

Memoriu de prezentare

I. Denumirea proiectului: CONSTRUIRE CASUȚĂ TIP A CU FUNCȚIUNE DE PENSIUNE AGROTURISTICA

II. Titular:

- nume beneficiar: **DEALUL CU SUMAC SRL**, Administrator : **IONESCU ALEXANDRU**
- adresa poștală: **sat Cristur-Crișeni, com. Crișeni, nr. 172, Jud. Sălaj**
- numele persoanelor de contact : **Marcu Alina Bianca , tel. 0760601964**

III. Descrierea proiectului:

a. rezumat al proiectului;

Obiectivul de investitii, pentru care s-a intocmit documentatia in faza documentatie tehnica pt. autorizatie de construire (DTAC), va avea scopul asigurarii unor activitati economice cu specific turistic, respectiv cazare in pensiune agroturistica.

Terenul pe care se va amplasa viitoarea investitie respectiv construirea unei CASUTA TIP A CU FUNCȚIUNE DE PENSIUNE AGROTURISTICA cu regim de inaltime Parter + Mansarda, se gaseste in localitatea Cristur-Crișeni, com. Crișeni, jud. Sălaj, parcela fiind inregistrata in extrasul de carte funciara nr. 54233, proprietatea privata apartine beneficiarului BACSO VASILE, iar in prezent societatea DEALUL CU SUMAC SRL are drept de suprafata asupra terenului conform contractului notarial.

Situatia existenta

Terenul pe care se va amplasa viitoarea investitie este compus dintr-o singura parcela in conformitate cu CF nr. 54233 terenul are o suprafata de 1000mp, terenul este liber de sarcini. Terenul are in plan o forma regulata - dreptunghiulara. Pe amplasament nu exista utilitati edilitare publice.

Accesul auto pe proprietate se va face din drumul judetean DJ 108D din directia Cristur - Cehu Silvaniei, accesul se face mai intai pe un drum de servitute de 7,0m latime care face legatura cu proprietatea studiata.

Situatia propusa

Scopul principal al acestui proiect este realizarea unei investitii noi, beneficiarul doreste construirea unei unitati de cazare de tip pensiune pe raza localitatii Cristur-Crișeni.

Investitia se compune dintr-un singur corp de cladire, cu dotarile si amenajarile aferente functiunii de pensiune agroturistica. Cladirea este organizata din punct de vedere functional pe doua nivele, iar la interior va avea 4 camere de tip dormitor cu doua bai si o zona comuna de relaxare, iar in exterior o terasa. Constructia va avea functiunea doar de cazare fara functiunea de servirea mesei in incinta unitatii.

Spatiul ramas liber in jurul constructiei se va amenaja ca spatiu verde cu dotari pt. relaxare.

b. justificarea necesității proiectului;

Pe raza localitatii Cristur-Crișeni in prezent nu exista spatii de cazare. Prin implementarea acestei investitii beneficiarul deruleaza un proiect prin accesarea de fonduri Europene pentru dezvoltarea zonelor rurale, iar prin aceasta activitate nou creata locuitorii din zona vor beneficia de servicii turistice pentru cazare.

c. valoarea investiției;

Valoare totala a viitoarei investitii este de aproximativ 40 000euro, pret in care este inclus intreaga amenajare a parcelei, realizarea constructiei si dotarea cu echipamente a constructiei.

d. perioada de implementare propusă;

Perioada de implementare estimata este 36luni.

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

Limitele amplasamentului sunt conform actelor de proprietate si a PLANULUI DE SITUATIE anexat la documentatie.

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

Corpul de cladire denumit in continuarea CASUTA TIP A CU FUNCTIUNE DE PENSIUNE AGROTURISTICA, are urmatoarele dimensiuni :

- dimensiuni in plan orizontal al cladirii este de 12,0m x 8,0m
- constructia se dezvolta in plan pe doua nivele PARTER + MANSARDA,
- Inaltimea la streasina este de 2,50m si inaltimea la coama de 4,25m,
- volumul construit este de 360 mc,
- Aria construita CASUTA P+M = 96,0 mp
- Aria **construita TOTAL CLADIRE** = 192mp
- Ac Terasa exterioara= 24,0 mp
- ALEI AUTO +PARCARE = 135mp
- **compartimentarile interioare ale cladirii sunt** conform planurilor anexate (piese desenate).

Cladirea destinata cazarii este o cladire cu forma dreptunghiulara in plan, cu structura de lemn si compartimentari din pereti usori.

Compartimentele interioare sunt corelate cu functionarea circuitului intregii cladiri conform legislatiei actuale, prezentat pe planul de situatie.

