

Memoriu de prezentare

I. Denumirea proiectului :

« RECOMPARTIMENTARE HOTEL BICAZ »

II. Titular

- Numele : SC NOY BUSINESS TRANZATIONS SRL ;
- Adresa poștală: sat Vanatori, comuna Vanatori, Str. Foltanul nr. 1C, jud. Galati;
- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:
telefon 0745334465/ 0723356433 ; e-mail : emil.pavel@monsson.eu.
- Numele persoanelor de contact:
 - director/manager/administrator: Alexandrescu Catalin;
 - responsabil pentru protecția mediului: Pavel Emil Robert.

III. Descrierea proiectului

3.1. Un rezumat al proiectului

Complexul Bicaz din statiunea Mamaia se afla in proprietatea SC NOY BUSINESS TRANZATIONS SRL si este compus din Hotel si restaurant impreuna cu functiunile anexe.

Pe suprafata de 4701 m² a terenului, se propune reconfigurarea hotelului, respectiv construirea, in ambele aripi ale hotelului, la etajele 1 si 2 a cate o camera si a unui grup sanitar cu dus cu structura peretilor din gips carton. De asemenea, la etajul al treilea, atat in aripa A cat si in aripa B a hotelului, se va construi cate un apartament cu doua camere si un grup sanitar cu dus. Golurile de geamuri pe fatada se vor pastra, iar peretii de compartimentare ai noilor incaperi obtinute vor fi din gips carton. In corp A, Grupul sanitar propus se va cupla si va avea gheana de instalatii comuna cu baia existenta cuprinsa intre axele 14a si 15a. In corpul B, grupul sanitar propus va fi cuplat cu grupul sanitar existent, insa gheana de instalatii va fi una nou construita, conform planurilor de la fiecare nivel.

Constructia isi pastreaza procentul de ocupare (POT), respectiv aria construita la sol si coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Structura constructiilor propuse este din gips carton. Finisajul peretilor la bai va fi faianta la pereti si gresie la pardoseala.

Reconfigurarea propusa se va face doar la interior fara se fie afectata in niciun fel anvelopanta existenta.

Hotelul are o structura din beton armat si zidarie de caramida, structura ce nu va fi afectata de noile compartimentari.

Incalzirea camerelor propuse se va face, la fel ca si in camerele existente, cu centrala termica electrica.

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE SI DE FINISARE

Peretii noilor camere si apartamente vor fi din gips carton cu usi din lemn sau metal sau PVC, in rest structura hotelului se pastreaza.

Pardoseala din camere va fi din parchet.

Finisajul peretilor la bai va fi faianta la pereti si gresie la pardoseala.

Structura actuala a hotelului este de zidarie structurala (portanta) de caramida cu grosimea de 30cm la camere si hol. Peretii grupurilor sanitare sunt din zidarie de BCA cu grosimea de 15 cm.

DESCRIERE FUNCTIONALA

ACCESE CAROSABILE SI LOCURI DE PARCARE

Se vor pastra accesele carosabile existente. Se va asigura numarul de locuri de parcare minim, conform anexei nr. 1 aferenta normelor metodologice de clasificare a hotelurilor, de 20% din numarul de camere, respectiv **35 locuri de parcare**.

ACCESE PIETONALE SI AMENAJARI EXTERIOARE

Accesele pietonale existente in hotel se vor pastra. In plus se va construi un acces din restaurant inspre curtea din vest, constand intr-o usa armonica cu deschiderea de max. 8m.

SCHEMA FUNCTIONALA

Circulatii verticale

Circulatiile verticale sunt date de cele doua scari de acces la cele 3 etaje ale hotelului atat in corpul A, cat si in corpul B al cladirii. Astfel, sunt prevazute cate o scara in doua rampe su latimea de rampa de 0.86m si cate o scara intr-o rampa cu latimea de rampa de 1.55m. In total sunt prevazute patru scari de evacuare. Pe fiecare nivel, distanta dintre cele doua scari este de 36m. In prezent scările in doua rampe sunt inchise cu usi duble din PVC cu sensul de deschidere catre sensul de evacuare din cladire. Se propune inchiderea si celei de-a doua scari cu usi duble din lemn sau PVC.

Hol intrare, Etaj curent existent/propus, restaurant

Camere existente : 158;

Camere propuse : 162;

Apartamente existente : 8;

Apartamente propuse : 10.

