

S.C. BOGDAN INTER TUR S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

***„INFIINTARE UNITATE DE PRIMIRE
TURISTICA”***



Proiectant:

**S.C. GLOBAL BUSINESS MANAGEMENT -G.B.M S.R.L
Bucuresti**

IUNIE 2017

I. DENUMIREA PROIECTULUI:

“INFIINTARE UNITATE DE PRIMIRE TURISTICA”

II. TITULAR:

- **Numele companiei:** S.C. BOGDAN INTER TUR S.R.L.
- **Adresa poștala:** str. Poporului nr. 136, municipiul Constanta, judet Constanta;
- **Amplasament proiect:** Amplasamentul propus pentru realizarea obiectivului de investiții se afla in intravilanul orasului Techirghiol, str. Dr. Victor Climescu nr. 56, judet Constanta, cu nr. cadastral 106236.

Vecinatățile amplasamentului sunt:

- o pe latura de nord teren CL si str Dr Victor Climescu
- o pe latura de est str Dr Victor Climescu
- o pe latura de sud Rosu Ioan
- o pe latura de vest Casa de asigurari a Avocatilor din Romania.

Punct	X	Y
1	289726.76	789387.73
7	289695.91	789400.51
12	289681.43	789363.42
14	289708.51	789356.24
16	289730.41	789361.85

- ~ **Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:**
 - 0763.600.637, bogdan.intertur@gmail.com;
- ~ **Numele persoanelor de contact:**
 - director/manager/administrator: Voinea Bogdan
 - responsabil pentru protecția mediului: Voinea Bogdan

III. DESCRIEREA PROIECTULUI

Societatea isi propune prin proiectul de investiții:

- Construirea unei unitati de primire turistica cu funcțiune de cazare la standardul de calitate pentru 3 stele in conformitate cu normele de clasificare prevăzute in legislația naționala in vigoare si anume Ordinul ministrului pentru întreprinderi mici si mijlocii, comerț, turism si profesii liberale nr. 65/2013 privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism. Unitatea va avea o capacitate de 41 spatii (camere) de cazare, insumand un numar total de 82 locuri de cazare.
- platforme carosabile, alei pietonale si spatii verzi – flora spontana.

SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
S teren aflat in proprietate		1.424,00 mp	
S construita	0,00 mp	S construita	709,40 mp
S desfășurata	0,00 mp	S desfasurata	2.837,60 mp
Spațiu verde	1.424,00 mp	Spațiu verde	175,80 mp
Platforme si alei de incinta	0,00 mp	Platforme si alei de incinta	538,80 mp
POT	0,00%	POT	49,82%
CUT	0,00	CUT	2,00

Bilanțul suprafețelor:

Denumire	Propus	
	Suprafața construită -mp-	Suprafața desfășurată -mp-
1. Unitate de primire turistica D+P+2E	709,40	2.837,60
2. Amenajari exterioare • Platforma pubele	1,90	1,90

Caracteristicile principale ale construcției

Construcția va avea un regim de înălțime D+P+2E.

Clădirea propusa va prezenta următorul sistem constructiv:

- structura din beton armat (stâlpi si grinzi din beton armat);
- închideri din zidărie de BCA;
- terasa necirculabila peste ultimul nivel.

Suprafața construita propusa a construcției va fi 709,40 mp.

Structura funcționala

SUBSOL

- spatii tehnice;
- spa.

PARTER

- receptie;
- spatii administrative (Birou receptie+Birou manager);
- 3 camere duble de cazare cu grup sanitar propriu;
- toatele turisti;
- restaurant;
- bucatarie (inclusiv spatii anexe pentru o functionare corecta);
- bar (inclusiv spatii anexe pentru o functionare corecta);
- vestiare angajati;
- lift;
- doua scari de evacuare.

ETAJ 1

- 19 camere duble de cazare cu grup sanitar propriu;
- terasa comuna;
- terase aferente camerelor de cazare;
- depozite pentru materiale de curatenie si lenjerie (murdara/curata);
- lift;
- doua scari de evacuare.

ETAJ 2

- 19 camere duble de cazare cu grup sanitar propriu;
- terasa comuna;
- terase aferente camerelor de cazare;
- depozite pentru materiale de curatenie si lenjerie (murdara/curata);
- lift;
- doua scari de evacuare.

