



S.C. NEZ STUDIO S.R.L.-D.

J33/615/21.04.2016; CUI 35993071 din 21.04.2016

str. Cetății, Bl. 8, Sc. E, Ap. 14, Gura Humorului, Județ Suceava

BANCA TRANSILVANIA Sucursala Gura Humorului IBAN RO 78 BTRL RON CRT 0346548601

Tel. mobil: +40 742 125 695

1

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investiții:

CONSTRUIRE HOTEL

Amplasamentul:

Str. Voroneț, nr. 523, oraș Gura Humorului, Județ Suceava,
NC 44133, CF44133 Gura Humorului

Titularul investiției:

S.C. VARVARA DE BUCOVINA S.R.L. prin Gemănar Alina-Ionela
Str. Voroneț, nr. 521, oraș Gura Humorului, Județ Suceava

Beneficiarul investiției:

S.C. VARVARA DE BUCOVINA S.R.L. prin Gemănar Alina-Ionela
Str. Voroneț, nr. 521, oraș Gura Humorului, Județ Suceava

Elaboratorul studiului:

S.C. NEZ STUDIO S.R.L.-D.

J33/615/21.04.2016 CUI 35993071

Str. Cetății, bl. 8, sc. E, ap. 14, oraș Gura Humorului, județul Suceava
prin Arh. Tudor Victor Andrieș, coordonator R.U.R. Arh. Elena Chirică

Numărul și data elaborării documentației:

213 / noiembrie 2019

Faza documentației:

D.T.A.C.

MEMORIU DE PREZENTARE

I.Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE HOTEL**

II.Titular: **S.C. VARVARA DE BUCOVINA S.R.L.**

prin Admin. Gemănar Alina-Ionela
Str. Voroneț, nr. 521, oraș Gura Humorului, Județ Suceava
Tel. +40 729 040 065; +40 732 955 192; +40 760 411 699;
E-mail: office@varvaradebucovina.ro;
Responsabil pentru APM Arh. T. Victor Andrieș (+40742125695);

III.Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a)un rezumat al proiectului

Prin prezentul proiect se propune dezvoltarea activității turistice a societății comerciale solicitante prin construirea unui hotel și amenajări aferente ale terenului dat în folosință către societate. Astfel se intenționează sporirea capacității de cazare cu un efectiv de 14 camere de câte două locuri și două apartamente cu trei locuri, un restaurant cu o capacitate de o sută de locuri și bucătărie aferentă complet dotată și utilată, spații polivalente destinate organizării de conferințe sau alte activități de grup cu o capacitate de aproximativ 30 de locuri, respectiv un centru SPA ce pune la dispoziția clienților saună, jacuzzi, sală de fitness, spațiu pentru aerosoli (salini), precum și spații de relaxare la interior și exterior.

Proiectul implică amenajarea terenului la exterior cu spații verzi, luciu de apă, alei pietonale pentru petrecerea timpului liber într-un cadru natural amenajat organic, cu multiple posibilități pentru relaxare.

b)justificarea necesității proiectului

Oportunitatea dezvoltării activității turistice la nivel local și regional (Oraș stațiune turistică Gura Humorului, respectiv zona Bucovinei) conduce la posibilitatea de dezvoltare economică a solicitantului, implementarea prezentului proiect fiind justificată de adaptarea activității și capacității de infrastructură gestionată de S.C. Varavara de Bucovina S.R.L. la cererea aflată în creștere a pieței serviciilor de turism (cazare, alimentație publică, activități recreative, alte servicii conexe).

c)valoarea investiției

Investiția se propune a fi realizată prin cofinanțare din fonduri europene, prin accesarea acestora în cadrul POR 2014-2020, Axa Prioritară 2 Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor mici și mijlocii, Prioritate de investiții 2.2 Sprijinirea creării și extinderea capacităților avansate de producție și dezvoltarea serviciilor, Apelul de proiecte POR 694/2/2, PI 2.2 – IMM Relansare pentru investiții în regiunile de

dezvoltare nord-est, iar valoarea proiectului este, conform ghidului de până la 1.000.000 Euro finanțare din fonduri europene, reprezentând maximum 70% din valoarea totală a proiectului + 30% contribuție beneficiar.

d) perioada de implementare propusă

Se propune o perioadă de *doi ani* pentru realizarea obiectivelor cuprinse în proiect.

e) limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar

(planuri de situație și amplasamente)

Proiectul vizează dezvoltarea investiției pe teren identificat cu NC 44133 din CF44133 Gura Humorului, în suprafață de 7240mp, dat în folosință gratuită prin instaurarea dretului de suprafață de către proprietari Gemănar Vasile și Geta către S.C. Varvara de Bucovina S.R.L. Gura Humorului.

