

MEMORIU DE PREZENTARE
conform Legii 292/2018, anexa 5E

I. DENUMIREA PROIECTULUI :

**CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ, ANEXĂ GOSPODAREASCĂ
ȘI ÎMPREJMUIRE**

Mun. Mangalia, stațiunea Venus, Str. Traian Vuia nr. 26, jud. Constanța
CF 112200

II. TITULAR

- numele: RARMAD MASTER SRL prin administrator Ciubotariu Felix-Alexandru;
- sediu: mun. Mangalia, alea Farului, bloc E9, cam. 48, jud. Constanța;
- numărul de telefon: 0747339266
- proiectant: DESIGN PROIECT STUDIO SRL

III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT

1) un rezumat al proiectului

Pe amplasamentul analizat beneficiarul dorește realizarea unei pensiuni turistice compusă dintr-un imobil P+2E și o anexă gospodărească cu regim de înălțime Parter. Se propune de asemenea organizarea unui spațiu adecvat pentru parcare a autovehiculelor. Spațiul exterior rămas liber va putea fi amenajat cu elemente de agrement: spații verzi, alei etc.

Amplasamentul studiat, se află în intravilanul mun. Mangalia, stațiunea Venus, str. Traian Vuia nr. 26 și este identificat prin nr. cadastral 112200.

Realizarea obiectivului se va face în condițiile încadrării în coeficienții urbanistici prevăzuți prin documentația de urbanism reactualizare PUG și RLU, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019.

2) justificarea necesității proiectului

Proiectul propus se încadrează în tendințele de dezvoltare ale zonei nordice a municipiului Mangalia, marcată de prezența stațiunilor de turism estival Saturn, Venus, Jupiter, Cap Aurora, Neptun, Olimp și a factorilor de cură naturală.

Scopul proiectului este realizarea unui imobil care să răspundă nevoilor în continuă creștere a cetățenilor pentru spații de locuit adaptate stilului de viață contemporan, în cadrul cărora să primeze confortul locatarilor, într-o zonă ferită de agitația centrală, încercându-se astfel mutarea funcțiunii de locuire spre periferia orașului, zonă cu grad mic de poluare.

3) perioada de implementare propusă:

24 luni de la obținerea autorizației de construire

4) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente): vezi anexele 1,2 și 4

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

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Mangalia, în zona vestică a stațiunii Venus, pe str. Traian Vuia nr. 26. (A01).

Imobilul-teren cu suprafața de 1400 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 112200 UAT Mangalia (A02) este deținut de Ciubotariu Felix-Alexandru și Ciubotariu Mihaela conform Act notarial nr. 3341/24.11.2021 emis de Ion Zamfirescu Remus NP, fiind intabulat cu drept de suprafață pentru o perioadă de treizeci de ani în favoarea societății RARMAD MASTER SRL conform act notarial nr. 197/24.11.2023 emis de Petre Ion Dumitru NP.

Certificatul de urbanism nr. 60/11.03.2024, prelungit până la data de 10.03.2027 (A03), atestă că terenul studiat, liber de construcții, face parte din zona de impozitare A și se supune reglementărilor Documentației de urbanism avizată conform aviz Arhitect-Şef nr. 38895/10.06.2019 faza Reactualizare PUG și RLU, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019, fiind inclus în UTR 18-M2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu regim mediu de înălțime P+4E.

Terenul intravilan este înregistrat la categoria de folosință arabil și potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, art. 23, alin 3, se scoate definitiv din circuitul agricol prin autorizația de construire.

Proiectul propune ca pe terenul descris anterior să se realizeze un imobil cu funcțiune de pensiune turistică P+2E și o anexă gospodărească P, precum și împrejmuirea proprietății.

BILANȚ TERITORIAL

Indicii de control privind modul de utilizare a terenului, evidențiați și în planul de situație (A04), sunt următorii:

Tabel 1

Suprafață teren cu nr. cad. 112200 = 1400 mp			
REPERE	EXISTENT	PROPUS	APROBAT
S construită	0,00 mp	303,39 mp	-
S desfășurată fără balcoane	0,00 mp	776,97 mp	-
S desfășurată cu balcoane	0,00 mp	899,92 mp	-
POT	0,00 %	21,67 %	40%
CUT	0,00	0,55	2,00
Regim de înălțime	-	P, P+2E	P+4E

DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ (A05)

CORP C1 - PENSIUNE TURISTICĂ :

- Regim de înălțime P+2E
- $Sc = 274,07 \text{ mp}$
- $Sd = 870,60 \text{ mp}$

PARTER

- **recepție** care servește ca spațiu primitiv pentru clienți;
- **camere de închiriat** dimensionate pentru confort sport;
- **bai** moderne, amplasate pentru acces facil, în legătură cu camerele de închiriat;
- o **bucătărie** - zonă destinată activităților gospodărești și preparării hranei, organizată funcțional concepută pentru gătit și procesarea alimentelor;
- un **apartament** dotat funcțional cu un dormitor, o bucatărie, un living și bai;
- un **salon** pentru mic dejun;
- **spații pentru depozitare și magazine** pentru elemente de uz caznic;

ETAJ 1 și 2

- **oficiu**;
- **camere de închiriat** dimensionate pentru confort sport;
- **bai** moderne, amplasate pentru acces facil, în legătură cu camerele de închiriat;
- un **apartament** dotat funcțional cu un dormitor, un living și bai;
- **balcoane** spațioase pentru fiecare camera de închiriat;

CORP C2 - ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ

- **regim de înălțime : P**
- $Sc = 29,32 \text{ mp}$
- $Sd = 29,32 \text{ mp}$

PARTER – organizat funcțional:

- **camera** care cuprinde o mică chicineta și un loc de luat masă;
- **baie** cu acces facil din exterior;

Compartimentarea urmărește atât confortul utilizatorilor, cât și o circulație fluentă între spațiile de zi și cele de noapte, respectând principiile ergonomice și funcționale ale locuirii sezoniere.