Structura constructiva

- » închideri: zidurile exterioare (30 cm) vor fi din zidarie cu caramida de BCA;
- » compartimentări: zidurile interioare (10 cm, 15 cm) vor fi din cărămida de BCA;
- » unitatea de cazare va fi termoizolată la exterior cu polistiren expandat cu grosimea de 10 cm.
- » acoperișul va fi tip terasa necirculabila, izolat termic si hidro corespunzător.
- » finisaje interioare:

Pardoselile vor fi executate din granit pe toata suprafata parterului, in zonele comune. In camerele de cazare, si holurile de la etajele 1 si 2 se va monta mocheta. Pe pereti se vor executa zugraveli cu vopsitorii lavabile iar in bai si bucatarii peretii vor fi placati cu faianta.

In camerele de cazare, si holurile de la etajele 1 si 2 se vor executa tavane false din gips-carton rezistent la foc si se vor finisa cu vopsitorii lavabile.

Balustrada si mana curenta, inclusiv montantii se vor executa din lemn natural baituit si lacuit in culori naturale.

- » finisaje exterioare:

In camp curent, peste tencuiala, se vor aplica vopsitorii exterioare in culori deschise (pigmenti naturali), cu o proportie de peste 80%.

Zona de soclu, podestele, terasele si treptele de acces vor fi finisate cu granit.

Balustradele se vor executa din fier si sticla securizata.

Usile de acces, montate la nivelul parterului, usile balcoanelor si ferestrele sunt propuse a fi confectionate din tamplatie PVC cu geam termoizolator clar.

Usile de interior vor fi usi MDF pline, simple, batante montate pe toc drept.

Instalații aferente construcției

- Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la rețeaua furnizorului folosind cu cablu de energie, din aluminiu, tip ACYABY-F protejat în țevi metalice la intrarea în clădire; cablul de alimentare va fi dimensionat în funcție de puterea fiecărui consumator; distribuția energiei se face dintr-un tablou electric general de distribuție (TEG), echipat cu disjunctoare pe circuitele de plecare, iar pe intrare cu separator de sarcină;
- Alimentarea cu apă se face prin bransament la rețeaua publică; rețeaua se va face cu conducte din PEHD care va alimenta toți consumatorii din incintă; distribuția se va face pe orizontală și verticală astfel încât să alimenteze toate punctele de consum; pentru prepararea apei calde menajere s-a prevăzut un boiler, utilizând ca agent primar apă caldă furnizată de pompa de caldura;
- Apele uzate menajere vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera și evacuate prin curgere liberă către rețeaua de canalizare publică; Apele uzate menajere de la bucatărie vor trece înainte de evacuarea lor în canalizarea exterioară printr-un separator de grăsimi;
- Spațiile vor fi încălzite cu ajutorul pompelor de caldura; distribuția agentului termic se va face prin intermediul conductelor de distribuție tur-retur pozate îngropat în șapa pardoselii; toate conductele vor fi izolate termic; tehnologia de execuție a instalației cu conducte va respecta indicațiile furnizorului acestora.

Amenajări exterioare:

Terenul va fi împrejmuit cu un gard cu înălțimea de 1,80 m din care 0,60 m soclu din beton pe laturile laterale și latura secundară. Latura principală va rămâne neîngradită. Gardul nu va fi opac (vor alterna zonele de plin și gol) și va fi dublat pe interior cu vegetație – gard viu, plante agățătoare, vita-de-vie.

Se vor amenaja parcaje și platforme carosabile realizate din pavele.

Necesarul de locuri de parcare se va asigura în totalitate în cadrul incintei. Se vor amenaja un număr de 9 de locuri de parcare la nivelul solului, în nordul și vestul terenului.

În incintă se vor amenaja 175,80 mp de spații verzi. Se vor planta arbuști și arbori specifici zonei, urmărindu-se continuitatea lotului cu situl în care este amplasat.

Atât pe perioada de execuție a lucrărilor de construire, cât și pe perioada de funcționare a proiectului se va asigura o colectare selectivă a deșeurilor rezultate și eliminarea/valorificarea acestora prin operatori autorizați.

Emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- pe perioada de execuție a lucrărilor de construire sursele de poluare a atmosferei, zgomot și vibrații, specifice organizărilor de șantier sunt discontinue;

- pe perioada de funcționare a proiectului: zgomotul generat de activitatea specifica nu produce un impact semnificativ asupra factorilor de mediu si confortului uman.