Pentru realizarea accesului pe acest teren se acordă beneficiarului proiectului drept de servitute pentru trecere pietonală și auto pe alte două proprietăți ale soților Gemănar Vasile și Geta, interpușe terenului menționat și căii de acces existente aparținând domeniului public.

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

Construcția propusă prin proiect este compusă pavilionar din două părți principale: restaurantul cu bucătăria, respectiv conferințe și spații polivalente, apoi partea de cazare cu grupuri sanitare, recepție și camere cu băi proprii, respectiv centrul SPA, acestea fiind unite printr-un spațiu comun destinat accesului, cu hol principal și zonă așteptare, foyer și garderobă.

Structura clădirii este pe cadre din beton armat și șarpantă lemn, infrastructuri beton armat. Regimul de înălțime este de P+E pentru restaurant, bucătărie și conferințe, respectiv cazare și SPA cu P+E+M.

În incintă se amenajează spații verzi și alei carosabile și pietonale, precum și lucii de apă prin betonare și agrementare iazuri existente.

Se va amenaja un nou acces pe proprietate cu trecere peste pârâul Bucșoița, care să permită accesul mijloacelor de intervenție, respectiv turiștilor și angajaților. Se păstrează și accesul existent de pe altă proprietate care face și ea legătura cu drum existent din rețeaua de drumuri în administrare publică.

Proiectul implică realizarea de infrastructuri pentru parcaje auto care vor satisface parțial necesarul normat al unității de cazare cu restaurant, parte fiind rezolvate pe terenurile de pe care se realizează/se va realiza accesul auto și pietonal.

De asemenea se propune amplasarea în sit a unui rezervor-tampon pentru aprovizionarea obiectivului propus cu apă potabilă, respectiv extinderea rețelei existente de distribuție a apei potabile din sursă proprie existente.

Se propune realizarea unei microstații de epurare cu emisar pârâu Bucșoița tot pe teren studiat, pentru rezolvarea problemelor de canalizare a apelor uzate, incluzând un separator de grăsimi înainte de epurare și deversare ape epurate în emisar.

- profilul și capacitățile de producție

Activitatea desfășurată de S.C. Varvara de Bucovina S.R.L. este una cu specific turistic – servicii de cazare și alimentație, respectiv agrement.

Se intenționează sporirea capacității de cazare cu un nr. de 34 locuri de cazare (14 camere x 2 locuri/cameră și 2 apartamente x 3 locuri/apartament), respectiv a celei de alimentație publică cu un restaurant de 100 locuri, cu bucătărie complet echipată și utilată, precum și crearea unui spațiu polivalent unde se pot desfășura conferințe de până la 30 locuri.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament

În prezent S.C. Varvara de Bucovina S.R.L. desfășoară activitate turistică oferind 10 camere de cazare într-o unitate prevăzută cu piscină și saună și spațiu pentru servirea mesei pus la dispoziția clienților, respectiv 4 apartamente într-o altă unitate de cazare existentă pe proprietate învecinată direct cu situl studiat.

- descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea
Nu este cazul.

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

Pentru serviciile turistice de cazare beneficiarul proiectului va utiliza servicii externalizate de curățătorie (pentru așternuturi, prosoape, halate, fețe de masă, etc.), respectiv se vor achiziționa produse alimentare conforme cu normele și normativele sanitar-veterinare în vigoare pe perioada exploatării ce vor fi certificate și din surse autorizate, fiind ulterior servite sau procesate/preparate și servite clienților în cadrul unității. Restaurantul este principala unitate ce va produce alimente în regim public de servire.

Pentru prestarea serviciilor de cazare și alimentație publică se vor utiliza energie electrică din rețea existentă în zonă, energie termică obținută în mod ecologic prin utilizarea de pompe de căldură (atât pentru încălzire, cât și pentru răcirea spațiilor interioare utilizate), respectiv se vor utiliza gaze naturale din rezervor amplasat pe proprietate sau pe teren din care se asigură accesul și parțial parcajele – strict pentru gătit în blocul termic din cadrul bucătăriei.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă

Se propune prin proiect extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică.

