

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea proiectului:

“COMPLEX HOTEL, RESTAURANT SPA”

Titular

- Numele companiei:

S.C Domeniile Viticole Rasova S.R.L

- Sediul social:

Bucuresti , b-dul Timisoara , nr.100G , et. 2 , birou 10

- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet;

Tel / Fax : 021 444 17 44 0727.333.175 office@domeniilerasova.com

- Numele persoanelor de contact:

- director/manager/administrator

Adrian Dumetrier- administrator

- responsabil pentru protecția mediului

Cristian Voinea telefon: 0727.333.175

Descrierea proiectului

Rezumatul proiectului

Proiectul propus de compania noastră urmărește înființarea unui complex, având hotel, restaurant și spa, în sat Rasova, comuna Rasova, județul Constanța, sectorul extravilan lot 2-parcela CC 1469.

Zona și amplasamentul investiției:

Localitate : Rasova

Județ: Constanța

Tara : România

Proximitate : Dunarea, Marea Neagra, Constanța și Cernavodă, la 1h30 la est de București

Terenul: Societatea deține în proprietate o suprafață de 78 374 mp de teren achiziționat prin contract de vânzare-cumpărare.

Este accesibil prin drumul județean 223. La est se observă un peisaj de coline și vii, iar la vest Dunărea. Ansamblul beneficiază de o serie de peisaje panoramice care constituie un punct forte al proiectului.

Construcția este dotată cu o parcare de 44 locuri și drumuri și alei de acces auto și pietonal.

Construcția este dotată cu anexe subterane (camera pompare/hidrofor, stație epurare, bazine retenție)



PERRAUDIN
rue Jacques Imbert-Colomès
9000 LY
72 0 96 40 - 1.04 72
architectes

Principiul general

Clădirea complexului hotel restaurant se prezintă sub forma unei construcții semi-îngropată, cu parter și 2 nivele la subsol. Acest principiu limitează diferențele de temperatură și conferă o integrare perfectă în terenul care este în pantă până la Dunăre. Curțile permit ferirea de vânt și reducerea impactului vizual al activităților.

Principii constructive

Clădirea este pe o structură de B.A și zidărie din caramida cu placări din piatră naturală. Dalele sunt din beton armat iar grinzile și plansele din B.A.

Justificarea necesității proiectului

OBIECTIVE TEHNICE

Obiectivul tehnic al investiției este crearea unei noi capacități de cazare și alimentație publică, prestand servicii de calitate, eficiente și competitive la nivel național și mondial.

OBIECTIVE ECONOMICE

Oportunitatea investiției rezultă din imensul potențial turistic al României în general și al zonei Rasova. Prin activitatea care urmează a fi întreprinsă de societatea Domeniile Viticole Rasova se urmărește îmbunătățirea veniturilor economice.

Profilul proiectului propus: Complex hotel, restaurant, spa.
DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Cota – 4

Bar 196 mp
2x Grup sanitar 25 mp
Birou 9.4 mp
Sala reuniuni 73.5 mp
Sala conferință 157.5 mp
Hol acces principal
Terasă
Circulații

Cota – 8

Mic dejun
2x Grup sanitar 25 mp
Restaurant 167 mp
Bucătărie 19.6 mp
Bucătărie Preparare 73.5 mp
Sala personal 28 mp
Spații depozitare
Hol acces principal
Circulații

