

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție- nu este cazul; funcțiunea este de turism
- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz)- funcțiuni și fluxuri specifice turismului – cazare turistica cu posibilitatea de servire a mesei în sistem circuit închis;
- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea- capacitate de cazare 7 camere;
- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora- pensiunea se va încălzi cu centrala pe lemne, iar prepararea apei calde menajare se va realiza cu boilere electrice;
- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă :
 - Alimentarea cu apă se va realiza din put forat din incinta
 - Canalizarea- bazin vindajabil etans
 - Alimentarea cu energie electrică- pensiunea se va racorda la rețeaua stradală;
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției – lucrări de aducere a amenajărilor exterioare cu platății de iarbă;
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente- accesul auto și pietonal se va realiza din drumul de acces existent, nu se propun cai de acces noi;
- resursele naturale folosite în construcție și funcționare – specifice funcțiunii de turism în zonă cu specific și tradiție locală;

- metode folosite în construcție/demolare - fundatii si elevatii din beton armat, zidarie din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla ceramica. Finisaje exterioare cu tencuieli decorative si placare piatra naturala. Finisaje interioare cu tencuieli, zugraveli lavabile, placari cu placi ceramice.

- planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară – se vor lua toate masurile de protejare a mediului pe perioada de executie a constructiei conform legislatiei in vigoare;

- relația cu alte proiecte existente sau planificate: proiectul propus nu va afecta proiecte existente sau planificate;

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare: in viitor se doreste amplasare panouri fotovoltaice pentru reducerea consumului de energie electrica, apele pluviale vor fi colectate in bazin colector si vor fi utilizate pentru irigarea curtii;

- 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 realiza cu ajutorul unui bazin vindajabil etans. Se va realiza colectarea selective a deseurilor si evacuarea lor conform contract de salubritate incheiat;

- alte autorizații cerute pentru proiect- nu s-a solicitat.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:- nu este cazul

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;

- metode folosite în demolare;

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

V. Descrierea amplasării proiectului: in intravilanul localitatii Marisel, in zona cu destinatia de locuite si functiuni complementare

- 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, cu completările ulterioare; - Nu este cazul

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare; - - 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;

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

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

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

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

a) protecția calității apelor:

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

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute- apele menajere rezultate vor fi evacuate într-un bazin etanș vidanjabil, cu capacitatea de 10 mc, prevăzut a se realiza pe spațiul verde, în apropierea zonei de parcare, cu acces pentru vidanjare;

b) protecția aerului: Nu este cazul

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: Nu este cazul

- sursele de zgomot și de vibrații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

d) protecția împotriva radiațiilor: - nu este cazul

- sursele de radiații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

e) protecția solului și a subsolului:- Nu este cazul

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:- Nu este cazul

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

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

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:-Nu este cazul terenul se afla în intravilan în zona de locuințe și funcțiuni complementare, iar funcțiunea propusă este compatibilă

- 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 și altele; - construcția propusă se amplasează în intravilan în zona cu destinația pentru locuințe și funcțiuni complementare

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public; - construcția propusă se amplasează în intravilan în zona cu destinația pentru locuințe și funcțiuni complementare

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate: moloz rezultat în urma realizării construcției, care va fi transportat cu o firmă specializată cu care se va încheia contract de salubritate;

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

- planul de gestionare a deșeurilor: deșeurile rezultate pe perioada de funcționare a pensiunii, se vor colecta selectiv și vor fi transportate cu o firmă specializată cu care se va încheia contract de salubritate;

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: Nu este cazul

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

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

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect: Nu este cazul

- impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), 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);
- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);
- magnitudinea și complexitatea impactului;
- probabilitatea impactului;
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului;
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

- natura transfrontalieră a impactului.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

Implementarea proiectului nu va influența negativ calitatea aerului în zonă.

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare: Nu este cazul

A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din

21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).

B. Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat. Proiectul a fost aprobat prin HCL nr.27/22/03.2023 de catre Consiliul Local Marisel pentru Introducere teren intravilan pentru Construire pensiune

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier

Accesul pe santier se va efectua in mod controlat pe poarta de acces. Se vor monta doua corpuri de iluminat pentru asigurarea iluminatului de siguranta pe perioada noptii. Pe durata lucrarilor de organizare de santier se vor realiza bransamente provizorii pentru aprovizionarea cu energie electrica, apa si canalizare. Accesul pe santier se va realiza din drumul de acces. Atat intrarea cat si iesirea din santier se va realiza pe poarta de acces provizorie. La iesire se va amenaja o platforma de spalare a anvelopelor. Se va instala plasa protectie impotriva prafului. Depozitarea materialelor se va realiza strict pe suprafata parcelei, dupa ce in prealabil au fost descarcate si transportate. Se va construi si o baraca din lemn pentru depozitarea diverselor scule si unelte. Nu se vor depozita materiale de nici un fel pe domeniul public, fara un acord prealabil din partea Primariei.

LUCRARI PROPUSE PENTRU ORGANIZAREA DE SANTIER

In vederea organizarii de santier, se vor executa urmatoarele lucrari:

- realizare imprejmuire , in vederea asigurarii securitatii in incinta
- amenajarea accesului si a platformei de curatare a anvelopelor
- amenajarea platformelor de depozitare a materialelor si amplasarea magaziei de materiale.

Lucrari de pregatire a amplasamentului:

- după realizarea trasării construcției propuse, se vor executa excavări și terasamente, cu respectarea normelor de igienă și de protecție a muncii.
- Se vor stabiliza săpăturile acolo unde este cazul, în baza unui proiect de specialitate

- localizarea organizării de șantier- organizarea de șantier se va realiza în interiorul incintei.;

- 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.

XI. 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.

XII. Anexe - piese desenate:

1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;

3. schema-flux a gestionării deșeurilor;

4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.

XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța 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, memoriul va fi completat cu următoarele:

a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate

vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;

d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;

e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;

f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1. Localizarea proiectului:

- bazinul hidrografic;

- cursul de apă: denumirea și codul cadastral;

- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.

2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III-XIV.

Semnătura și ștampila
titularului
arh.Cristina Spaniol

CSpaniol

