



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU CONSTANȚA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.131 din 06.05.2026

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de **PEDROS PLUS SRL** prin **UREGEN IBRAHIM**, cu sediul în Județul Constanța, Municipiul Constanța, str. Frunzelor, nr. 59, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Constanța cu nr. 3917 din 03.03.2026, în baza Legii nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și a Ordonanței 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, în baza O.U.G. nr. 103/2024 privind reorganizarea unor institutii publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, a H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate,;

Direcția Județeană de Mediu Constanța decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comisiei de analiză tehnică din data de 08.04.2026 că proiectul: **CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE PARTER**”, amplasat în municipiul Mangalia, Stațiunea Saturn, strada Greenport, nr.5A+5B, lot ½+lot 2, jud. Constanta, **nu se supune evaluării impactului asupra mediului.**

Justificarea prezentei decizii:

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare în procedura de evaluare a impactului asupra mediului sunt următoarele:

- a) proiectul propus intră sub incidența Legii nr. 292/2018. privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, Anexa 2, punctul 10, litera b);
- b) proiectul **nu intră** sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- c) proiectul propus **nu intră** sub incidența prevederilor art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,
- d) în conformitate cu criteriile prevăzute în anexa nr. 3 a Legii nr. 292/2018:

1. Caracteristicile proiectelor:

La identificarea caracteristicilor proiectelor se iau în considerare următoarele aspecte:

- a) Dimensiunea și concepția întregului proiect:

Caracteristicile investiției: Se propune edificarea a două corpuri de clădire (C1 și C2) cu funcțiunea de spații comerciale. Regimul de înălțime este **Parter**.

Destinația acestora va fi de spații comerciale pentru deservirea zonei turistice/rezidențiale.

Accesibilitate: Accesul auto și pietonal se realizează direct din infrastructura stradală existentă. Terenul are deschidere la strada Greenport, iar proiectul asigură accese carosabile și pietonale conforme, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități

Parcaje: Cele **28 de locuri de parcare** necesare funcționării vor fi amenajate în interiorul limitei de proprietate.

Date teren: Suprafață de **4.575 mp**, teren liber de construcții, intravilan Mangalia, conform CU nr.43/28.01.2026

Detalii construcție: Se vor edifica două corpuri (C1 și C2) cu formă dreptunghiulară:
C1: 10 x 27 (mp) cu o suprafață construită de 272.12 mp
C2: 10 x 31 (mp) cu o suprafață construită de 310.80 mp.

Corp C1: 7 spații comerciale (fiecare de aprox. 33 mp) și 7 grupuri sanitare .

Fiecare din cele 7 spații este dotat cu un grup sanitar individual (lavoar și vas WC racordate la sistemul centralizat de apă și canalizare.), asigurând autonomia fluxului de personal și clienți.

Corp C2: 8 spații comerciale și 8 grupuri sanitare . Cele 8 module sunt dimensionate uniform pentru a optimiza expunerea produselor și circulația clienților, Dotate standard cu 8 grupuri sanitare (unul pentru fiecare unitate), racordate la sistemul centralizat de apă și canalizare.

Compartimentarea interioară este realizată din panouri SIP de compartimentare, care oferă o izolare fonică adecvată între chiriași

o **Total Suprafață Construită: 582,92 mp**

Regim de înălțime: Parter, cu o înălțime maximă la atic de aproximativ 3,73 m față de cota terenului amenajat. Această configurație respectă regimul maxim de înălțime admis în zona IS2, care este de P+2(conf. CU nr. 43/28.01.2026)

Terenul care nu este acoperit de construcții, platforme sau circulații va fi **acoperit cu gazon** . Suprafață de 1090.73 mp (aprox. 24% din teren), respectând obligația de a planta un arbore la fiecare 100 mp de teren liber și la fiecare 4 locuri de parcare

Vecinatatile terenului:

- la S - IE 111051
- laV - IE 111051
- la N - IE 112229, drum public
- la E - str.Greenport

Bilant Teritorial

Conform reglementărilor urbanistice vizate prin PUG și RLU ale Municipiului Mangalia, proiectul se încadrează în următorii parametri

- **Suprafața totală a terenului: 4575 mp**
- **Suprafața Construită (Sc) totală: 582,92 mp**
- **Suprafața Desfășurată (Sd) totală: 582,92 mp**
- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT): 12,74%** (maximul admis pentru parcele de peste 3000 mp)
- **CUT propus = 0,12 %** (maximul admis pentru această categorie de parcelă este de 0,6).