Cota – 12

14 x Camere duplex
Spații tehnice
Circulații

Cota – 16.96

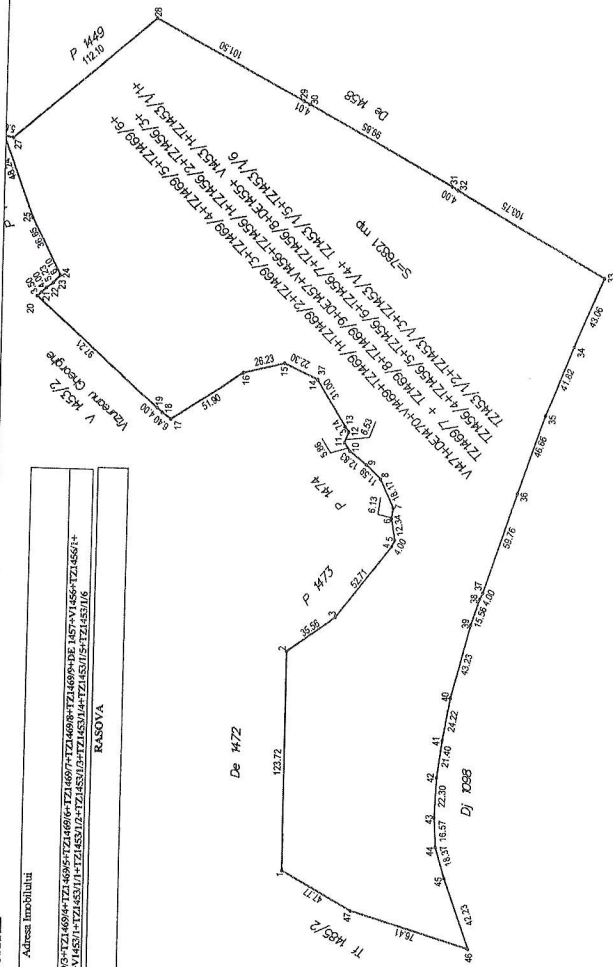
SPA
Piscină
Spații tehnice
Circulații

Inventar de coordonate "Stereografic 1970"

Extravilan Rasova CC 1469

ID	IDI	Y	X
1	1	311310,733	736917,09
2	2	311320,996	736896,077
3	3	311326,449	736898,741
4	4	311338,32	736874,435
5	5	311294,292	736852,93
6	6	311282,42	736877,236
7	7	311315,155	736893,225
8	8	311307,933	736908,012
9	9	311252,657	736881,013
10	10	311259,879	736866,227
11	11	311273,435	736872,847
12	12	311285,396	736848,585
13	13	311274,502	736843,32
14	14	311280,254	736831,662
15	15	311244,106	736814,006
36	36	311207,748	736840,765
37	37	311200,526	736855,551
39	39	311221,226	736847,348
40	40	311249,995	736861,399
41	41	311242,773	736876,186
42	42	311247,915	736806,185
43	43	311265,077	736814,567
44	44	311266,827	736810,97
45	45	311265,671	736810,406
46	46	311269,182	736803,217
47	47	311282,84	736809,888
48	48	311288,107	736799,106
49	49	311301,765	736805,777
50	50	311307,031	736794,994
51	51	311320,689	736801,665
52	52	311325,956	736790,883
53	53	311339,614	736797,554
54	54	311344,88	736786,771
55	55	311358,538	736793,442
56	56	311363,805	736782,659
57	57	311377,463	736789,33
58	58	311389,576	736764,53
59	59	311387,239	736763,389
60	60	311385,923	736766,085
61	61	311367,053	736756,869
62	62	311363,103	736764,956
63	63	311361,845	736764,341
64	64	311360,529	736767,037
65	65	311349,207	736761,507
66	66	311345,257	736769,594
67	67	311343,999	736768,979
68	68	311342,682	736771,675
69	69	311331,361	736766,145
70	70	311327,411	736774,232
71	71	311326,153	736773,618

72	72	311324,836	736776,313
73	73	311313,515	736770,783
74	74	311309,565	736778,87
75	75	311308,307	736778,256
76	76	311306,99	736780,951
77	77	311295,668	736775,422
78	78	311291,719	736783,509
79	79	311290,461	736782,894
80	80	311289,144	736785,59
81	81	311277,822	736780,06
82	82	311273,872	736788,147
83	83	311272,614	736787,532
84	84	311271,298	736790,228
85	85	311258,718	736784,084
86	86	311262,489	736776,355
87	87	311251,976	736771,22
88	88	311214,019	736862,142
88	88	311259,393	736756,035
89	89	311256,518	736754,63
90	90	311249,101	736769,816
96	96	311226,239	736754,865
97	97	311214,918	736749,336
98	98	311216,234	736746,64
99	99	311214,976	736746,025
128	128	311191,237	736751,792
129	129	311204,895	736758,463
130	130	311199,629	736769,245
131	131	311213,287	736775,916
132	132	311209,776	736783,105
133	133	311208,62	736782,54
134	134	311206,851	736786,128
135	135	311224,014	736794,511
136	136	311254,763	736758,224

[illegible][illegible]

Formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție)

Loc și arhitectură

Spațiile de primire se deschid larg priveliștii degajate asupra Dunării, în timp ce spațiile de producție subterane profită de inerția termică a solului.