Modul de asigurare a utilităților

1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la rețeaua locala de alimentare cu apa.

2. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la rețeaua naționala de electricitate.

3. Evacuare apelor uzate:

Apele menajere se vor evacua prin racord la rețeaua locala de canalizare a apelor uzate.

4. Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul:

Nu este cazul.

5. Asigurarea agentului termic:

Asigurarea agentului termic se va face cu ajutorul pompelor de caldura.

IV. SURSE DE POLUANȚI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU

1. Protecția calității apelor:

Proiectul nu implica evacuarea de ape uzate sau epurate in emisar natural. Evacuarea apelor uzate se va realiza in rețeaua de canalizare interioara si apoi in rețeaua centralizata.

Apele uzate rezultate sunt ape uzate menajere si vor fi evacuate prin conducta PVC care asigura o buna etanșeitate in rețeaua exterioara de canalizare.

Pe evacuarea de la bucătărie s-a prevăzut separator de grăsimi.

Evacuarea apelor pluviale de pe obiectul < *Unitate de primire turistica D+P+2E* > se va face cu ajutorul sifoanelor de terasa in rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe platforma carosabila si aleile pietonale propuse prin proiect se vor evacua cu ajutorul rigolelor carosabile de colectare montate la marginea platformelor carosabile.

Personalul va fi instruit corespunzator. Utilajele ce vor deservi activitatile desfasurate vor trebui sa detina toate inspectiile tehnice necesare care sa ateste functionarea corespunzatoare a tuturor echipamentelor ce pot genera scurgeri de lubrifianti sau produse petroliere. In aceste conditii riscul producerii unui accident poate fi considerat minim, iar probabilitatea producerii unei poluari cu hidrocarburi va fi redusa.

2. Protecția aerului:

Pentru încălzirea spatiilor si prepararea apei calde se vor utiliza pompe de caldura.

Nu vor fi evacuate în atmosfera gaze de ardere.

Sursele de emisii în aer de la activitatea analizată sunt:

- emisiile de la mijloacele de transport.

Măsuri compensatorii:

- verificarea tehnică periodică și respectarea planului de reparații a mijloacelor de transport.
- Pe perioada de implementare a proiectului se vor utiliza echipamente și utilaje
- de generație recentă, prevăzute cu sisteme performante de minimizare și reținere a poluanților în atmosferă.
- Se impune adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare. De asemenea, în sezonul cald, umectarea periodică a depozitelor de pământ excavat poate determina minimizarea cantităților de praf răspândite în atmosferă.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

În unitate nivelul de zgomot va respecta valoarea conform Ordinului 508/2002 al M.M.S.S.F. și Ordinului 933/2002 al M.S.

Nivelul de zgomot la limita incintei se va încadra în valoarea admisă conform normelor în vigoare (STAS 10009/1988), respectiv 65 dB.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

5. Protecția solului și a subsolului:

Nu rezultă reziduuri care se depozitează la sol. Natura și specificul funcțiunii nu presupune eliminarea de poluanți care pot ajunge în sol sau subsol.

Deșeurile rezultate de la lucrările de șantier (moluz, pământ de la săpături, deșeuri metalice de la lucrările de montaj utilaj și conducte etc.) se vor gestiona de către societate, conform aceluiași principii și metode.

Sunt prevăzute cai de acces, platforme de manevră și spații de așteptare a mijloacelor de transport betonate, prevăzute cu rigole carosabile de colectare pentru apele pluviale.

Infrastructura de drumuri și rețele cu care societatea este legată va permite preluarea fluxului de materiale și va asigura desfășurarea fără probleme a investiției.

Deseurile menajere și asimilabile se vor păstra pe o platformă betonată în containere speciale metalice și/sau din material plastic și în saci din material plastic până în momentul preluării pe baza de contract de către firme specializate în acest sens.

Conductele PVC prevăzute asigură o bună etanșeitate și nu există riscul infiltrării în sol de ape uzate.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Investiția propusă a se realiza nu are impact semnificativ asupra arealului protejat, iar amplasamentul se află în intravilanul localității nefiind situată în vreo arie protejată.

Toata zona invecinata acestui amplasament este antropizata, fiind preponderente dotarile turistice si de vacanta, precum si caile rutiere.