Asigurarea utilitatilor se va realiza prin bransarea la rețelele existente in zona (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica).

Organizarea de santier pentru lucrarile solicitate se va amenaja pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului si nu va afecta domeniile invecinate. Lucrarile necesare organizarii de santier vor fi lucrari specifice de constructii, realizate pana la finalizarea lucrarilor de constructii. Pe perioada derularii lucrarilor de constructii se vor amenaja spatii speciale pentru stocarea temporara a deseurilor generate, pana la predarea acestora catre operatori autorizati. Organizarea de santier va fi dotata cu toalete ecologice prevazute cu lavoare si va fi achizitionat material absorbant pentru interventie in cazul unor scurgeri accidentale de produs petrolier. Pe parcursul derulării lucrărilor de execuție întregul imobil va fi protejat cu plase antipraf.

- b) cumulara cu alte proiecte existente si/sau aprobate - alte proiecte de dezvoltare
- c) utilizarea resurselor naturale, in special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității - nu este cazul.

d) producția de deșeuri - în perioada lucrărilor de execuție rezultă deșeuri specifice activității de construire, ce vor fi gestionate conform OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată cu modificări prin Legea nr. 17/2023:

Cod dese	Denumirea deșeurii	Modalitati de eliminare/valorificare
17 01 07	Amestecuri de beton, caramizi, tigle și materiale ceramice	Eliminare în depozite de deșeuri inerte conform autorizației de construire și/sau transportat în locuri indicate de primărie prin autorizația de construire
20 03 01	Deșeuri municipale amestecate	Predate de serviciul local de salubritate și eliminate la un depozit de deșeuri autorizat
17 04 11	Resturi de cabluri	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 06 04	Materiale izolante	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării
17 02 01	Deseu lemn	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 02 03	Materiale plastice	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 04 07	Amestecuri metalice	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării
15 01 01	Ambalaje de hârtie și carton	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării
15 01 02	Ambalaje din materiale plastice	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării
15 01 03	Ambalaje din lemn	Predate către societăți autorizate în vederea valorificării

e) poluarea și alte efecte nocive: emisiile, zgomotul și vibrațiile sunt cele produse prin funcționarea utilajelor specifice în perioada lucrărilor.

f) riscurile de accidente majore și/sau dezastre relevante pentru proiectul în cauză, inclusiv cele cauzate de schimbările climatice, conform cunoștințelor științifice:

- Proiectul propus nu va emite dioxid de carbon (CO₂), protoxid de azot (N₂O), metan (CH₄) sau orice alte gaze cu efect de seră.

- Proiectul propus nu implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenurilor sau de silvicultură (de exemplu despaduriri) care ar putea duce la creșterea emisiilor.

g) riscurile pentru sănătatea umană (de exemplu, din cauza contaminării apei sau a poluării atmosferice): lucrările de construcție, nu implică utilizarea unor substanțe sau tehnologii care să prezinte risc de contaminare și poluare a aerului.

2. Amplasarea proiectelor

Sensibilitatea ecologică a zonelor geografice susceptibile de a fi afectate de proiecte trebuie luată în considerare, în special în ceea ce privește:

a) utilizarea actuală și aprobată a terenurilor: teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții”, situat în sursa IS2 -”subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip comercial (conform CU nr. nr. 43/28.01.2026, eliberat de Primăria Municipiului Mangalia) .

b) bogăția, disponibilitatea, calitatea și capacitatea de regenerare relative ale resurselor naturale (inclusiv solul, terenurile, apa și biodiversitatea) din zona și din subteranul acesteia: nu este cazul.

c) capacitatea de absorbție a mediului natural, acordându-se o atenție specială următoarelor zone:

i) zone umede, zone riverane, guri ale râurilor: nu este cazul.

- ii) zone costiere și mediul marin: nu este cazul.
- iii) zonele montane și forestiere: nu este cazul.
- iv) rezervații și parcuri naturale: nu este cazul.
- v) zone clasificate sau protejate de dreptul național; zone Natura 2000 desemnate de statele membre în conformitate cu Directiva 92/43/CEE și cu Directiva 2009/147/CE: nu este cazul.
- vi) zonele în care au existat deja cazuri de nerespectare a standardelor de calitate a mediului prevăzute în dreptul Uniunii și relevante pentru proiect sau în care se consideră că există astfel de cazuri: nu este cazul.
- vii) zonele cu o densitate mare a populației: municipiul Mangalia.
- viii) peisaje și situri importante din punct de vedere istoric, cultural sau arheologic: nu este cazul.