Marile linii arhitecturale structurează peisajul și experiențele spațiale la diferite scări: de la marele peisaj generos și spectaculos la cadrul ales, intim și protector.

O atenție deosebită va fi acordată amenajării exteriorului și a peisajului împrejurător. Acestea joacă un rol major în calitatea proiectului și a implementării sale în relief.

Arhitectura bioclimatică

Prin definiție, proiectul, așa cum a fost conceput, se încadrează în modul cel mai pertinent în spațiu și timp. Valorile de respect ale mediului înconjurător și de perenitate, se armonizează cu activitatea turistică a domeniului. Organizat în jurul principiilor bioclimatice ancestrale, proiectul, prin raționalitatea sa, prin puterea compoziției sale, încearcă să facă posibilă rezonanța terenului pe care va fi amplasat. El confirmă astfel voința persoanelor care se ocupă de domeniu, de a crea și produce condiții de calitate eficiente și competitive la nivel național și mondial. Proiectul se pune în totalitate la dispoziția unei astfel de exigențe.

Încadrarea în peisajul local

Arhitectura este în mod necesar inspirată de loc. Orientarea și încadrarea în peisaj sunt nu numai date de respectat dar și un aspect fondator al proiectului. Respectarea topografiei, impactul vizual coerent cu locul și cu peisajul, raționalizarea acceselor și a fluxurilor au fost de asemenea pârghii la concepția proiectului.

Principiile arhitecturale

Lumina naturală

Proiectul favorizează iluminarea naturală a spațiilor care va influența atât necesarul de lumină artificială cât și calitatea vieții persoanelor care vor lucra și vizita locul. Piatra de culoare deschisă joacă aici un rol de reflector și difuzor de lumină.

Ventilația naturală

Întregul proiect oferă posibilitatea unei ventilații naturale traversante, ceea ce constituie un mod simplu de a maximiza confortul în interiorul localurilor, reducând astfel necesarul de dispozitive sofisticate și costisitoare.

Perenitate

Ansamblul arhitectural și materialele alese favorizează perenitatea construcției cu o întreținere limitată.

Aceste alegeri simplifică de asemenea constrângerile tehnice de realizare a proiectului: materialele brute nu necesită nici o dublare, vopsire sau adăugare de straturi suplimentare.

Descriere dimensională și principii

- Principiul general

Clădirea complexului hotel, restaurant, spa se prezintă sub forma unei construcții semi-îngropată, cu parter și 2 nivele la subsol. Acest principiu limitează diferențele de temperatură și conferă condiții ideale pentru cazare, si alimentare si permite de asemenea o integrare perfectă în terenul care este în pantă până la Dunăre. Curțile permit ferirea de vânt și reducerea impactului vizual al activităților.

- Principii constructive

Clădirea este pe o structura de B.A si zidarie din caramida cu placari din piatra naturala. Dalele sunt din beton armat iar grinzile și planseele din B.A.

Materiale de construcții

Ambițiile de calitate și de perenitate ale proiectului, descrise mai sus, au ghidat reflexiile asupra structurii și materialelor luate în considerare.

Structura

Structura constructiei este de de tip B.A si perete portant caramida

Se respecta prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapetilor si balustradelor; STAS 2965 privind dimensionarea scarilor si treptelor.

Natura pardoselilor este corelata cu specificul functional al incaperilor.

Gestiunea materialelor și a deșeurilor

a. Sosirea / gestionarea materialelor

Autovehiculele au acces la domeniu pe drumul la Sud-Est de-a lungul parcelei. Materiile uscate (cutii de carton, sticle goale, dopuri, etichete...) sunt livrate în spațiul special amenajat al curții de serviciu

b. Gestionarea deșeurilor

Există mai multe tipuri de deșeuri : cele de tip organic, precum și cele de altă natură precum ambalaje din carton, plastic, paleți din lemn.

