



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA

PROIECT

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de **S.C. CASA LUXURY MENS SANA S.R.L.**, cu sediul în București, sector 1, str. Nikolai Gogol, nr. 1, et. 3, înregistrată la APM Prahova cu nr. 4972/15.03.2024, completată cu nr. 5360/21.03.2024 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, APM Prahova decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul sesiunii Comisiei de Analiza Tehnică din data de 26.03.2024, ca proiectul: **„Extindere capacități de cazare și ridicare grad de confort Complex „Lucia”**, propus a fi amplasat în oraș Sinaia, str. Furnica, nr. 67 și 67A, 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 care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare în procedura de evaluare a impactului asupra mediului sunt următoarele:

a) proiectul se încadrează în prevederile Legii nr.292/2018, anexa 2 pct. 13(a), iar 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:**

dimensiunea și concepția întregului proiect: imobilul (terenul și construcțiile corp C1, C2, C3 C4), este situat în intravilan, proprietate Iacob Lucia, grevat de sarcini, intabulare drept de suprafață pe o perioadă de 25 de ani în favoarea S.C. Casa Luxury Mnes Saba S.R.L.

Accesul (carosabil/pietonal) la teren se face din strada Furnica (modernizată) cu care terenul se învecinează pe toată lungimea laturilor NE și E.

Vecinătăți: NE și E - strada Furnica spre NV cu teren și construcție (rezervor apă) proprietate de stat; V cu teren și construcție (nr.cad.2052) respectiv teren și construcție (nr.cad.21917) proprietate particulară; S - parțial cu teren și construcție (nr.cad.21700) proprietate particulară



si partial teren si constructie (nr.cad.20850) proprietate particulara; E - strada Furnica si partial cu teren si constructie (nr.cad.20850) proprietate particulara.

Pe acest teren se gasesc trei vile care alcatuiesc complexul turistic Lucia: vila Domina, fosta Panseluta-corp C2, Ac:162 mp.; vila Draga fosta Zambila-corp C1-Ac, 206mp si vila Dona fosta Crinul-corp C3, Ac.127.0 mp,toate recent reabilitate si o a patra achizitionata ulterior (vila Furnica-corp C4, Ac:129.0 mp), in stare avansata de degradare, aflata in procedura de desfiintare.

Proiectul presupune marirea capacitatii de cazare si ridicarea gradului de confort al complexului turistic existent prin realizarea urmatoarelor lucrari:

1.construirea unui hotel SPA 4*, regim de înăltime S+D+P+3E+M+m, suprafață construită: 690mp, suprafață desfășurată: cca.4430mp, spatii de cazare: 54 unitati (51/2c+3/ap.); parcare subterana (S): 64 locuri (3 dizabilitati) din care 20 in sistem klaus (etajate); parcare supraterana: cca.19 locuri (din care unul dizabilitati+unul autocar-debarcare); noul hotel va fi organizat astfel: spatiile de cazare la nivelele superioare, spatii de primire, sala conferinte si restaurant cu circuit inchis la nivelul accesului, complex SPA si spatii anexe/tehnice/pentru personal la nivelele inferioare; structura constructivă: hotelul va avea o infrastructura din diafragme beton armat pe fundatii din beton si o suprastructura din cadre beton armat (pentru a permite flexibilitatea spatiilor interioare), o mansarda pe structura beton armat/lemn, invelitoare din tigla pe sarpanta de lemn. Parcarea subterana va fi realizata pe fundatii continue/izolate din beton cu o structura mixta: diafragme-cadre beton armat, invelitoare tip terasa inierbata. In paralel cu lucrarile de baza se vor realiza si lucrari de sistematizare verticala a terenului, de amenajare a cailor de acces (auto-pietonal) de realizare a unui sistem unitar de colectare-dirijare a apelor pluviale/freatice (rigole-drenuri).