NUMAR TOTAL DE CAMERE REZULTATE : 182

Zona scari de evacuare : se propune inchiderea uneia dintre scari cu usi duble din lemn sau PVC cu sensul de deschidere al usilor inspre sensul de evacuare in caz de incendiu.

In rest amenajarea spatiului nu se modifica.

Holul de intrare cuprinde urmatoarele functiuni :

- receptie si hol, inclusiv zona de asteptare : 218.8mp;
- doua grupuri sanitare WC barbati si WC femei: suprafata 4.4mp;
- 1 camera bagaje : 3.2mp;
- 1 birou director economic : 15.2mp;
- 1 birou director general : 16.3 mp;
- zona propriu-zisa bar : 122.8mp;
- aprovizionare bar : 9.8mp;
- depozitare bar : 18.1mp.

3.2. Justificarea necesității proiectului

Proprietarul, S.C. Noy Business Tranzactions S.R.L., prin administrator Alexandrescu Catalin, solicita autorizarea proiectului, in baza Certificatului de urbanism nr. 3085 din 21.10.2016, emis de Primaria Municipiului Constanta pentru: RECOMPARTIMENTARE HOTEL BICAZ, in vederea maririi capacitatii de cazare.

3.3. Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente)Sunt anexate la documentatia depusa.

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

Bilant teritorial :

- Suprafata teren : 4701mp
- Suprafata construita existenta = 3110 mp
- Suprafata desfasurata existenta = 8029 mp
- Suprafata spatii verzi =200 mp
- Locuri de parcare = 35
- **P.O.T. propus** = P.O.T. existent = 66.15%
- **C.U.T. propus** = C.U.T. existent = 1.71

3.5. Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție – nu este cazul.
- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz) - Complexul Bicz din stațiunea Mamaia se afla în proprietatea SC NOY BUSINESS TRANZATIONS SRL si este compus din Hotel si restaurant impreuna cu functiunile anexe.
- 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; Materiile prime și materialele vor fi procurate de la firme specializate și vor fi aduse pe amplasament cu autovehicule corespunzătoare.
Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă, iar pentru autovehiculele și utilajele specializate necesare desfășurării lucrărilor de construcție, alimentarea cu carburanți se va face de la o stație de distribuție autorizată, din afara amplasamentului.
- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă : Obiectivul propus spre a fi construit, respectiv camerele cu grupurile sanitare aferente, se vor racorda la rețeaua de apa, canalizare si energie electrica a Statiunii Mamaia. Sistemul de incalzire este electric.
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției: Lucrarile necesare pentru realizarea investitiei vor afecta partial amplasamentul numai pe parcursul desfășurării lucrărilor de construcție, însă la un nivel foarte redus de impact. La terminarea lucrarilor, terenurile ocupate temporar vor fi aduse la starea lor initiala.
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente : se vor folosi caile de acces existente.
- resursele naturale folosite în construcție și funcționare : Nu se vor folosi alte resurse naturale decit cele folosite in mod obisnuit la realizarea unui astfel de proiect, respectiv nisipul și pietrișul folosite pentru prepararea betonului, lemn.
- metode folosite în constructive: Constructia isi pastreaza procentul de ocupare (POT), respectiv aria construita la sol si coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Structura constructiilor propuse este din gips carton. Finisajul peretilor la bai va fi faianta la pereti si gresie la pardoseala.

Recompartimentarea propusa se va face doar la interior fara se fie afectata in niciun fel envelopanta existenta.

Hotelul are o structura din beton armat si zidarie de caramida, structura ce nu va fi afectata de noile compartimentari.

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

Fazele de desfășurare ale proiectului sunt următoarele:

- Faza de construcție care constă în:

Pe suprafata de 4701 m² a terenului, se propune compartimentarea hotelului, respectiv

construirea, in ambele aripi ale hotelului, la etajele 1 si 2 a cate o camera si a unui grup sanitar cu dus cu structura peretilor din gips carton. De asemenea, la etajul al treilea, atat in aripa A cat si in aripa B a hotelului, se va construi cate un apartament cu doua camere si un grup sanitar cu dus. Golurile de geamuri pe fatada se vor pastra, iar peretii de compartimentare ai noilor incaperi obtinute vor fi din gips carton. In corp A, Grupul sanitar propus se va cupla si va avea gheana de instalatii comuna cu baia existenta cuprinsa intre axele 14a si 15a. In corpul B, grupul sanitar propus va fi cuplat cu grupul sanitar existent, insa gheana de instalatii va fi una nou construita, conform planurilor de la fiecare nivel.