INFRASTRUCTURĂ

Fundațiile construcției propuse se realizează pe grinzi continue de fundare din b.a., placă de beton armat turnată monolit, dimensionată conform studiului geotehnic anexat și reglementărilor tehnice în vigoare

Toate lucrările de infrastructură se vor executa în conformitate cu normele de proiectare și execuție a construcțiilor din beton armat.

Pentru terenul amenajat, cota finală va fi stabilită în raport cu nivelul natural și cu limitele de proprietate, astfel încât să se asigure:

- **scurgerea controlată a apelor pluviale**, prin pante dirijate către zona de spații verzi
- **protecția fundațiilor** împotriva infiltrațiilor, prin realizarea de trotuare de protecție perimetrale cu pantă de 1–5% spre exterior;
- **stabilizarea diferențelor de nivel**, prin umpluturi compactate în straturi succesive și eventuale ziduri de sprijin locale, conform recomandărilor studiului geotehnic;
- **amenajarea platformelor pietonale și carosabile**, corelate cu accesele principale și secundare ale clădirii.
- **integrarea sistemului de drenaj și evacuare a apelor meteorice**, pentru a preveni stagnarea acestora în zona de fundație și pentru a menține durabilitatea infrastructurii.

SUPRASTRUCTURA

Clădirile analizate sunt construcții de tip **P/P+2E**, realizate pe o **structură în cadre din beton armat**. Suprastructura este alcătuită dintr-un ansamblu de **stâlpi și grinzi din b.a.**, dispuse pe ambele direcții principale, care formează un schelet rezistent și stabil. Acest sistem structural asigură preluarea și transmiterea către infrastructură a tuturor încărcărilor gravitaționale și orizontale (proprii, utile, vânt, seism).

ÎNCHIDERILE EXTERIOARE SI COMPARTIMENTĂRILE INTERIOARE

Clădirile au **închiderile exterioare realizate din caramida cu grosimea de 30 cm**, care asigură atât rezistență mecanică, cât și izolare termică și fonică corespunzătoare. Caramida de 30 cm conferă un echilibru optim între **rezistență, greutate redusă și eficiență energetică**, fiind materialul ideal pentru pereții exteriori ai clădirilor cu structură în cadre din beton armat. Pereții exteriori nu preiau sarcini structurale, având rol de **închidere și protecție climatică** și sunt plasați ulterior cu tencuială exterioară sau finisaje decorative.

Compartimentările interioare sunt realizate din **cărămidă cu grosimea de 15 cm**, suficient pentru a delimita spațiile interioare, fără a afecta greutatea totală a clădirii. Acești pereți nu sunt portanți, ci doar **despart încăperile și conferă intimitate și funcționalitate locuinței**. Grosimea de 15 cm permite, de asemenea, facilitarea instalațiilor electrice și sanitare prin trasee integrate în zidărie.

Prin utilizarea cărămizii atât pentru pereții exteriori, cât și pentru compartimentările interioare, clădirea beneficiază de **greutate redusă**, ceea ce contribuie la **scăderea eforturilor transmise structurilor de rezistență** și la **eficiență energetică crescută**, datorită proprietăților

termoizolante ale materialului.

FINISAJELE INTERIOARE

Finisajele interioare vor fi realizate cu materiale moderne, durabile și ușor de întreținut, adaptate funcțiunii fiecărui spațiu:

- **Pereți și tavane** – tencuiala interioară pe zidăria, cu strat de glet pe bază de ipsos și vopsea lavabilă albă sau colorată. În băi și bucătărie se vor aplica **placaje ceramice** pe pereții expuși la umezeală.
- **Pardoseli** – vor fi finisate diferențiat:
 - gresie antiderapantă în băi, bucătărie de vară și spații tehnice;
 - parchet laminat sau din lemn stratificat în camerele de zi și dormitoare;
 - beton elicopterizat sau plăci ceramice rezistente în spațiile de depozitare (magazie).
- **Tâmplării interioare** – uși celulare din lemn sau MDF, cu finisaje melaminate sau vopsite, echipate cu feronerie standardizată.
- **Plinte și protecții** – plinte din PVC sau lemn pentru pardoseli, colțare de protecție la muchiile pereților.
- **Vopsitorii** – vopsele lavabile, cu rezistență crescută la spălare în zonele cu trafic intens, respectiv vopsele și grunduri speciale pentru spațiile umede.

Această soluție de finisaje asigură:

- un nivel ridicat de **confort vizual și funcțional**;
- **durabilitate și ușurință în întreținere**;
- conformarea la cerințele de igienă și sănătate din normativele în vigoare (NP 008/1997).

FINISAJELE EXTERIOARE

- **Fațade** – panourile exterioare vor fi finisate cu strat protector și decorativ pe bază de **tencuieli minerale colorate în masă** sau vopsele lavabile rezistente la intemperii și radiații UV; se pot utiliza și **placaje de piatra naturală** pentru accente arhitecturale.
- **Soclu** – protejat cu **tencuială mozaicată sau placaj ceramic/piatră naturală**, pentru rezistență sporită la umezeală și impact mecanic.
- **Învelitoare** – realizată din tigla metalică pe sarpanta din lemn;
- **Tâmplării exterioare** – ferestre și uși exterioare termoizolante din PVC sau aluminiu, cu geam termoizolant tip Low-E, asigurând eficiență energetică și confort interior.
- **Elemente de detaliu** – colțuri, glafuri și rosturi etanșate cu profile metalice sau PVC, pentru a preveni infiltrațiile și a asigura durabilitatea sistemului de fațadă.