2.extindere vila Dona (corp C3), regim inaltime P+E+m, suprafață construită: cca. 240 mp, suprafață desfășurată: cca.560 mp, spatii de cazare: 8 unitati noi (6/2c+2/ap.)+4 unitati existente (3c/2p.+1/ap.)=12 unitati; structura constructivă: Extinderea se va face spre latura NV (pe platforma sistematizata existenta lata de cca.5 m dar si pe locul actualei parcare acoperite), cu mentinerea si reabilitarea spatiilor de cazare existente. Noile capacitati de cazare vor fi legate functional (scari/holuri) de constructia originala. Extinderea corpului C3 se va face pastrand volumetria si materialele de finisaj exterior existente.

3. amenajarea cailor de acces necesare si re-sistematizarea intregului teren.



Toate capacitatile de cazare rezultate (existente/propuse) alcatuiesc un tot unitar functional fiind interconectate (circulatii pietonale-carosabile) si disponand fiecare de facilitatile oferite de celelalte.

Modul de asigurare cu utilități:

Toate cele 3 constructii existente sunt bransate la utilitatile edilitare existente pe strada Furnica. Noul hotel precum si extinderea propusa (C3) vor fi complet echipate si dotate corespunzator normelor specifice si cerintelor actuale si bransate la utilitățile existente pe amplasament.

Organizarea de șantier va fi amenajată pe terenul deținut de beneficiar și va fi împrejmuită provizoriu.

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va asigura in incinta și va cuprinde: zonă depozitare materiale de construcții, schelă, scule și unelte, containere depozitare deșeuri, vestiar, sală de mese, container birou organizare de șantier, toalete ecologice etc. Organizarea de șantier se va desfiinta la finalizarea lucrarilor, fara a afecta proprietatile vecine si retelele edilitare existente.

- **cumularea cu alte proiecte existente și/sau aprobate:** nu este cazul;
- **utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversitatii:** nu este cazul;
- **cantitatea și tipurile de deșeuri generate/gestionate:**

În perioada de execuție a lucrărilor propuse, deșeurile generate sunt deșeuri din construcții respectiv: 20 03 01-deseuri menajere, 15 01 01-ambalaje de hârtie si carton; 15 01 02-ambalaje de materiale plastice; 17 01 01-beton si moloz; 17 02 01-lemn; 17 02 02-deseuri de sticla; 17 02 03-materiale plastice; 17 04 07-amestecuri metalice; 17 05 04-pământ și pietre;

Deșeurile rezultate vor fi stocate selectiv în spațiu special amenajat până la preluarea de către firme autorizate pe bază de contract.

- **poluarea si alte efecte negative;** Prin specificul legat de etapele de construire și funcționare, proiectul nu prezintă un impact semnificativ asupra factorilor de mediu. Pentru implementarea proiectului, în special etapa de construcție, au fost alese soluții care să asigure o amprentă de mediu cât mai scăzută.

- **riscurile de accidente majore si /sau dezastre relevante pentru proiectul in cauza, inclusiv cele cauzate de schimbarile climatice, conform informatiilor stiintifice; nu este cazul;**
- **riscurile pentru sanatatea umana (de ex., din cauza contaminarii apei sau a poluarii atmosferice): nu este cazul.**



c) Amplasarea proiectelor:

- **utilizarea actuală și aprobată a terenurilor** - Terenul este situat în orașului Sinaia și este proprietate privată conform Certificatului de Urbanism nr. 66/06.03.2024, emis de Primăria orașului Sinaia, terenul are categoria de folosință curți construcții, fâneată. Destinația stabilită prin PATJ Prahova și PUG-ul localității - documentații aprobate este pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, turism, recreere.

- **bogăția, disponibilitatea, calitatea și capacitatea de regenerare relative ale resurselor naturale, inclusiv solul, terenurile, apa și biodiversitatea, din zonă și din subteranul acesteia;**

În perioada de execuție: sursele posibile de poluare locală sunt reprezentate de depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor și materialelor de construcție și de pierderi accidentale de combustibil sau uleiuri minerale de la utilajele de transport. În condiții normale, lucrările propuse în proiect nu vor constitui o sursă de poluare a solului și subsolului și a apelor subterane.

- **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;
- 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:

- **importanța și extinderea spațială a impactului** - de exemplu, zona geografică și dimensiunea populației care poate fi afectată: nu este cazul;
- **natura impactului**; impact relativ redus și local pe perioada execuției lucrării.
- **natura transfrontalieră a impactului**; nu este cazul;
- **intensitatea și complexitatea impactului**; nu este cazul;
- **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, apa, sol, așezări umane), în condițiile respectării proiectului tehnic și luării tuturor măsurilor privind protecția mediului prevăzute în acesta.