Constructia isi pastreaza procentul de ocupare (POT), respectiv aria construita la sol si coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Structura constructiilor propuse este din gips carton. Finisajul peretilor la bai va fi faianta la pereti si gresie la pardoseala.

Recompartimentarea propusa se va face doar la interior fara se fie afectata in niciun fel anvelopanta existenta.

Hotelul are o structura din beton armat si zidarie de caramida, structura ce nu va fi afectata de noile compartimentari.

- relația cu alte proiecte existente sau planificate : – nu este cazul.
- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare – nu este cazul.
- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (ex. extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport a energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor) – nu este cazul.
- alte autorizații cerute pentru proiect- sunt mentionate in certificatul de urbanism nr. 3085/21.10.2016

3.6. Localizarea proiectului

- Conform certificatului de urbanism nr. 3085/21.10.2016, imobilul va fi construit la adresa: municipiul Constanta, Statiunea Mamaia, Complex Bicz, judetul Constanta

Terenul are ca vecinatati:

- Nord: IE 221457;
- Est: CL Constanta;
- Sud: IE 221222;
- Vest: CL Constanta.

- 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, fotografiile 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.
- nu este cazul;

3.7. Caracteristicile impactului potențial, în măsura în care aceste informații sunt disponibile

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

3.7.1. 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 timpul lucrărilor efectuate pentru realizarea proiectului vor fi avute în vedere toate măsurile necesare pentru a înlătura orice eventual impact asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotului și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente, respectiv. În acest sens se vor avea în vedere următoarele:

- mijloacele de transport și utilajele folosite vor fi în stare foarte bună de funcționare;
- verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;
- asigurarea igienizării autovehiculelor și a utilajelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- eventualele scurgeri accidentale de produs petrolier de la utilajele de construcții, vor fi îndepărtate cu material absorbant din dotare;
- depozitarea temporară a deșeurilor de construcție pe platforme protejate, special amenajate;
- depozitarea deșeurilor de tip menajer în zonele special destinate, în europubele;
- în timpul lucrărilor de construcții se vor realiza stropiri periodice cu apă pentru a împiedica ridicarea prafului în atmosferă și depunerea acestuia pe drumuri și în zonele limitrofe;

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

- Va exista impact redus doar pe amplasamentul obiectivului, numai în perioada execuției și funcționării.

3.7.3. Magnitudinea și complexitatea impactului – redusă, numai în perioada execuției și funcționării;

3.7.4. Probabilitatea impactului – redusă, numai în perioada execuției și funcționării;

3.7.5. Durata, frecvența și reversibilitatea impactului – numai în perioada execuției și funcționării;

3.7.6. Măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului – nu este cazul;

3.7.7. Natura transfrontieră a impactului – nu este cazul;

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

1. Protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul – ape uzate menajere ;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute – ape uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

2. Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți; În perioada realizării obiectivului, sursele de zgomot sunt reprezentate de utilajele de lucru și mijloace de transport din funcționarea cărora vor rezulta emisii de gaze de ardere. Nivelul emisiilor utilajelor societății se încadrează în limitele normale, fiind folosite numai utilaje și mijloace de transport ce vor fi în stare foarte bună de funcționare, făcându-se verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă – stropirea agregatelor și a drumurilor tehnologice pentru a împiedica degajarea pulberilor.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații:

În perioada realizării obiectivului, sursele de zgomot sunt reprezentate de utilajele de lucru și mijloace de transport. Nivelul de zgomot nu va depăși valoarea admisă conform STAS 10009/1988 respectiv 65 dB;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații – nu este cazul;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu este cazul .

5. Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;

Eventualele scurgeri accidentale de produs petrolier de la utilaje și mijloace de transport;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului: Eventualele scurgeri accidentale de produs petrolier de la utilaje și mijloace de transport, vor fi îndepărtate cu material absorbant din dotare;

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect ;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Lucrările prevăzute în proiect nu vor afecta ecosistemele terestre și acvatice, întrucât obiectivul nu va fi amplasat în interiorul ariilor naturale protejate.

7. Protecția 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. – nu este cazul;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public – nu este cazul;

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate: deseuri menajere și deseuri provenite din construcții;
- modul de gospodărire a deșeurilor: - depozitarea temporară a deșeurilor de construcție pe platforme protejate, special amenajate; depozitarea deșeurilor de tip menajer în zonele special destinate, în europubele; preluarea deșeurilor de către societăți autorizate.