Deșeurile pot fi reciclate sau refolosite direct de pe locul unde sunt depozitate, cum ar fi paleții, spre exemplu, iar deșeurile reciclabile vor fi stocate în containere speciale, separate de cele nereciclabile.

Deșeurile vor fi triate selectiv, pe platforme special amenajate în acest sens.

Platformele de depozitare a deșeurilor selectate și a diferitelor containere sunt ușor accesibile pentru vehiculele care le vor evacua în timpul recoltării si a derularii procesului de productie, astfel încât să nu afecteze circulatia lucrătorilor si a vehiculelor.

Pardoselile curților vor fi calculate pentru a rezista la aceste sarcini, în consecință se va integra suprasarcina corespunzătoare de funcționare.

c. Salubritate

Rețele de drenare a apei vor fi separate. Notam 3 tipuri de ape care trebuie evacuate: apele reziduale menajere si ale dejectiilor, efluenții tehnologici si apele pluviale.

Atât situația geografică a locului, cât și intențiile ecologice ale proiectului, ne determină să epurăm apele reziduale menajere și ale dejectiilor precum și efluenții tehnologici la fața locului, cu ajutorul unei microstații de epurare biologice. Aceasta stație de epurare se va monta conform instrucțiunilor din cartea sa tehnică. Ea este dimensionată ținând cont de cantitatea de ape reziduale medii anuale, de timpul de folosire mediu și de numărul de persoane care vor lucra sau vor fi în vizita la crama. Apele astfel tratate vor fi microbiologic pure și vor putea fi folosite la irigarea zonelor verzi din împrejur.

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe suprafața și le descarcă în rețeaua de ape pluviale prevăzută în jurul acesteia.

Modul de asigurare al utilitatilor

- Alimentarea cu apă - realizată prin put forat de mare adâncime și stație hidrofor
- Evacuarea apelor uzate - realizată prin stație epurare
- Asigurarea apei tehnologice – nu este cazul
- Asigurarea agentului termic – centrala termică electrică

Rețelele de utilități care se realizează în cadrul incintei:

- Alimentarea cu apă.

Un foraj va fi efectuat pentru realizarea unui puț ce va furniza apa necesară. Pentru a asigura necesarul de apă și pentru a evita riscul contaminării cu impurități organice, se va opta pentru realizarea unui puț de mare adâncime. S-a luat în calcul o adâncime de forare de 110 m, un diametru al putului de minim 160 mm și o lungime de minim 20 m a conductei de aducțiune a apei. În funcție de poziția finală în care se va fora putul, de mărimea pânzei de ape freatice și de cantitatea de apă necesară se vor stabili adâncimea finală de forare, lungimea și diametrul rețelei de alimentare cu apă. Conducta se va monta îngropat la adâncimea de minim 1,0 m de la nivelul terenului și va avea diametrul de minim 1 tol. Pentru montaj executantul va respecta prevederile impuse de furnizorul conductei și de reglementările în vigoare.

- Rețeaua de evacuare a apei menajere

Rețeaua de evacuare a apei menajere se realizează, în conducte de PVC cu diametrul de minim 110 mm. Rețeaua va avea o lungime de minim 230 m și va fi instalată la adâncimea minimă de îngheț din zona.

- Rețeaua de alimentare cu energie electrică

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se realizează îngropat pentru a nu afecta imaginea de ansamblu a arhitecturii. Ea se va putea realiza și aerian dacă nu se obține acordul furnizorului de energie electrică din zona.

Structura constructivă

Pentru clădire și rețele se va face o descriere a soluțiilor tehnice avute în vedere cu recomandări privind tehnologia de realizare și condițiile de exploatare ale fiecărui obiect.

Tehnica de realizare

a) Generalități

Clădirea va fi concepută și realizată conform reglementarilor, a regulilor de artă, de calcul, și de construcție.

b) Un concept inteligent

Concepția spațiilor rezultă dintr-o reflecție asupra uzului. Clădirea este deci concepută astfel încât folosirea spațiilor să fie optimizată de-a lungul întregului proces de crearea de noi capacități de cazare și alimentație publică.

c) Protecția muncii și a mediului

Pe perioada șantierului dar și în cadrul utilizării clădirii terminate se vor aplica regulile de bune practici și de siguranță în materie de protecția muncii și a mediului înconjurător.

d) Costuri de întreținere optimizate

Materialele utilizate și conceptul arhitectural al clădirilor și al spațiilor vizează optimizarea costurilor de mentenanță și de exploatare cât și perenitatea construcției. Astfel, materialele brute și naturale nu necesită decât o simplă întreținere, ele fiind de înaltă calitate și deci foarte durabile în timp.