Această soluție de finisare exterioară garantează:

- **protecție împotriva factorilor de mediu** (ploaie, vânt, radiații solare, îngheț-dezghet);
- **durabilitate și eficiență energetică**;

AMENAJARI EXTERIOARE:

Construcția va avea cota ± 0.00 a parterului (pardoseala finită), terenul amenajat fiind la cota -0.53 m cu pante de scurgere de la 1% până la 2%.

Terenul rămas liber în incinta va fi tratat ca spațiu verde amenajat peisajer cu

Amenajările exterioare sunt după cum urmează:

- spații libere: gazon și arbori;
- spații destinate circulațiilor auto;
- spații destinate circulațiilor pietonale;
- spațiu destinat pubelelor menajere;

Spațiile verzi se vor organiza pe o suprafață totală de 715,47 mp, cu următoarea dispunere: 551.47mp sp. verde la sol și 164.00mp gard viu.

Organizarea spațiilor verzi va presupune plantări de arbori și arbuști decorativi, material dendrologic de calitate, precum și plantare de gazon. Toate acestea asigură estetica și funcționalitatea maximă a spațiului amenajat, în concordanță cu funcția de relaxare și agrement urmărită.

Accesele auto și pietonal pe proprietate se realizează din str. Traian Vuia, pe latura de vest a amplasamentului, terenul având o deschidere la stradă de

În incinta lotului se vor organiza 8 locuri de parcare.

Suprafața circulației pietonale = 224,07 mp

Suprafața circulației carosabile = 281,43 mp

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Amplasarea platformei betonate destinată parcajelor din incintă respectă distanța minimă normată față de construcția propusă, conform Ordinului Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art.4, lit. c), coroborat cu Art.1, lit.a).

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se vor efectua la nivelul platformei amenajate la nivelul parterului, situată la o distanță corespunzătoare față de imobilul de locuințe colective propus, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 4, lit. a1), respectiv prevederile Anexei 3.4.(I), pct. 3.4.(I).1.2. din Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, Indicativ NP057-02.

ÎMPREJMUIREA terenului va fi realizată din gard viu, fără elemente fizice de delimitare conform HCL Mangalia nr. 185/22.10.2021, ce vizează amplasamentele situate în stațiuni.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Conform certificatului de urbanism emis pentru proiectul prezentat, zona este echipată tehnico-edilitar corespunzător și toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va asigura din rețeaua localității prin extinderea acesteia în zona de investiții. Conform Avizului de amplasament nr. 7055/2024 (A06), SC RAJA SA nu are în întreținere și exploatare rețele de alimentare cu apă sau de canalizare, astfel încât va fi necesară coroborarea punerii în funcțiune a obiectivului cu darea în exploatare a rețelilor de apă și canalizare. Prin Proiectul Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată în aria de operare a SC RAJA SA Constanța, la nivelul ZAP II Mangalia au fost efectuate intervenții și reabilitări ale sistemelor de alimentare cu apă potabilă și de canalizare de pe străzile Iuliu Maniu, Ferdinand și Carol, limitrofe amplasamentului studiat, ceea ce creează posibilitatea extinderii acestora în vederea branșării noilor obiective din zonă.

Apa furnizată va fi utilizată în scop potabil și menajer.

Asigurarea apei calde menajere se va realiza prin intermediul unei centrale termice electrice, amplasată în spațiul de depozitare, completată de un sistem de panouri fotovoltaice pentru creșterea eficienței energetice și reducerea consumului din rețeaua publică. Obiectivul va avea funcționare sezonieră, astfel încât nu se pune problema asigurării încălzirii în perioadele reci ale anului.

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional, prin coloanele verticale și prin conducte din polipropilenă -sistem fonoabsorbant, montate în șapa pardoselii, aparent în plafonul fals, îngropat în zidărie, aparent în ghenă.

Racordul exterior se va face la căminul de canalizare care va fi racordat la rețeaua de canalizare din zonă.

Apele deversate în sistemul de canalizare menajeră vor trebui să respecte obligatoriu condițiile specificate de către NTPA 002/2005 în vigoare.

Imobilul va fi putea fi branșat la rețeaua electrică din zonă prin intermediul unui post de transformare, cutie de distribuție joasă tensiune, fîridă de distribuție contorizată. Distribuitorul de energie electrică va avea drept de uz și servitute asupra terenului pe care pe care se vor amplasa echipamentele.

Suplimentar, construcția va fi echipată cu sistem fotovoltaic on-grid/off-grid, care va contribui la autonomia energetică.

Această soluție asigură independență energetică parțială, eficiență sporită și respectarea cerințelor de confort, igienă și siguranță în exploatare, conform legislației și normativelor în vigoare (Legea 10/1995, NP 057/2002, Normativ igienă aer NP 008/1997).

Imobilul propus se înscrie în Categoria de importanță: C - Normal (conform HGR nr. 766/1997), Clasa de importanță: „III” (conform Normativ P100/1-2013), Grad de rezistență la foc: III - Risc de incendiu: MIC.

6) descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament:

Obiectivul propus va avea funcțiuni de cazare estivală și nu pregătește cadrul pentru desfășurarea unor activități de producție.

7) materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora:

În perioada de realizare a investiției se vor folosi apă, nisip, pietriș și lemn, materiale uzuale necesare operațiunilor de realizare a unor construcții ușoare, aceste fiind achiziționate exclusiv de la furnizori autorizați.

Nu se vor exploata resurse naturale de pe amplasament.

În perioada de funcționare a obiectivului consumul de materii prime se referă la asigurarea utilităților (apă, energie electrică, gaze).

8) descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;

La finalul perioadei de construcție a obiectivului, în incinta amplasamentului se vor amenaja spații verzi pe o suprafață de 551.47mp sp. verde la sol plantații ornamentale și gazon+ 164.00mp gard viu.

9) planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară

Planul de execuție presupune parcurgerea următoarelor etape:

- realizarea organizării de șantier
- delimitarea zonelor de lucru pentru protecția vecinătăților
- depozitarea temporară a unora dintre materialele de construcții, precum și a echipamentelor și dispozitivelor utilizate în această etapă;
- lucrări amenajare teren (săpături, nivelări, compactări, umpluturi);
- montare cofraje și armături, betonare (fundatii, stâlpi, grinzi, planșee) realizare închideri, compartimentări, montare tâmplărie.
- realizare finisaje;
- depozitarea deșeurilor rezultate din operațiile de montaj;
- organizare circulației și spații verzi;
- realizare împrejmuire;
- punerea în funcțiune.

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele amplasamentului deținut de beneficiar. Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta actele normative privind protecția muncii în construcții.

10) relația cu alte proiecte existente sau planificate

Realizarea obiectivului se va face în condițiile încadrării în coeficienții urbanistici prevăzuți prin documentația de urbanism avizată conform aviz Arhitect-Şef nr. 38895/10.06.2019 faza Reactualizare PUG şi RLU, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019, fiind inclus în UTR 18-M2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu regim mediu de înălțime P+4E.

Terenul intravilan este înregistrat la categoria de folosință arabil şi potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, art. 23, alin 3, se scoate definitiv din circuitul agricol prin autorizația de construire.

În vecinătate sunt prezente clădiri cu funcțiuni similare, cu regim mic de înălțime.

11) detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

În vederea realizării proiectului, beneficiarul nu a luat în considerare alte locații, întrucât amplasamentul prezentat a fost considerat potrivit pentru investiția dorită, fiind situat într-o zonă reglementată urbanistic pentru tipul de funcțiuni propuse şi de proiectul prezent, având acces facil la drumuri existente şi beneficiind totodată de posibilitatea conectării la rețele de utilități existente în zonă.

Soluțiile constructive alese sunt cele clasice pentru obiective de acest tip, eventualele alternative țin strict de siguranța şi rezistența obiectivului, fără să genereze presiuni diferite asupra factorilor de mediu.

Au existat alternative privind asigurarea apei calde menajere, alegându-se în final soluția utilizării boilerelor electrice cu tehnologie **smart/ECO**, izolație **groasă din poliuretan, rezervor dublu şi termostat**. Acestea permit realizarea unei economii de până la 15% din energie, încălzind doar jumătate din volum pentru o utilizare rapidă şi reducerea timpul de aşteptare.

12) alte autorizații cerute pentru proiect:

- Aviz alimentarea cu energie electrică
- Aviz RAJA SA

IV. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE

Nu sunt necesare lucrări de demolare. Terenul este liber de construcții. Nu sunt necesare

V. DESCRIEREA AMPLASARII PROIECTULUI:

- **distanța fata de granite pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontiera, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001**

Nu e cazul.

- **localizarea amplasamentului în raport cu 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;**

Nu e cazul

Amplasamentul nu se află într-o zonă de interes arheologic sau de patrimoniu.

- **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**

Terenul pe care este propusă implementarea obiectivului este situat într-o zonă antropizată din intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Venus, la o distanță de 450 m de plaja stațiunii și cca. 650 m de țărmul estic al Mării Negre.

Distanțele de la imobilul propus C1 – P+2E, având o forma relativ dreptunghiulară în plan, cu dimensiuni 26.95 m lungime și 13.04m lățime, la vecinătăți (limitele de proprietate) sunt următoarele:

- La N – 2.00m pana la limita de proprietate – IE 104222;
- La S – 16.07m pana la limita de proprietate – IE 105046 si 4.85m pana la imobil C2;
- La E – 4.41m pana la limita de proprietate – IE 112201;
- La V – 12.25m pana la limita de proprietate – IE 112227 – Str. Traian Vuia.

Distanțele de la imobilul propus C2 – P, având forma relativ dreptunghiulară în plan cu dimensiuni 6.50 m lungime și 4.51m lățime, la vecinătăți (limitele de proprietate) sunt următoarele:

- La N – 19.93m pana la limita de proprietate – IE 104222 si 4.85m pana la imobil C1;
- La S – 4.40m pana la limita de proprietate – IE 105046;
- La E – 4.41m pana la limita de proprietate – IE 112201;
- La V – 34.40m pana la limita de proprietate – IE 112227 – Str. Traian Vuia.

Conform Deciziei etapei de evaluare inițială nr. 290/30.05.2024, proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare și nici sub incidența prevederilor art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul cu numărul cadastral 112200 este delimitat de următorul inventar de coordonate, în sistem de proiecție Stereografic 1970, având Cota de referință pentru nivelment Marea Neagră 1975 (A02):

Tabel 2

Nr. pct	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord (m)	Est (m)	
1	267561.880	789220.571	32.100
2	267584.371	789243.474	43.617
3	267553.277	789274.062	32.100
4	267530.786	789251.159	43.617
S(Teren) = 1400 mp			

▪ **politici de zonare și de folosire a terenului**

Se vor respecta reglementările cuprinse în documentația de urbanism avizată conform aviz Arhitect-Şef nr. 38895/10.06.2019 faza Reactualizare PUG și RLU, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019,

▪ **arealele sensibile**

Nu e cazul

▪ **detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata în considerare**

În vederea realizării proiectului, beneficiarul nu a luat în considerare alte locații, întrucât amplasamentul prezentat a fost considerat potrivit pentru investiția dorită, fiind situat într-o zonă reglementată urbanistic pentru tipul de funcțiuni propuse și de proiectul prezent, având acces facil la drumuri existente și beneficiind totodată de posibilitatea conectării la rețele de utilități existente în zonă.

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

Proiectul nu prevede prelevarea apei subterane din zona amplasamentului și nici prelevarea de apă din sursă de suprafață.