Sistemul constructiv al cladirii va fi următorul :

Infrastructura cladirii de cazare este compusa din fundații din beton armat, continue perimetral și izolate sub stâlpi. Placa/planseul de la nivelul parterului este realizat din beton armat.

Suprastructura este realizată din grinzi si stalpi din lemn în formă de litera A, iar la exterior cladirea are o forma arhitecturala cu o sarpanda dominanta si spatii vitrate.

Închideri exterioare și compartimentări interioare

Închiderile perimetrare ale cladirii sunt realizate din pereti cu structura din lemn.

Finisaje interioare

Toata zona destinata pensiunii va fi organizata pe o platforma betonata, armata, la nivel cu zona aleilor pietonale, care prevede pante de captare si dirijare a apelor pluviale.

Finisaje exterioare

Închiderile ce delimitează exteriorul clădirii sunt realizate dintr-o sarpanta dominanta in doua ape pe structura din lemn, iar partea de pereti exteriori vor fi realizati cu structura din lemn cu zone vitrate.

Acoperișul și învelitoarea

Învelitoare clădirii se va realiza din tabla faltuita pe intreaga structura a sarpantei.

Platforma pt. gunoi menjer

- dimensiuni in plan orizontal este de 2,0m x 2,0m
- aria construita = aria desfasurata = 4,0 mp

Platforma pentru depozitarea gunoiului menajer se realizeaza din dale prefabricate betonate, in aceasta zona se vor amplasa pubele pentru depozitarea gunoiului menajer rezultat in urma activitatii de functionare a pensiunii. Pubelele pentru gunoi vor fi pe categorii de deseuri cu capac, acestea se vor goli periodic de catre o firma autorizata si transportate la cea mai apropiata groapa de gunoi.

Amenajari exterioare – Alei si imprejmuire

Conform planului de situatie anexat in jurul constructiei se amenajeaza platforme carosabile, 4 locuri de parcare si alei pietonale. Suprafata totala a platformei este de 135mp si se va realiza din dale prefabricate din beton.

Amenajarile exterioare sunt propuse pentru buna functionare a activitatii desfasurate in cadrul incintei, respectand normele legislative aflate in vigoare in prezent, de asemenea amplasarea clădirii pe teren s-a facut respectand Legea 50 /1991 actualizata, Normativul P118/99, Legea 350/2001 actualizata si Ordonanta de urgenta nr. 100 / 2016 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Pe toate laturile parcelei se va construi o imprejmuire in lungime totala de 175,50ml. Imprejmuirea se va realiza din panouri de sarma zincata bordurata, avand o inaltime de 1,70m si stalpi metalici pentru sustinerea panourilor.

Bilant teritorial:

Suprafata totala a terenului = 1000 mp

Arii construite PROPUSE in incinta:

Ac PENSIUNE P+M = 96,0 mp

Platforme auto = 135,0mp

Imprejmuire PROPRIETATE = 175,50ml

POT propus = **9,6%**

CUT propus = **0,19**

Construcția propusa se încadrează la :

- Categoria de importanță: C
- Clasa de importanță: III
- Gradul de rezistență la foc : IV

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

În activitatea de cazare a pensiunii nu exista procese de producție efective, ci doar cicluri de primire/cazare oaspeti.

Fluxul tehnologic consta în:

- Staționarea mașinii propriie in parcare amenajata pe perioada sederii;

- Cazarea propriu-zisa a turistilor in cadirea pensiunii;
- Activitati de relaxare a turistilor in zona exterioara a cladirii;

Iluminatul natural și artificial

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se propune un sistem de panouri fotovoltaice amplasate in zona verde si pe acoperisul cladirii, aceste panouri vor produce energie electrica necesara pentru investitia propusa pe amplasament. Energia electrica produsa se va stoca in baterii speciale amplasate intr-o camera tehnica, iar de aici se va folosi direct catre consumator.

Sistemul de încălzire

Cladirea pensiunii se va dota cu o centrala termica electrica, care va functiuona cu energie electrica din propiul sistem propus pe amplasamentul investitiei.

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

Nu este cazul.

Rețelele tehnico edilitare pentru investitia propusa sunt :

Alimentarea cu apă

se va realiza prin racordarea la rețeaua se va face din sursa sbterana proprie, respectiv de la fantana existenta. De la fantana existenta se va executa o retea proprie subterana de alimentare cu apa a constructiei propuse.

Rețeau de apa se va realiza cu teava din polipropilena cu D= 60mm, ingropat sub cota de inghet din zona pe un pat de nisip.