Masurile propuse pentru minimizarea zgomotului si protectia aerului si apei au efecte pozitive si in cazul protectiei ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizarii de santier.

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

Activitatea desfășurată nu afectează așezările umane. Toate măsurile definite pentru protecția aerului, protecția împotriva zgomotului sunt măsuri cu efecte și în cazul protecției așezărilor umane.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile generate pe amplasament vor fi în cea mai mare parte solide. Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, în locuri amenajate special, evidența lor realizându-se în conformitate cu prevederile HG 856/2002.

Deșeuri menajere și asimilabile provenite de la salariații societății, inclusiv cele rezultate din activitatea de întreținere a curățeniei în incintă, se stochează în pubele și saci de plastic, în locuri special amenajate pe platforma de beton și sunt preluate ritmic, pe baza de contract, de către firme de prestări servicii specializate și autorizate.

Printre măsurile cu caracter general ce trebuie adoptate în vederea asigurării unui management corect al deșeurilor produse în perioada executării lucrărilor de amenajare, se numără următoarele:

- ◆ evacuarea ritmică a deșeurilor din zona de generare în vederea evitării formării de stocuri și creșterii riscului amestecării diferitelor tipuri de deșeuri;
- ◆ alegerea variantelor de reutilizare și reciclare a deșeurilor rezultate, ca prima opțiune de gestionare și nu eliminarea acestora la un depozit de deșeuri;
- ◆ se vor respecta prevederile și procedurile H.G. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României;
- ◆ se interzice abandonarea deșeurilor și/sau depozitarea în locuri neautorizate;
- ◆ se va institui evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu H.G. 856/2002, evidențiindu-se atât cantitățile de deșeuri rezultate, cât și modul de gestionare a acestora.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

În vederea supravegherii calității factorilor de mediu și a monitorizării activității se propun următoarele măsuri minime, fără a exclude însă adoptarea unor măsuri de verificare permanentă a stării de funcționare a tuturor componentelor de pe amplasament, respectiv starea drumului de acces și a drumurilor din incintă, a instalațiilor de colectare a apelor uzate, de apă, electrice etc.

VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.)

Nu este cazul.

VII. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER

Lucrările se vor executa pe baza de contract de antrepriza de către Antreprenor conform proiectului de execuție.

Antreprenorul isi va găsi locul pentru a-si stabili organizarea de șantier in care sa-si amplaseze utilajele si eventuala magazie depozit materiale.

Antreprenorul va localiza de asemenea si propriile zone de colectare si depozitare a reziduurilor si materialelor nedorite in conformitate cu regulamentele si procedurilor locale privind transportul si depozitarea.

Antreprenorul va executa toate lucrările si va lua toate masurile pentru protecia mediului si reducerea impactului asupra mediului in conformitate cu legile in vigoare in România.

In timpul lucrărilor Antreprenorul va implementa următoarele masuri de monitorizare si reducere a impactului asupra mediului:

- protecția zonelor in preajma șantierului împotriva oricărui tip de poluare, care pot avea originea fie in executarea lucrărilor permanente, fie in alte activitati de organizare a Antreprenorului;
- controlul metodelor de depozitare a materialelor;
- protecția si restabilirea adecvata la sfârșitul lucrărilor a gropilor de împrumut si oricărui alte lucrări temporare;
- reducerea emisiilor de poluanți atunci când acestea ajung la nivelul maxim admisibil in conformitate cu legislația si normele in vigoare in România.

VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII (in masura in care aceste informatii sunt disponibile)

La încetarea sau oprirea planificata a activității sau a unei părți a acesteia, amplasamentul se va reda in condiții de siguranța si se vor îndepărta pentru recuperare/eliminare instalațiile, echipamentele, deșeurile, materialele sau substanțele pe care acestea le conțin si pot genera poluarea mediului.

Funcție de starea terenului la finalizarea proiectului, se va realiza replantarea si reintroducerea unor forme asemănătoare de folosința a terenului, iar acolo unde este cazul, se realiza acoperirea completa ci vegetație in etapa de funcționare, cu specii autohtone, in scopul refacerii comunitatilor de plante si a modelelor naturale.

Nu este cazul de poluări accidentale.

IX. ANEXE – PIESE DESENATE

Dovada achitarii tarifului aferent etapei de incadrare.

Proiectant,
Global Business Management – GBM S.R.L. București
Întocmit,
arh. Catalina PARVU