3. Tipurile și caracteristicile impactului potențial

Efectele semnificative pe care le pot avea proiectele asupra mediului trebuie analizate în raport cu criteriile stabilite la punctele 1 și 2 din prezenta anexă, având în vedere impactul proiectului asupra factorilor prevăzuți la articolul 3 alineatul (1), și ținând seama de:

- a) importanța și extinderea spațială a impactului (de exemplu, zona geografică și dimensiunea populației care poate fi afectată): nu este cazul.
- b) natura impactului- un posibil impact local și redus asupra factorilor de mediu și biodiversității se va genera în perioada lucrărilor de execuție, prin pierderi accidentale de carburanți și lubrefianți de la vehicule și utilaje, prin pulberi, zgomot și intensificarea traficului.
- c) natura transfrontalieră a impactului: proiect fără impact transfrontalier.
- d) intensitatea și complexitatea impactului: în perioada de execuție impactul asupra mediului este redus și temporar, riscul potențial de poluare a solului fiind dat de pierderi accidentale de carburanți sau lubrefianți de la vehicule și utilaje.
- e) probabilitatea impactului: redusă, urmare a argumentelor menționate la punctele a și b.
- f) debutul, durata, frecvența și reversibilitatea preconizate ale impactului: impactul asupra mediului va exista în perioada desfășurării lucrărilor.
- g) cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente și/sau aprobate: impact ne semnificativ.
- h) posibilitatea de reducere efectivă a impactului: **prin respectarea următoarelor condiții de realizare a proiectului:**

- împréjmuirea corespunzătoare a zonelor de lucru, montarea de avertizoare, etc;
- organizarea de șantier se va realiza în strict pe amplasamentul aferent proiectului;
- materialele necesare executării lucrărilor propuse se depozitează în locuri bine stabilite, amenajate corespunzător, în vederea prevenirii poluării solului/subsolului;
- managementul deșeurilor generate în urma execuției lucrărilor prevăzute în proiect se va realiza în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi în responsabilitatea titularului proiectului, astfel:

➤ deșeurile municipale amestecate generate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate, stocate temporar în pubele și eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit;

➤ deșeurile industriale reciclabile rezultate în perioada lucrărilor de construcții (metalice, hârtie și carton, plastic, etc.) vor fi colectate, stocate temporar pe tipuri, în recipiente speciale, în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate;

➤ referitor la gestionarea deșeurilor din construcții și demolări, în conformitate cu OUG nr. 92/2021, aprobată cu modificări prin Legea nr. 17/2023, titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni

de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambleiere care utilizează deșuri pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului.

➤ în conformitate cu OUG nr. 92/2021, *aprobată cu modificări prin Legea nr. 17/2023*-cu modificările și completările ulterioare, titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construire și/sau desființare, după caz, prin care se instituie sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

➤ În conformitate cu OUG nr. 92/2021, *aprobată cu modificări prin Legea nr. 17/2023*-cu modificările și completările ulterioare, titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființări trebuie să raporteze anual la DJM Constanța, până la 30 aprilie a anului următor celui pentru care se raportează, conformarea cu art. 17 alin. (7) și măsurile adoptate potrivit art. 31 alin. (1);

➤ În conformitate cu OUG nr. 92/2021, *aprobată cu modificări prin Legea nr. 17/2023*-cu modificările și completările ulterioare, gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea populației și fără a dăuna mediului, în special:

- a) fără a genera riscuri de contaminare pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor; și
- c) fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

➤ în urma realizării lucrărilor din cadrul acestui proiect deșeurile rezultate (beton, pamant, piatra) vor fi transportate si depozitate in spatii special amenajate, si vor fi ridicate de catre o unitate prestatoare de servicii de salubritate, pe baza unui contract incheiat de firma care executa proiectul.

➤ deșeurile rezultate vor fi tinute strict sub control printr-o depozitare corespunzătoare precum și o asigurare corespunzătoare a stării tehnice a utilajelor folosite pentru depozitare. Se vor evita efectele negative asupra factorilor de mediu sensibili: sol și apa subterana.