Pentru alimentare cu apă potabilă, canalizare și gaze se propune asigurarea în regie proprie a utilităților prin extindere rețea apă, amplasare microstație de epurare, respectiv amplasare rezervor gaze cu rețele racord la clădire propusă.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției

Amplasamentul va fi parțial afectat de lucrările de construire și se propune aducerea la starea inițială cu unele îmbunătățiri/adaptări la noua configurare prin următoarele măsuri: creare de alei auto și pietonale, locuri parcare, realizare suprafețe gazon cu plantații arbori ornamentali, betonare maluri și reconfigurare contur iazuri existente, precum și agrementarea acestora, lucrări de drenare a terenului din jurul clădirii, inclusiv pentru asigurarea parametrilor necesari creșterii gazonului.

Se va prevedea un nou pod peste pârâul Bucșoița, capabil să acomodeze necesitățile de transport normale (pentru acces turiști, personal angajat, utilaje construcții inițial și ulterior mijloace de intervenție în cazuri de urgență).

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente

Se vor păstra parțial căile de acces auto și pietonal și se vor adapta la amplasarea noii clădiri propuse, astfel încât să fie asigurate accesele în clădire și posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție la cel puțin două fațade.

Se vor prevedea alei pietonale cu piatră, în specificul celor existente în prezent.

- resursele naturale folosite în construcție și funcționare

Se vor utiliza materiale lemnoase din surse locale și nu numai, atât pentru realizarea parțială a suprastructurii, dar și la finisarea interioară/exterioară (lambriuri și alte confecții cu scop decorativ, tâmplării, etc.).

Pentru agrementare se vor utiliza sursele de apă prezente în sit (atât amenajare curs pârâu Bucșoița, dar și a iazurilor).

Pentru asigurarea agentului termic se vor utiliza în mod ecologic pompe de căldură. În varianta aer-sol se va utiliza teren învecinat pentru realizarea serpentinelor-camere aer cu temperatură constantă.

Pentru deversarea apelor epurate se va utiliza ca emisar pârâu Bucșoița a cărei diluție a fost studiată și este asigurat debitul necesar constant.

- metode folosite în construcție/demolare

Pentru eliberarea terenului în zona propusă pentru amplasare hotel se vor utiliza metode cât mai puțin consumatoare de energie pentru mutarea unei clădiri anexă parter existente (realizată din lemn cu profil rotund este demontabilă și se poate reamplasa ulterior pe teren învecinat, în folosința beneficiarului). Se vor distruge și transporta la groapă de gunoi/se vor utiliza la umpluturi în construcții resturile rezultate din infrastructurile anexei.

Toate materialele reciclabile rezultate din demolări se vor colecta selectiv spre reutilizare (material lemnos – refolosit în construcții/amenajări sau combustibil solid, fierul se va transporta către centre de colectare metale, etc.).

IV.Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Lucrările de demolare se vor executa în ordine inversă construirii, numai după instruirea muncitorilor privind normele de protecția muncii și PSI, acordarea primului ajutor, etc. și după decuplarea instalațiilor de la rețeaua de alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze (dacă este cazul) și obținerea autorizației de demolare în baza unui proiect realizat de persoană autorizată, cu respectarea tehnologiei de demolare prevăzută în proiect.

V.Descrierea amplasării proiectului:

La stadiul Studiului de fezabilitate se iau în calcul respectarea prevederilor documentație PUZ aprobat pentru introducerea în intravilan a terenului de 7240 mp studiat. Acesta prevede respectarea Codului Civil cu privire la amplasare în raport cu limitele cadastrale de proprietate, însorire, căi acces, zone de protecție curs apă regularizat.

Hotelul se propune a fi amplasat în teren conform planșei Plan situație propus atașat documentației, cu distanțe minime de aprox.7-8m față de limitele de proprietate cu asigurarea căilor de acces și posibilitatea de intervenție la cel puțin două fațade.

Terenul se află la o distanță mai mare de 50m de Fondul forestier și nu se învecinează cu obiective din 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.

Este respectată 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.

Folosința actuală a terenului este, conform Extras CF pentru informare, fâneață și se propune schimbarea acesteia în curți construcții concomitent cu realizarea obiectivului Construire Hotel.

Coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, în sistem de proiecție națională Stereo 1970 sunt X 563580 Y 671510, respectiv WGS Long 25° 50'40" Lat 47°32'24".