Rețeaua de canalizarea

Canalizare menajera

- Apele uzate menajere rezultate din activitatea de functionare a cladirii propuse pe amplasament vor fi deversate intr-un bazin vidanjabil prefabricat montat subteran cu un volum = 10 mc / 1 bucata.

Bazinul vidanjabil are functiune temporara pana la executarea rețelei de canalizare a localitatii in zona, conform planului de situatie anexat. Se va vidanja periodic, iar apele uzate se vor transporta la cea mai apropiata statie de epurare din zona.

Canalizare apă tehnologică:

Nu este cazul.

Apele pluviale

- canalizarea pluviala se va executa din rigole carosabile, incorporate in partea carosabila a aleilor auto, vor fi acoperite cu gratar metalic. Traseul rigolelor pluviale se va executa conform planului de situatie.

Apele pluviale colectate din intreaga incinta se vor deversa intr-un bazin prefabricat subtersan V = 15mc, destinat doar pt acest tip de ape. Din bazinul destinat apelor pluviale se propune un sistem de irigare pentru zona verde aferenta proprietatii, special amenajata cu plante ornamentale si gazon. In timpul sezonului rece apele pluviale vor fi evacuate în emisar, respectiv in santurile drumului, iar acestea vor întruni condițiile de calitate prevăzute de HGR 188/2002, modificată și completată prin HG 352/2005, respectiv NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrica

- se propune un sistem de panouri fotovoltaice amplasate in zona verde si pe acoperisul cladirii, aceste panouri vor produce energie electrica necesara pentru investitia propusa pe amplasament. Energia electrica produsa se va stoca in baterii speciale amplasate intr-o camera tehnica, iar de aici se va folosi direct catre consumator.

Alimentarea cu energie termica

- Cladirea pensiunii se va dota cu o centrala termica electrica, care va functiونا cu energie electrica din propriul sistem de panouri fotovoltaice propus pe amplasamentul investitiei.

IV. DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE NECESARE:

Prin realizarea acestei lucrari nu se executa lucrari de demolare, terenul este liber.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

Terenul afectat de sapaturile pentru lucrarile de construire si de organizarea de santier se va reface aducandu-se la starea initiala. Lucrarile de refacere a amplasamentului se vor realiza conform cerintelor proiectului tehnic de executie si proiectului de sistematizare a curtii.

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

Se vor folosi caile de acces existente drumul judetean DJ 108D.

- metode folosite în demolare;

Nu este cazul.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

V. DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI:

Localizarea proiectului

se gaseste in intravilanul localitatii Cristur-Crișeni, com. Crișeni, jud. Sălaj, parcela fiind inscrisa in extrasul de carte funciara nr. 54233, cu suprafata de 1000mp, proprietatea apartine beneficiarului BACSO VASILE, iar in prezent societatea DEALUL CU SUMAC SRL are drept de suprafie asupra terenului conform contractului notarial.

In zona nu sunt reglementari fiscale speciale asupra terenurilor sau a constructiilor.

Este respectata distanta fata de granite ,conform codului civil.

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Conventiei 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 zonă de protecție a monumentelor istorice.

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

Nu este cazul.

VI. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

a. Protecția calității apelor:

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza de la fântâna proprie existentă pe amplasament.

Evacuarea apelor menajere se face într-un bazin vidanjabil, iar evacuarea apelor pluviale se face într-un bazin colector pentru utilizarea apei în scop propriu, respectiv irigarea spațiilor verzi. Prin organizarea de șantier, pe perioada execuției lucrărilor, se vor asigura grupurile sanitare minime ce se vor amplasa de constructor pe terenul beneficiarului.

Apele pluviale vor avea o curgere gravitațională pe terenul de amplasament, la care nu se vor face lucrări de modificare a planului existent.

Concluzie: Construcția propusă nu va afecta solul datorită controlului evacuării și stocării produselor reziduale rezultate.

b. Protecția aerului:

Utilajele folosite pe parcursul realizării investiției reprezentate prin: cefaroane transport beton, mașini transport materiale diverse, nu reprezintă surse de poluare a aerului prin emansiile de gaz de esapament, având în vedere volumul redus al lucrărilor de execuție.

Activitatea prestată în perioada funcționării pensiunii nu este de natură să producă vicierea aerului înconjurător. Obiectivul propus va respecta prevederile Ord. MAOM 462/1993 pentru emisii și a Ord. MAPM nr. 692/2002 pentru emisii.

Vicierea aerului – se va face controlat .