Ambițiile de calitate și de perenitate ale proiectului, descrise mai sus, au ghidat reflexiile asupra structurii și materialelor luate în considerare.

Aceste alegeri sunt prelungirea voinței de a minimiza impacturile asupra mediului și de a produce un efect de calitate în condiții adecvate. Construcția trebuie să fie rațională și de înaltă calitate, perenă, construită pe baza unor principii bioclimatice simple pentru a reduce la maxim echipamentele tehnice energivore și întreținerile costisitoare.

Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă

În ceea ce privește situația existentă a utilităților, este de menționat faptul că, în momentul de față, nu există nici un racord care să asigure alimentarea viitoarei construcției.

În aceste sens, au fost gândite o serie de soluții tehnice pentru a asigura conexiunea la energie electrică, apă, etc.

În general, diferitele rețele (apă, canalizare, electricitate, telefon, multimedia, canalizare), trebuie să fie conectate la rețelele publice în conformitate cu reglementările în vigoare, pe baza studiilor tehnice ce urmează a fi efectuate. Ori de câte ori este posibil, anumite resurse vor fi produse și / sau tratate pe loc.

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

Protecția calității apelor:

Notam 3 tipuri de apă care vor fi evacuate: apele reziduale menajere si ale dejectiilor, apele pluviale. Rețele de drenaj ale acestor ape vor fi separate. Aceste ape se vor regasi în statia de epurare, astfel încât protectia solului si a subsolului sa fie de 100%.

Protectia aerului:

Sursele de poluanți pentru aer, poluanți; instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor:

$$G = 0,60 < G_N = 0,70 \text{ [W/mcK]}$$

IZOLAREA HIDROFUGĂ

Se respecta prevederile Normativelor NP 040-2002 si NP 069-2002

Protectia împotriva radiațiilor:

Nu exista surse de radiatii.

Protectia solului și a subsolului:

Rețele de drenaj pentru apă vor fi separate. Notam 3 tipuri de apă pentru a fi evacuate: apele reziduale (uz intern: averse, mașină de spălat vase), apele dejectiilor.

Planurile si intentiile ecologice ale proiectului ne angajeaza sa tratam apa direct si conform planului rețelor.

Atât situația geografică a locului, cât și intențiile ecologice ale proiectului, ne determină să epuram apa la fața locului, cu ajutorul unei microstații de epurare, astfel încât protectia solului si a subsolului fata de sursele de poluare mentionate mai sus sa fie de 100%.

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu este cazul.

Protectia așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

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 etc.;

Cea mai apropiata localitate este la 4 km.

Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

Toate lucrările și echipamentele destinate protecției mediului înconjurător sunt descrise detaliat la capitolele respective din prezenta anexă.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate :

- lemn
- carton
- sticlă
- resturi menajere

Pentru acest tip de deșeuri societatea va avea un contract cu o firmă specializată în recuperarea și tratarea acestora.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu există substanțe și preparate chimice periculoase utilizate sau produse

Lucrări de șantier.

Pe perioada șantierului dar și în cadrul utilizării clădirii terminate se vor aplica regulile de bune practici și de siguranță în materie de protecția muncii și a mediului înconjurător.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Acestea au fost descrise la paragrafele anterioare.

Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva Cadru Apă, Directiva Cadru Aer, Directiva Cadru a Deșeurilor etc.)

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier.

Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier.

Prin natura lor și prin respectarea tuturor măsurilor de protecție a mediului înconjurător lucrările de organizare de șantier nu au impact asupra mediului.

Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Se vor instala WC ecologice.

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

Aceste informatii nu sunt disponibile.

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției

Nu este cazul

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Nu este cazul

Metode folosite în construcție

Planul de execuție cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară.