- se interzic lucrările de reparații și întreținere a autovehiculelor în cadrul organizării de șantier; acestea se vor realiza în unități autorizate și corespunzător dotate;

- se va asigura spălarea roților autovehiculelor pe platforme prevăzute cu sisteme de decantare a apelor uzate rezultate, astfel încât să se evite transferul de pământ pe drumurile publice;

- se interzice stocarea temporară și depozitarea carburanților și substanțelor periculoase în zona aferentă amplasamentului;

- se interzice spălarea utilajelor/vehiculelor în zona aferentă amplasamentului;

- se interzice afectarea sub orice formă a vecinătăților amplasamentului studiat;

- în mod obligatoriu, accesul utilajelor, autovehiculelor, orice transport greu se va desfășura cu măsuri de protecție și/sau ocolire a zonelor rezidențiale;

- se vor asigura utilitățile necesare pentru realizarea lucrărilor în bune condiții (sursă apă potabilă, facilități igienico-sanitare, inclusiv toalete ecologice pentru personal, etc.);

- la terminarea lucrărilor, executantul are obligația curățării zonelor afectate de orice materiale și reziduuri, a refacerii solului în zonele unde acesta a fost afectat de lucrările de excavare, depozitare de materiale, staționare de utilaje, în scopul redării în circuit la categoria de folosință deținută inițial;
- se interzice poluarea solului cu carburanți, uleiuri rezultate în urma operațiilor de staționare, aprovizionare, depozitare sau alimentare cu combustibili a utilajelor și mijloacelor de transport în timpul construcției datorită funcționării necorespunzătoare a acestora;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare se vor încadra în limitele impuse de H.G. nr. 188/2002 anexa 2 - NTPA 002/2002, modificat și completat cu H.G. nr. 352/2005;
- se va respecta SR nr. 10009/2017 - Acustică - Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant, coroborat cu art.16, alin.(1) din anexa la Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- se vor lua măsuri pentru diminuarea emisiilor de pulberi în zona șantierului prin umectarea spațiului de lucru sau acoperirea pe cât posibil a acestuia, în vederea respectării STAS 12574/1987-Calitatea aerului în zone protejate;
- se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014;
- Pentru reducerea efectelor schimbărilor climatice se vor lua următoarele măsuri:
- utilizarea de materiale de construcții performante care asigură o bună izolare termică a clădirilor; Izolarea termică a clădirilor;
- utilizarea geamurilor termopan cu cel puțin 3 camere;
- montarea bateriilor sanitare cu limitator de temperatură și presiune ridicată;
- captarea și înmagazinarea apelor pluviale, utilizarea acestora la udarea spațiilor verzi;
- se recomandă amplasarea panourilor fotovoltaice pentru reducerea consumului de energie electrică/termică;
- în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018, alin. (3) și (4), la finalizarea lucrărilor se va notifica autoritatea locală de mediu, în vederea verificării respectării prevederilor deciziei etapei de încadrare; Procesul-verbal întocmit în această situație se anexează și face parte integrantă din procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- titularul proiectului are obligația de a notifica în scris autoritatea competentă pentru protecția mediului despre orice modificare sau extindere a proiectului survenită după emiterea deciziei etapei de încadrare și anterior emiterii aprobării de dezvoltare;
- *la finalizarea lucrărilor se va înainta la autoritatea locală de mediu raportarea privind evidența deșeurilor generate ca urmare a desfășurării lucrărilor de construire/desființare.*

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului, iar în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica autoritatea competentă emitentă.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile ori omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 2 din Legea nr. 292/2018



privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, considerându-se că acestea sunt vătămăte într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Actele sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului se atacă în instanță odată cu decizia etapei de încadrare, cu acordul de mediu ori, după caz, cu decizia de respingere a solicitării de emitere a acordului de mediu, respectiv cu aprobarea de dezvoltare sau, după caz, cu decizia de respingere a solicitării aprobării de dezvoltare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele prevăzute la art. 21 din Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului au obligația să solicite autorității publice emitente a deciziei prevăzute la art. 21 alin. (3) sau autorității ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă prevăzută la art. 22 alin. (1) în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluționare a plângerii prealabile prevăzută la art. 22 alin. (1) este gratuită și trebuie să fie echitabilă, rapidă și corectă.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și ale Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Director,
Celzîn LATIF



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat:Lavinia Monica ZECA	Șef Serviciu Reglementări	06.05.2026	
Întocmit: Mihaela Gabriela STOIANOF	Consilier superior	06.05.2026	

Nota: redactat in 3 exemplare