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

În urma activității turistice – cazare și alimentație publică – rezultă ape uzate în parametri specifici tipului de activitate, comparabili cu cele de locuire, fără substanțe

periculoase cu regim special, preluabile de către separator de grăsimi, respectiv microstație de epurare.

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute

Se propune instalarea pe proprietate a unei microstații de epurare modulare dimensionate corespunzător pentru consumul de apă prin activitatea desfășurată, urmând ca la stadiul implementării proiectului să se specifice exact dimensionarea acestora din proiect tehnic. Emisar va fi pârâu Bucșoița. Amplasare stație va fi la minim 30m de orice locuință.

b) protecția aerului:

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

Nu există surse de poluare a aerului. Hotele utilizate la bucătărie și sistemul de climatizare vor fi prevăzute cu filtre dispuse pe circuit înainte de evacuarea aerului uzat de la interior.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Prin activitatea desfășurată nu se produc zgomote sau vibrații peste nivel maxim admis diurn/norcturn pentru funcțiunea de locuire – odihnă specifică cazărilor.

d) protecția împotriva radiațiilor:

Toate rețelele wireless vor utiliza tehnologie acreditată, cu mod de funcționare în parametri certificați, în limite normate la momentul desfășurării activităților turistice.

e) protecția solului și a subsolului:

Apele uzate vor fi trecute prin separator de grăsimi înainte de a intra în microstația de epurare, de unde se vor deversa în emisar pârâu, nu în sol, respectiv pânză freatică.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Nu sunt areale sensibile ce pot fi afectate de proiect, nu sunt necesare lucrări, dotări și măsuri pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

g) protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Terenul studiat și pe care se propune amplasarea hotelului nu se învecinează cu proprietăți construite care să aibă obiective de interes public sau locuințe, altele decât pensiunile administrate de beneficiar.

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

Toate deșeurile rezultate în urma activităților de demolare, construire și exploatare a obiectivului de investiție – hotel vor fi colectate selectiv și ridicate de firme specializate de salubritate, prin contractarea acestora de către constructor, respectiv administratorul hotelului.

Se va amenaja punct gospodăresc, platformă betonată unde se va realiza colectarea selectivă în pubele ermetice a deșeurilor menajere.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

În activitatea desfășurată nu există substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse.

(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:

- 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)

Întrucât proiectul se intenționează a fi implementat pe un teren cu infrastructuri asigurate, într-o zonă retrasă față de centrul orașului, respectiv obiective de patrimoniu cultural/natural, dar conectat prin rețea infrastructură transport rutier, construirea hotelului și exploatarea ulterioară a acestuia nu impactează în mod deosebit mediul înconjurător – natural sau antropic, nici sănătatea umană sau biodiversitatea (faună/floră).

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.

Nu este cazul.

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

X.Lucrări necesare organizării de șantier:

Pentru desfășurarea activităților pe șantier se vor organiza infrastructuri acces utilaje pe șantier, inclusiv pod peste pârau Bucșoița, ce va rămâne ulterior definitiv pentru acces public. Se vor delimita zonele de intervenție și se vor împrejmui pentru a nu afecta zonele limitrofe ce pot desfășura activitate turistică pe perioada șantierului.

Se vor realiza căi temporare de acces auto/pietonale, platforme depozitare materiale de construcții și subansamble pe categorii, conform proiect D.T.O.E., respectiv se vor asigura baracă birou din container metalic cu racord la energie electrică, se vor utiliza WC-uri ecologice. Se vor utiliza împrejurimi existente și altele temporare, ce vor separa zona șantierului de restul sitului ce nu se dorește a fi afectat de activitatea de construire.

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:

Până la finalizarea lucrărilor de construire se vor realiza readucerea terenului la starea inițială și se vor adapta terenul, iazurile și accesele la noul obiectiv implementat.

Se vor realiza drenaje noi ale terenului din jurul clădirii hotelului și a iazurilor, se vor realiza alei auto/pietonale cu piatră și infrastructuri pentru preluare încărcări din traficul auto, înnerbări și plantații arbori decorativi, pentru redarea aspectului similar cu cel actual al proprietății.

XII.Anexe - piese desenate:

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).

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: nu este cazul.

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 – al râului Moldova;
- cursul de apă: pârâul Bucșoița se învecinează cu situl studiat și nu are cod cadastral.
- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): iazuri pentru agrementare sit fără cod.

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.

Întocmit,

Arh. T. Victor Andrieș

Aprobat,

S.C. Varvara de Bucovina S.R.L.
prin Gemănar Alina-Ionela