



**S.C. FrameBox STUDIO S.R.L.**

CUI 39621178

J27/677/13.07.2018

IBAN RO 56 BTRL RON CRT 0454949601

Sediu social: Str. Dimitrie Leonida, Nr. 35, Bl. D7, Sc. E, Ap. 75,

Mun. Piatra Neamț, Județ Neamț

Tel. mobil: +40 745 802 717

## **DATE GENERALE**

Denumirea obiectivului de investiții:

### **CONSTRUIRE IMOBIL S+P+M CU DESTINATIA SPA SI LOCURI DE CAZARE**

Amplasamentul:

Str. Voronet, oraș Gura Humorului, județ Suceava

Titularul investiției:

**S.C. TETIS BUCOVINA S.R.L. prin Flutur Viorel-Edward**

CUI 4219150, J33/139/31.01.2020

Str.Voronet, nr.30, Gura Humorului, Jud. Suceava

Beneficiarul investiției:

**S.C. TETIS BUCOVINA S.R.L. prin Flutur Viorel-Edward**

CUI 4219150, J33/139/31.01.2020

Str.Voronet, nr.30, Gura Humorului, Jud. Suceava

Elaboratorul studiului:

**S.C. FrameBox STUDIO S.R.L.**

J27/677/13.07.2018 CUI 39621178

Str. Dimitrie Leonida, Nr. 35, bl. D7, sc. E, ap. 75, Mun. Piatra Neamț, județul  
Neamț

prin arh. Cezar A. Ignat

Data elaborării și nr. documentației:

**Proiect nr. 4/ Iunie 2020**

Faza documentației:

**D.T.A.C.**

## **MEMORIU DE PREZENTARE – avizare e DSP**

I.Denumirea proiectului: **CONSTRUITE IMOBIL S+P+M CU DESTINAȚIA  
SPA ȘI LOCURI DE CAZARE**

II.Titular: **S.C. TETIS BUCOVINA S.R.L.**

prin Admin. Flutur Viorel-Edward  
Str. Voroneț, nr. 30, oraș Gura Humorului, Județ Suceava  
Tel. +40 745 639 091;

### **III.Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**

#### **Un rezumat al proiectului**

Prin prezentul proiect se propune dezvoltarea activității turistice a societății comerciale solicitante prin construirea unui imobil cu funcțiunea de SPA și locuri de cazare. Astfel se intenționează sporirea capacității de cazare cu un efectiv de 4 apartamente cu trei-patru locuri, respectiv un centru SPA cu o capacitate de până la 30 de persoane.

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.

#### **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. TETIS BUCOVINA S.R.L. la cererea aflată în creștere a pieței serviciilor de turism (cazare, activități recreative).

#### **Perioada de implementare propusă**

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

#### **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 30155 din CF 30155; NC 33291 din CF 33291; NC 31099 din CF 31099, însumând o suprafață de 2252 mp, proprietate a S.C. TETIS BUCOVINA S.R.L..

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

Imobilul conform prezentului proiect va avea regimul de înălțime S+P+M cu dimensiunile de gabarit în plan de 21,82m x 12,37m și se va amplasa pe teren la distanțele față de limitele cadastrale de proprietate conform plan situație.

Obiectul (modul) de arhitectură propus urmărește o rezolvare compactă, cu volumetrie simplă și cu acoperis în două ape mascat cu aticid. Proporțiile planimetrice și dispunerea spațiilor utile interioare s-au definit prin raportarea la însorire, forma terenului, natura topografică a acestuia, clădirile existente și căile de circulație/acces

Structura clădirii este pe cadre din beton armat, mansarda din lemn și șarpantă lemn, infrastructuri beton armat.

**Principalii indici tehnico – spatiali ai imobilului**

Regimul de înălțime - S+P+M;

Gradul V de rezistență la foc;

Înălțimea la coamă max.+8,25 m față de cota ±0.00;

Aria construită - Ac = 252 mp;

Aria desfașurată - Ad =524,8 mp;

Volumul interior estimat = 1870 mc;

**Funcțiuni și suprafețe realizate:**

**Subsol (cota ±3,15):**

Hol + casa scari.....	20,24 mp
Spatiu tehnic .....	13,44 mp

**Parter (cota ±0,00):**

Hol acces spa .....	6,81 mp
Vestiar bărbați .....	13,89 mp
Grup sanitar bărbați.....	2,15 mp
Vestiar femei .....	13,90 mp
Grup sanitar femei.....	2,15 mp
Zonă piscină/ spa.....	133,45 mp
Zonă relaxare .....	14,67 mp
Hol+casa scării (acces subsol).....	14,07 mp
Casa scării (acces locuri de cazare) .....	17,51 mp