Alimentarea cu apă, respectiv evacuarea apelor menajere se vor realiza din/în rețelele aflate în administrarea RAJA SA, prin extinderea acestora în zona de investiții.

Asigurarea apei calde menajere se va realiza prin intermediul unor boilere electrice amplasate în locurile de consum. Obiectivul va avea funcționare sezonieră, astfel încât nu se pune problema asigurării încălzirii în perioadele reci ale anului.

a.1) sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

În perioada de execuție a lucrărilor vor rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere din activitatea organizării de șantier în cazul deversărilor accidentale sau vidanșării neadecvate a toaletelor ecologice;
- Ape pluviale potențial impurificate cu eventuale urme de produse petroliere și materii în suspensie provenite din lucrările desfășurate pe șantier și traficul utilajelor și mijloacelor de transport.

Se consideră că impactul asupra componentei de mediu apă în etapa de realizare a investiției este nesemnificativ și temporar, în condițiile în care lucrările de execuție se vor realiza conform prevederilor legislației în vigoare. Nu există pericolul interceptării pânzei freatice la realizarea fundațiilor.

În perioada funcționării obiectivului din activitate vor rezulta ape uzate menajere și ape pluviale.

a.2) stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute

În perioada de execuție, vor fi utilizate toalete ecologice prevăzute cu lavoar, în număr suficient, în cadrul organizării de șantier. Acestea vor fi vidanșate periodic.

Se recomandă totodată aplicarea următoarelor măsuri :

- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate să se facă numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier;
- se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru, ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
- nu se vor organiza depozite de combustibili în incinta șantierului;
- se va interzice aprovizionarea cu combustibili a mijloacelor de transport, echipamentelor, utilajelor, în zona unde se execută lucrări;
- se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier;
- se va achiziționa material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului.

În perioada de exploatare a obiectivului, lucrările realizate nu vor produce poluări care să afecteze factorul de mediu apă, dacă se va ține cont de următoarele condiții:

- alimentarea cu apă a obiectivului va fi asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zonă;
- consumul de apă se va contoriza și se vor impune măsuri pentru evitarea risipei;
- apele uzate menajere din incinta obiectivului se vor evacua în canalizarea localității;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;

- apele pluviale de pe acoperișuri și terase sunt considerate convențional curate și vor fi colectate prin burlane și evacuate în spațiile verzi din incintă;
- deșeurile rezultate se depozitează numai în spații acoperite, impermeabilizate;
- se recomandă dotarea obiectivului cu material absorbant biodegradabil pentru intervenție în caz de poluări accidentale cauzate de autovehiculele ce tranzitează zona;
- periodic se vor realiza verificări cu privire la starea instalațiilor pentru a preveni apariția unor deteriorări sau neetanșități care ar putea produce poluarea accidentală a solului, iar apoi prin infiltrare, a apei subterane.

b) protecția aerului:

b.1) sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri:

Activitățile de amenajare a obiectivului, derulate cu ajutorul utilajelor, se constituie atât în surse mobile, cât și staționare de emisii, care generează gaze de eșapament (SO_x, NO_x, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili) și particule în suspensie și sedimentabile provenite din operațiunile aferente manevrării pământului.

În perioada de funcționare, emisiile suplimentare pot apărea de la traficul auto generat de accesul clienților în zona obiectivului. Circulația nu va fi însă mult mai intensă decât în prezent, întrucât obiectivul presupune staționarea autovehiculelor.

b.2) instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:

Având în vedere că sursele de poluare asociate activităților care se vor desfășura în faza de execuție sunt surse libere, deschise nu se poate pune problema unor instalații de captare - epurare -evacuare în atmosferă a aerului impurificat/gazelor reziduale.

Nivelul de poluare poate fi diminuat prin aplicarea următoarelor măsuri:

- procedură de operare standard pentru oprirea activităților generatoare de praf în perioadele cu vânt puternic;
- umectarea terenului pentru limitarea emisiilor de pulberi;
- utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;
- utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare.
- transportul materialelor de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine se va face sub prelată; se va adapta viteza de rulare a mijloacelor de transport la calitatea suprafeței de rulare pentru minimizarea cantităților de pulberi antrenate în aer.

După darea în folosință a obiectivului, apa caldă menajeră va fi asigurată de o centrală termică electrică, completată de un sistem de panouri fotovoltaice pentru creșterea eficienței energetice și reducerea consumului din rețeaua publică.

În ce privește sistemele de ventilație, obiectivul va fi dotat cu aparate de aer condiționat de ultimă generație ce utilizează drept agent de răcire freonul ecologic.

În același sens, terenul aferent obiectivului de investiții va fi amenajat cu spații verzi, ceea ce va spori valoarea zonei, atât din punct de vedere peisagistic, cât și prin îmbunătățirea calității aerului.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

c.1) sursele de zgomot și de vibrații

Procesele tehnologice de execuție a lucrărilor implica folosirea unor grupuri de utilaje cu funcții specifice, care reprezintă tot atâtea surse de zgomot. Acestea pot fi grupate după cum urmează:

- zgomotul din fronturile de lucru, produs prin funcționarea utilajelor de construcții
- circulația vehiculelor grele care transportă materialele necesare execuției lucrărilor.

Acestea au caracter temporar, doar pe perioada desfășurării lucrărilor și nu au efecte negative asupra mediului, manifestându-se local.

Având în vedere că utilajele folosite sunt acționate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele admisibile.