Locuințele vecine sunt amplasate la o distanță considerabilă față de pensiune, iar nivelul estimat al emisiilor este nesemnificativ.

c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe perioada de realizare a lucrărilor de construcție propuse, zgomotul produs de utilajele participante la lucrare este redus, nefiind necesare lucrări speciale pentru reducerea zgomotului sau vibrațiilor. De asemenea în perioada funcționării al pensiunii nivelul de poluare fonica este mic nefiind necesare lucrări speciale pentru reducerea zgomotului sau vibrațiilor.

d. Protecția împotriva radiațiilor:

În realizarea proiectului precum și în perioada de funcționare nu sunt utilizate materiale sau echipamente ce pot constitui surse de radiații.

e. Protecția solului și a subsolului:

Utilajele folosite pe durata de realizare a lucrărilor de construcție, precum și mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a mediului înconjurător cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect;

Materialele necesare executării lucrărilor de construcție vor fi depozitate numai în locuri special amenajate în incintă, astfel încât să se asigure protecția factorilor de mediu;

Nu se vor depozita materiale de construcție sau deseuri în afara perimetrului detinut de titularul proiectului.

Căile de acces vor fi realizate din materiale rezistente la circulație pe un suport care asigură ruperea capilarității cu solul.

f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul

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

Se va avea în vedere ca prin realizarea proiectului să nu se creeze disconfort locuitorilor din zona.

h. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile provenite în urma executării lucrărilor de construire propuse vor fi colectate, depozitate containerizat, de unde vor fi transportate și depozitate de către firma specializată.

Pe perioada de funcționare, din activitatea desfășurată vor rezulta următoarele deșuri menajere provenite de la utilizatorii spălătoriei auto care frecventează unitatea.

Tipuri de deseuri conf HG 856/202: - ambalaje de hartie/carton, se colectează în pubele din plastic, cod 15 01 01 – aprox 1 kg /luna, vor fi preluate de firma autorizată - ambalaje din plastic, se colectează în pubele din plastic, cod 15 01 02 – aprox 1 kg /luna, vor fi preluate de firma autorizată - amestecuri de grasimi și uleiuri de la separatorul de ulei/apa, se colectează în butoi din metal/plastic, cod 19 08 10* - aprox. 0.2 kg/luna, și vor fi preluate de firma autorizată - deseuri menajere, cod 20 01 03 - aprox 2 mc/luna vor fi preluate de firma de salubritate - deseuri de namol și nisip, se colectează în butoi din metal/plastic, cod 19 08 02 – aprox 0.4 kg/luna și vor fi preluate de firma autorizată.

Gospodărirea deșeurilor: Deșeurile și resturile menajere se vor colecta în pubele tip, stocate pe platformele betonate, de unde vor fi preluate periodic prin contract cu firme specializate. Titularul va fi responsabil de menținerea curățeniei și are obligația să respecte prevederile Normelor de salubritate.

i. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

În realizarea lucrărilor de construire, precum și în perioada de funcționare nu se folosesc substanțe și preparate chimice periculoase.

VII. DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE A FI AFECTATE ÎN MOD SEMNIFICATIV DE PROIECT:

Atât în timpul execuției lucrărilor cât și în perioada de funcționare a instalației nu se impun luarea de măsuri specifice privind monitorizarea factorilor de mediu (apa, aer, sol).

VIII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu este cazul.

IX. JUSTIFICAREA ÎNCADRĂRII PROIECTULUI, DUPĂ CAZ, ÎN PREVEDERILE ALTEOR 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.

X. LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE SANTIER:

Lucrările de organizare de santier privesc acea categorie de lucrări pregătitoare realizării lucrărilor de construire. Zona aferentă organizării de santier este amplasată în imediată apropiere a construcțiilor propuse, pe terenul proprietatea beneficiarului și va fi constituită dintr-o platformă betonată (7.00 m x 5.00 m) se va realiza în interiorul amplasamentului, în zona proiectului, pe toată durata execuției lucrărilor, astfel încât impactul generat asupra factorilor de mediu în timpul executării lucrărilor de construcții proiectate să fie cât mai redus;

XI. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MASURĂ ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE:

La finalizarea lucrărilor prevăzute prin proiect, perimetrul implicat va fi supus unui proces de reabilitare ce va viza ameliorarea zonelor afectate și aducerea la starea inițială, se va

amenaja suprafata de teren din jurul cladirilor cu dale prefabricate din beton pe toata suprafata amplasamentului si se vor amenaja zone verzi ambientale.

XII. Anexe - piese desenate: Plan de incadrare in zona – pl. A01;
Plan de situatie - pl. A02;

Intocmit,
arh. Marcu Alina Bianca