**Mansarda (cota +4,35):**

Casa scării .....	23,78 mp
-------------------	----------

Hol .....	10,38 mp
Dep. rufe murdare.....	2,49 mp
Dep. rufe curate .....	1,21 mp
Unitate cazare 1	
Spațiu de zi + hol (canapea extensibila/ 1-2 persoane).....	19,32 mp
Baie .....	4,46 mp
Cameră ( 1 pat matrimonial / 2 persoane) .....	13,58 mp
Balcon .....	4,04 mp
Unitate cazare 2	
Spațiu de zi + hol (canapea extensibila/ 1-2 persoane).....	18,38 mp
Baie .....	4,57 mp
Cameră ( 1 pat matrimonial / 2 persoane) .....	13,52 mp
Balcon .....	7,90 mp
Unitate cazare 3	
Spațiu de zi + hol (canapea extensibila/ 1-2 persoane).....	18,38 mp
Baie .....	4,57 mp
Cameră ( 1 pat matrimonial / 2 persoane) .....	13,52 mp
Balcon .....	8,24 mp
Unitate cazare 4	
Spațiu de zi + hol (canapea extensibila/ 1-2 persoane).....	18,70 mp
Baie .....	4,29 mp
Cameră ( 1 pat matrimonial / 2 persoane) .....	13,29 mp
Balcon .....	7,27 mp

Numarul total al unitatilor de cazare va fi de 4, cu 3-4 locuri fiecare

Circulația pe verticală se va face pe o scară interioară închisă, cu două rampe pe nivel, cu lățimea de 1,20m.

Receptia din cladirea existenta va prelua si noile unitati de cazare propuse.

La mansarda s-au prevazut spații pentru păstrarea rufelor curate și produse de curățenie. Lenjeria murdară se va păstra într-o încăpăre separată și se va spăla în afara hotelului de către o societate autorizată, în baza unui contract de prestări servicii.

Pentru asigurarea confortului turiștilor, hotelul va fi prevăzut cu dotările minime obligatorii, conform anexa 1 din Ord. nr. 65/2013

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

*- profilul și capacitățile de producție*

Activitatea desfășurată de S.C. TETIS 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 12-14 locuri (4 apartamente x 3-4 locuri), respectiv o zona spa in scopul cresterii modalitatilor de relaxare si petrecerea timpului liber cu un numar de până la 30 locuri.

*- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament*

În prezent S.C. TETIS BUCOVINA S.R.L. desfășoară activitate turistică

oferind 22 camere de cazare într-o unitate prevăzută cu restaurant, sauna, spațiu masaj și loc de joacă pentru copii.

**Se vor utiliza servicii de curățare a așternuturilor, prosoapelor, etc. externalizate, prin contract cu o firmă specializată autorizată din zonă.**

**Materialele de curățenie se vor depozita conform normative în vigoare în spații distincte, vor fi aprovizionate în ambalaje proprii sigilate, fiind astfel transportate până la locurile de depozitare în unitate (în zona accesului de serviciu/aprovizionare la bucătărie, în zona accesului de serviciu al personalului angajat la restaurant/bucătărie, în oficii cameriste la niveluri cazare).**

**Rufele murdare vor fi depozitate separat de cele curate în spații destinate special acestui scop la fiecare nivel de cazare.**

*- 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 din centrala termică și prin utilizarea de pompe de căldură (atât pentru încălzire, cât și pentru răcirea spațiilor interioare utilizate).

*- 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 normate (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 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 asigurarea agentului termic se va utiliza centrala termică și pompe de căldură

*- metode folosite în construcție/demolare*

Pentru eliberarea terenului în zona propusă pentru amplasare imobilului se vor utiliza metode cât mai puțin consumatoare de energie .

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:

Imobilul se propune a fi amplasat în teren conform planșei Plan situație propus atașat documentației cu asigurarea căilor de acces și posibilitatea de intervenție la cel puțin două fațade.

Terenul 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 565106 Y 670494, respectiv WGS Long 25° 51'47" Lat 47°31'50".

## **VI. 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 împrejmuji 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 împrejmuiri existente și altele temporare, ce vor separa zona șantierului de restul sitului ce nu se dorește a fi afectat de activitatea de construire.

## **VII. 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.

Întocmit,

Arh. Cezar A. Ignat

Aprobat,

S.C. TETIS BUCOVINA S.R.L.  
prin Flutur Viorel-Edward