În perioada funcționării obiectivului, dată fiind folosința acestuia de pensiune, nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/2017 Acustica urbană pentru funcțiuni locative.

c.2) amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor –

În scopul diminuării surselor de zgomot, în perioada realizării investiției se vor lua măsuri precum :

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă.
- lucrările de execuție se vor desfășura numai pe timp de zi, în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.
- se vor folosi utilaje și mijloace de transport silențioase adaptate volumului de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot.
- se vor utiliza echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs.
- programarea activităților se va face astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje care au asociate emisii sonore importante,

Pentru perioada de exploatare a obiectivului activitatea desfășurată va fi una specifică zonelor rezidențiale. Ținând cont de anvergura mică a proiectului, considerăm că impactul zgomotului și al vibrațiilor este nesemnificativ și nu va afecta negativ populația, astfel încât nu se impun amenajări speciale pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

d) protecția împotriva radiațiilor:

d.1) sursele de radiații –

În cadrul procesului de execuție a obiectivului și ulterior în perioada funcționării, nu se vor folosi materii și materiale ce produc radiații. De asemenea, nu se vor depozita sau manipula produse care să genereze instantaneu radiații sau care să aibă impact negativ asupra omului sau mediului înconjurător.

d.2) amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu e cazul

e) protecția solului și a subsolului:

e.1) sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime;

În perioada execuției lucrărilor de construcție principalele surse potențiale de poluare pentru sol, subsol și ape freatiche, pot fi reprezentate de:

- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și substanțe chimice de la utilajele folosite la execuția lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de ape uzate menajere de la toaletele ecologice ale organizării de șantier;
- Gospodărirea incorectă a deșeurilor;
- Tranzitarea sau staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare.

Poluanții care pot afecta calitatea solului sunt în aceste cazuri: hidrocarburile din produsele petroliere pierdute accidental și emisiile de poluanți în aer din gaze arse, care se depun pe sol, dar și poluanți de natură organică (exprimați prin consumul biochimic de oxigen – CBO₅, consumul chimic de oxigen – CCO-Cr), materii în suspensie etc.

În perioada funcționării obiectivului pot apărea incidente cauzate de :

- scurgeri accidentale de produse petroliere de la autoturisme sau alte mijloacele de transport ce tranzitează obiectivul;
- depozitarea de deșeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului
- deversări accidentale de ape menajere în cazul unor avarii la sistemul de canalizare.

e.2) lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

În perioada executării lucrărilor se vor aplica următoarele măsuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu sol/subsol:

- activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției;
- amenajarea organizării de șantier se va face pe platformă pietruită;
- dotarea organizării de șantier cu un număr adecvat de toalete ecologice pentru uzul muncitorilor;

- rezervarea unor spații adecvate în incinta organizării de șantier pentru depozitarea pe categorii a deșeurilor și materialelor de construcții, astfel încât să nu existe posibilitatea împrăștierei acestora pe terenurile învecinate;
- staționarea utilajelor și a mijloacelor de transport în incinta organizării de șantier se va face numai în spațiu special stabilit pe platformă pietruită;
- scurgerile accidentale de uleiuri și carburanți vor fi localizate prin împrăștierea unui strat de produs absorbant, care ulterior va fi depozitat în container prevăzut cu capac și predat unei firme specializate, în vederea eliminării;
- interzicerea efectuării lucrărilor de reparații ale utilajelor în perimetrul șantierului.
- gospodărirea carburanților, se va face conform normativelor în vigoare;
- dotarea organizării de șantier cu un număr adecvat de toalete ecologice pentru uzul muncitorilor;
- solul vegetal decopertat se va depozita separat și se va folosi pentru amenajarea spațiilor verzi;
- pământul excavat va fi depozitat separat, într-un depozit organizat în incinta organizării de șantier urmând să fie reutilizat la lucrările de umpluturi necesare a fi executate în cadrul lucrărilor de construcții la obiectivul propus. Surplusul de material va fi transportat numai în locațiile indicate de Primăria Mangalia prin Autorizația de Construire.

În perioada funcționării obiectivului se apreciază, că în condiții normale de exploatare, nu există surse de poluare a solului. Totuși se va avea în vedere aplicarea următoarelor măsuri:

- interzicerea parcării autovehiculelor pe spațiile verzi din incintă;
- colectarea corectă și evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua localității;
- preepurarea apelor uzate din zona bucătăriei, dacă profilul acesteia o va cere, printr-un separator de grăsimi;
- dotarea cu material absorbant a obiectivului și intervenția promptă în caz de scurgeri accidentale de produs petrolier;
- amenajarea adecvată a spațiilor pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- se va verifica periodic integritatea elementelor și rețelelor din componența obiectivului.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

f.1) identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Nu e cazul: amplasamentul studiat din intravilanul Municipiului Mangalia, stațiunea Venus, nu este situat în incinta sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.

Conform Deciziei de evaluare inițială nr.290/30.05.2024 proiectul nu intră sub incidența art. 28/OUG nr. 57/2007.

f.2) lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate – nu ecazul

Executarea proiectului nu este de natură să afecteze ecosistemele terestre și acvatice.

Pe amplasament și în zonele învecinate nu există habitate naturale, floră și faună, care să necesite conservare.

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

g.1) 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 și altele

Investiția se va amenaja pe terenul deținut de titularul de proiect, fără a afecta alte proprietăți sau circulații publice. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism și nu sunt afectate obiective de interes public.

Nu sunt necesare măsuri pentru protejarea patrimoniului cultural.

g.2) sursele de poluanți pentru așezările umane

Posibile surse de disconfort pentru locuitorii zonei sunt constituite de emisiile de poluanți și zgomot generate de traficul greu și de utilajele folosite în șantier în timpul realizării lucrărilor.

g.3) lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;

În perioada de execuție a obiectivului, realizarea lucrărilor se va face eșalonat, pe baza unui grafic de lucrări, astfel încât să fie redusă perioada de execuție, pentru a diminua durata de manifestare a efectelor negative.

Se va asigura semnalizarea zonelor de lucru cu panouri de avertizare.