În perioada de execuție a lucrărilor, sursele de zgomot și de vibrații vor avea un caracter temporar, acestea fiind generate de activitățile de construire și de traficul rutier.

Se vor utiliza autovehicule și utilaje omologate și conforme cu normele tehnice în vigoare, iar zgomotul și vibrațiile produse de acestea vor fi în limite legale. Pentru limitarea efectelor zgomotului generat, sunt propuse următoarele măsuri suplimentare: utilizarea de echipamente și utilaje performante, cu un nivel redus de zgomot; efectuarea verificărilor tehnice periodice ale autovehiculelor implicate în proiect și menținerea acestora într-o stare corespunzătoare de funcționare; oprirea motoarelor utilajelor și vehiculelor de transport în perioadele în care nu sunt implicate în realizarea lucrărilor; pentru reducerea disconfortului, lucrările de execuție se vor desfășura numai în timpul zilei; se interzice execuția lucrărilor pe timpul nopții; se va minimiza zgomotul și vibrațiile produse de către operațiuni în conformitate cu o buna practică;

- **debutul, durata, frecvența și reversibilitatea preconizate ale impactului**; nu este cazul.
- **cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente și/sau aprobate**; nu este cazul;
- **posibilitatea de reducere efectivă a impactului**.

Principalele măsuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu/sol subsol sunt:

- amenajarea unor spații corespunzătoare pentru depozitarea temporară a deșeurilor și materialelor rezultate ca urmare a desfășurării activității în perioada de realizare a lucrărilor proiectului;
- se va urmări transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția astfel a unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri;



- depozitarea materiilor prime se va face numai în incinta organizării de șantier, în spațiile special amenajate destinate acestui scop;
- dotarea obiectivului cu material absorbant astfel încât, în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere, să se intervină prompt și eficient pentru înlăturarea/diminuarea efectelor poluării.
- urmărirea periodică a integrității instalațiilor de preluare/epurare/înmagazinare temporară a apelor uzate în instalațiile prevăzute prin proiect.

II. Motivele pe baza carora s-a stabilit necesitatea efectuării/neefectuării evaluării evaluării adecvate: *nu este cazul* - amplasamentul nu se află în perimetrul sau în apropierea unei arii naturale protejate de interes național/comunitar.

III. Motivele pe baza carora s-a stabilit necesitatea efectuării/neefectuării evaluării impactului asupra corpurilor de apă: proiectul nu are legătură cu apele și nu se construiește pe ape; proiectul propus nu intră sub incidența prevederilor art. 48 și art. 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de realizare a proiectului:

- a) 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;
- b) solicitantul și proiectantul sunt direct responsabili de veridicitatea și corectitudinea datelor și informațiilor prezentate în documentație;
- c) se vor respecta prevederile OUG nr.92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificări și completări;
- d) aveți obligația să colectați și să depozitați corespunzător deșeurile rezultate în urma lucrărilor efectuate;
- e) se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel în alte locuri decât în cele special amenajate;
- f) deșeurile rezultate din lucrări se vor valorifica/elimina, pe măsura acumulării lor, prin societăți autorizate.
- g) se interzice funcționarea utilajelor cu defecțiuni la sistemul de atenuare a zgomotului și a vibrațiilor;



- h) la terminarea lucrărilor de construire se va asigura salubritatea întregului amplasament, inclusiv a zonelor adiacente, prin eliminarea tuturor materialelor și resturilor rezultate din execuția obiectivului;
- i) referitor 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;
- j) se va asigura fluidizarea traficului în zona lucrărilor;
- k) constructorul este obligat să asigure curățirea anvelopelor basculantelor și altor utilaje care circula pe drumurile publice, cât și acoperirea cu prelate a încărcăturilor care produc praf, pe perioada transportului acestora pe drumurile publice;
- l) înainte de punerea în funcțiune a obiectivului se va solicita emiterea autorizației de mediu.

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 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 prealabile 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.