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse – nu este cazul;
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – nu este cazul.

V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – stropirea agregatelor și a drumurilor tehnologice pentru a împiedica degajarea pulberilor.

Pentru protecția solului, apelor subterane și a apelor de suprafață se propun următoarele măsuri:

- colectarea și evacuarea periodică sau ori de câte ori este necesar a deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- dotarea punctelor de lucru cu instalații sanitare ecologice;
- eventualele scurgeri accidentale de produs petrolier de la utilaje și mijloace de transport, vor fi îndepărtate cu material absorbant din dotare;
- colectarea, reciclarea și eliminarea deșeurilor de către firmele abilitate.

VI. 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.) – nu este cazul.

VII. Lucrări necesare organizării de șantier

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier:

Lucrările necesare organizării de șantier constau în închiderea fronturilor de lucru aferente și ocuparea temporară a terenului pe care va fi realizat proiectul.

Organizarea de șantier pentru lucrările solicitate se va asigura în incinta, fără a afecta proprietățile vecine și rețele edilitare existente. Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate limitează impactul acestora asupra mediului.

Organizarea de șantier revine în sarcina executantului lucrării și a beneficiarului.

Se va asigura depozitarea materialelor, utilajelor și a echipamentelor în condițiile impuse de furnizori, luându-se măsuri de pază și protecție a acestora.

Se va realiza un proiect de execuție al lucrărilor și se vor lua toate măsurile pentru diminuarea factorilor de poluare a mediului.

Majoritatea activităților de prelucrare și asamblare se vor realiza în incinta clădirilor propuse prin proiectul de organizare de șantier.

Se vor monta panouri de avertizare pe drumurile de acces. Se vor evita deversările accidentale de ulei sau produse petroliere. Schimburile de ulei și alimentarea cu combustibil se va face doar la unități specializate.

Înainte de începerea oricăror lucrări se vor lua toate măsurile P.S.I ce se impun pentru executarea lucrărilor în condiții de siguranță.

Se vor lua măsuri pentru evitarea pierderilor de pământ și materiale de construcție pe carosabilul drumurilor de acces. Se interzice depozitarea de pământ excavat sau materiale de construcție în afara amplasamentului obiectivului. Zilnic executantul va asigura curățenia în jurul organizării de șantier și a zonei de lucru, va evacua deșeurile generate cu mijloace de transport proprii sau închiriate. De asemenea va lua măsurile necesare pentru crearea condițiilor igienico-sanitare pentru personalul propriu (dotări cu toalete ecologice).

Personalul executantului va purta echipament de protecție și de lucru inscripționat cu numele societății respective, pentru o mai bună identificare. Personalul executantului va fi instruit cu privire la răspunderile ce revin executantului cu privire la depozitarea și eliminarea deșeurilor, a substanțelor periculoase, a măsurilor de protecție și prim ajutor, etc.

- localizarea organizării de șantier: municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Complex Bicăz, județul Constanța.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier – Organizarea de șantier pentru lucrările solicitate se va asigura în incinta, fără a afecta proprietățile vecine și rețele edilitare existente.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate limitează impactul acestora asupra mediului.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier – Posibilele surse de poluare a factorilor de mediu sunt reprezentate de execuția propriu-zisă a lucrărilor, de traficul de șantier.
- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu – stropirea agregatelor și a drumurilor tehnologice pentru a împiedica degajarea pulberilor.

VIII. 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

- lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua lucrări de nivelare a terenului (unde este cazul), iar terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat, fiind adus la starea sa inițială.

- aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;

Eventualele scurgeri accidentale de produs petrolier de la utilajele de construcții, vor fi îndepărtate cu material absorbant din dotare.

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației – nu este cazul.
- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului – nu este cazul.

IX. Anexe - piese desenate

- plan de încadrare în zonă
- plan de situație

X. Pentru proiectele pentru care în etapa de evaluare inițială autoritatea competentă pentru protecția mediului a decis necesitatea demarării procedurii de evaluare adecvată, memoriul va fi completat cu:

- a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (STEREO 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970 sau de un tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X,Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
- b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;
- c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;
- d) se va preciza dacă proiectului propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;
- e) va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;
- f) alte informații prevăzute în ghidul metodologic privind evaluarea adecvată.

- NU ESTE CAZUL

Semnătură și ștampilă
Alexandrescu Catalin