Din punct de vedere al sănătății publice, se poate aprecia că funcționarea ulterioară a obiectivului nu va induce modificări în starea de sănătate și confort a populației, fiind un obiectiv cu funcțiuni de cazare, similar clădirilor din zonă.

Obiectivul se va echipa cu instalații sanitare de apă curentă și apă caldă menajeră precum și de instalații de canalizare ce preiau apele uzate, conform normativelor, prin extinderea rețelelor publice în zonă.

Studiului de însorire realizat pentru perioada 21-22 decembrie (A07) arată că atât imobilul propus, cât și construcția învecinată, pentru datele semnificative și în intervalele orare prevăzute în legislația în vigoare, au asigurate condițiile de însorire, având în vedere distanțele normate și orientarea cardinală.

Totodată la proiectarea imobilului s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Folosirea sticlei de tip LOW E la realizarea ferestrelor. Aceasta mărește capacitatea de reflexie a energiei solare primite, micșorînd-o totodată pe cea transmisă în interior și absorbită. Prin aceasta se obține o reducere a încălzirii excesive pe timp de vară a interioarelor;

- asigurarea separării pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- finisajele interioare și dotările nu creează riscuri de poluare a aerului interior sau accidente și asigura izolarea corespunzătoare higrotermică și acustică;
- izolarea acustică a camerelor față de zgomotul produs de instalațiile aferente spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

În condițiile de funcționare obișnuită se poate considera că activitatea nu va avea un impact negativ ci dimpotrivă, unul pozitiv, dacă ținem cont de efectele favorabile asupra modului de viață al comunității și stabilizării economice regionale.

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

În activitatea de construcție și întreținere a obiectivului, se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor – OUG 92/ 2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare.

h.1) lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

În urma activităților de construire pentru realizarea investiției pot rezulta, în principal, următoarele tipuri de deșeuri, codificate conform Deciziei UE 2013/955

- cod 17 05 04 – pământ și pietre - cca. 760 mc
- cod 17 04 07 - amestecuri metalice – cca. 39 kg;
- cod 17 04 11 – resturi de cabluri – cca. 16 kg;
- cod 17 02 01 - deșeuri din lemn – cca.100 kg;
- cod 15 01 01 - deșeuri din ambalaje de hârtie și carton – cca. 140 kg;
- cod 15 01 02 – deșeuri din ambalaje din plastic - cca. 310 kg;
- cod 20 01 02 – deșeuri de sticlă – cca. 105 kg;
- cod 20 03 01 – deșeuri municipale amestecate – 1000 kg;
- cod 15 02 02 - material absorbant uzat, în funcție de situațiile ivite.

În perioada funcționării obiectivului se vor genera cu precădere:

- Deșeuri menajere – 20 03 01
- Ambalaje de hârtie și carton – 15 01 01
- Ambalaje metalice – 15 01 04
- Ambalaje de sticlă – 15 01 07

- Ambalaje din materiale plastice – 15 01 02
- Ulei comestibil uzat din gospodării – 20 01 25

h.2) modul de gospodărire a deșeurilor

Deșeurile generate pe amplasament vor fi în cea mai mare parte solide. Vor fi colectate în mod selectiv, în recipiente speciale și vor fi evacuate periodic. Astfel :

- Deșeurile inerte – pământ și pietre provenite din excavații vor fi depozitate separat, într-un depozit organizat în incinta organizării de șantier urmând să fie reutilizate la lucrările de umpluturi necesar a fi executate în cadrul lucrărilor de construcții la obiectivul propus. Surplusul de material va fi transportat numai în locațiile indicate de Primăria Mangalia prin Autorizația de Construire.
- deșeurile reciclabile – plastic, hârtie, carton, lemn, sticlă, metal, diverse ambalaje etc. se vor pre colecta în recipiente separate și vor fi predate unui operator economic autorizat, în vederea valorificării acestora;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și depozitate în spații special amenajate până la preluarea lor de către serviciul de salubritate local;
- material absorbant uzat - va fi colectat, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac și va fi predat în vederea valorificării/eliminării.
- apele menajere uzate de la toaletele organizării de șantier vor fi vidanjate periodic și transportate la stația de epurare care deservește zona;
- este interzisă depozitarea temporară a deșeurilor, imediat după producere direct pe sol sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora; toți lucrătorii vor fi instruiți în acest sens.
- se va urmări transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția astfel a unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeurii sau împrăștierea lor pe teren sub influența vântului.

În perioada funcționării obiectivului colectarea deșeurilor generate pe amplasament se va face într-un spațiu special amenajat în incinta obiectivului, ce va dispune de o zonă pentru europubele și o platformă de spălare racordată la rețeaua de alimentare cu apă și la cea de canalizare

Amplasarea ghenei ecologice se va face conform Ordinului MS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, care impune o distanță minimă de 10 metri față de ferestrele camerelor (A04).

h.3) programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeurii generate;

Activitățile desfășurate trebuie să țină cont de o ierarhie a opțiunilor de gestionare a deșeurilor. Prima opțiune este prevenirea producerii de deșeurii, prin alegerea încă din faza de

proiectare a celor mai bune tehnologii. Dacă evitarea producerii de deșeuri nu este întotdeauna posibilă, atunci trebuie minimizată cantitatea de deșeuri generată prin reutilizare, reciclare și valorificare energetică. Etapa de eliminare a deșeurilor trebuie aplicată numai după ce au fost folosite la maximum toate celelalte mijloace, în mod responsabil astfel încât să nu producă efecte negative asupra mediului.

Se va proceda la instruirea angajaților cu privire la prevenirea generării deșeurilor și obligația reutilizării produselor și a colectării selective a deșeurilor.

h.4) planul de gestionare a deșeurilor;

Toate categoriile de deșeuri se colectează separat și se predau către societăți autorizate, pe bază de bon de confirmare sau formular de încărcare - descărcare deșeuri în urma predării acestora către colectorii autorizați.