Planul de executie cuprinde faza de constructie, punerea în functiune si exploatare.

Planul de refacere si folosire ulterioara nu este necesar.

Relatia cu alte proiecte existente sau planificate

Exista relatie cu crama care se afla la stadiul de constructie.

Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

Nu au fost luate în considerare alte alternative.

O scurtă descriere a impactului potențial cu luarea în considerare a următorilor factori:

Impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, 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)

În ceea ce privește impactul proiectului, putem afirma că prin construirea complexului hotel, restaurant, spa, nu vor fi afectate populația și sănătatea acesteia, fauna, flora, calitatea solului și aerului înconjurător.

Extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate)

Proiectul propus nu creează impact negativ asupra populației, habitatelor / speciilor.

Magnitudinea și complexitatea impactului

Nu este cazul.

Probabilitatea impactului

Nu este cazul.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Nu este cazul.

Măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului.

Proiectul fiind unul ecologic, în toate etapele de proiectare s-a avut în vedere protejarea maximă a mediului înconjurător. Proiectul se vede « inclus » în natura din zona locației și nu își propune să colonizeze acest spațiu natural.

Natura transfrontieră a impactului

Nu este cazul

Alte autorizații cerute pentru proiect

Avize și acorduri

Proiectul "Complex hotel restaurant spa", încă din faza de proiectare, își propune să respecte standardele de mediu, sanitar-veterinare, sanitare și fitosanitare naționale. Au fost analizate și rezolvate toate posibilele probleme în exploatare..

Au fost obținute o serie de avize și acorduri, printre care:

-CERTIFICAT DE URBANISM, cu încadrarea amplasamentului în planul urbanistic, avizat și aprobat potrivit legii, eliberat de Primăria Comunei Rasova, județul Constanța.

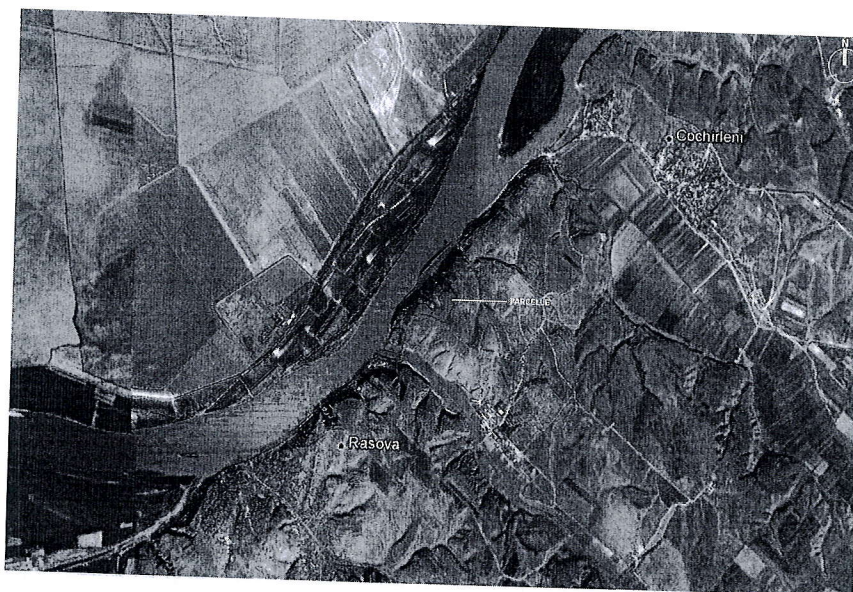
Localizarea proiectului

Distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001.

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



PERBĂUTIN
fus. Jacques / Albert Colomes
29.01.01 / 1.01.01
72 / 94.01.01.01
Harghita





Proiectul intra sub incidenta Hotararii guvernului nr. 45/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, fiind incadrat la anexa nr.II, pct.10 lit.b).

Proiectul intra sub incidenta art. 28 din OUG nr 57/2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, amplasamentul acestuia aflandu-se la o distanta aproximativa de 100m fata de limitele sitului ROSPA0039 Dunare-Ostroave si la aproximativ 50m fata de limitele sitului ROSCI0022 Canaralele Dunarii.

Semnătură și stampilă