Este interzisă cu desăvârșire incinerarea deșeurilor pe amplasament.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

i.1) substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

La realizarea obiectivului de investiții, ca și în perioada de funcționare, nu se vor utiliza substanțe sau preparate chimice periculoase.

Pentru igienizare spațiilor de cazare se vor utiliza surfactanți ușor biodegradabili certificați. Aceștia nu prezintă riscuri majore pentru sănătate, reducând expunerea la substanțe toxice și sunt concepuți pentru a se descompune biologic, evitând poluarea apelor și solului.

Folosirea detergenților biodegradabili este o componentă a managementului responsabil al spațiilor publice, contribuind la o "igienă verde".

i.2) 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.

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității.

Pentru realizarea și punerea în funcțiune a obiectivului propus nu se vor utiliza resurse naturale de pe amplasament.

Materialele folosite la construcții și montaj vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile necesare etapelor planificate.

În perioada de funcționare a obiectivului se vor utiliza: apă din rețeaua centralizată și curent electric din rețelele orașenești.

VII. DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE A FI AFECTATE ÎN MOD SEMNIFICATIV DE PROIECT

Soluția recomandată prin proiect nu introduce efecte negative suplimentare asupra solului, drenajului, microclimatului apelor de suprafață, vegetației, faunei, aerului sau peisajului.

Totuși, există riscul ca în perioada de execuție să apară efecte negative, astfel că, în cele ce urmează, vom preciza principalii factori poluanți ce pot apărea și măsuri preventive minime ce sunt obligatoriu de respectat.

1. impactul asupra calității și regimului cantitativ al apei

Fundația imobilului propus nu va intercepta freaticul, nefiind nevoie de epuismențe.

Pe parcursul derulării lucrărilor în amplasament se va ține cont de următoarele aspecte:

- utilizarea de toalete ecologice prevăzute cu lavoare pentru personalul executant;
- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate numai în spațiile special amenajate;
- staționarea mijloacelor de transport și a utilajelor numai în spațiile special amenajate (platforme pietruite sau betonate);
- se recomandă achiziționarea de material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului.

Se consideră că impactul asupra componentei de mediu apă în etapa de realizare a investiției este nesemnificativ și temporar, în condițiile în care lucrările de execuție se vor realiza conform prevederilor legislației în vigoare.

Pentru perioada de funcționare a obiectivului apa va fi furnizată de sistemul public de alimentare existent la nivelul stațiunii. Din activitate vor rezulta ape uzate menajere a căror evacuare se va face gravitațional, în rețeaua de canalizare ce se va extinde în zonă.

Va fi necesară coroborarea punerii în funcțiune a obiectivului cu intrarea în exploatare a rețelelor de apă și canalizare.

Apele meteorice de pe acoperișul clădirii vor fi colectate prin burlane și vor fi evacuate în spațiile verzi de pe amplasament.

Se va proceda la asigurarea etanșeității instalațiilor, prin controale periodice și remedierea operativă a defecțiunilor.

În perioada de exploatare a investiției se va monitoriza consumul de apă.

Astfel, se consideră că prin respectarea normelor tehnice de întreținere a instalațiilor și a celor de gestionare a deșeurilor, respectiv prin adoptarea unor practici interne prin care se evită consumul exagerat de apă și pierderile, impactul asupra factorului de mediu apă va fi nesemnificativ.

2. impactul asupra calității aerului și climei

Terenul pe care urmează a se construi obiectivul este situat în vestul stațiunii Venus, în intravilanul municipiului Mangalia, pe str. Traian Vuia nr. 26. Pe perioada execuției se vor semnala emisii datorate gazelor de eșapament de la autovehiculele de transport.

În perioada de implementare a proiectului, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construire vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare. Prin arderea carburanților (motorina) în motoarele Diesel se degajă în atmosferă gaze de eșapament, în a căror componentă sunt: oxizi de azot (NO₂), oxizi de carbon (CO), oxizi de sulf (SO_x), compuși organici volatili, pulberi. Regimul emisiilor acestor poluanți este dependent de nivelul activității zilnice. Cantitățile de noxe eliberate în atmosfera depind de: puterea, regimul și timpul de funcționare al motoarelor, caracteristicile carburantului folosit, condițiile climatice etc.

Lucrările de manipulare a solului sunt însoțite de emisii de pulberi în spectru dimensional larg. Emisia de praf este puternic dependentă de conținutul de umiditate al materialului sau solului.

Se apreciază că impactul direct va manifesta pe o perioadă scurtă de timp și va fi redus în condițiile aplicării unor măsuri specifice de micșorare a poluării, precum cele enunțate la cap. VI, b2.

În perioada de funcționare a obiectivului, impactul asupra aerului va fi dat de creșterea intensității traficului în zonă. Acesta se va manifesta cu precădere în perioada sezonului estival, dar este apreciat ca fiind nesemnificativ.

Având în vedere cele prezentate și în condițiile în care proiectul nu prevede dezvoltarea unor obiective industriale care ar putea contribui la poluarea aerului, se considera ca impactul asupra calității aerului va fi nesemnificativ.

3. impactul asupra solului- subsolului

Având în vedere distanțele față de celelalte obiective din zonă la care se propune execuția noului obiectiv, se apreciază că lucrările nu vor prezenta riscuri pentru vecinătăți.

Pe parcursul realizării obiectivului, posibilul impact asupra factorului de mediu sol – subsol este reprezentat de lucrările de săpătură pentru groapa de fundație, operațiuni care vor afecta orizonturile superficiale ale solului și subsolului pe o adâncime de maximum 2,5 m, sau de scurgeri accidentale de carburant de la utilajele implicate în construcție. În acest ultim caz se va interveni prompt cu material absorbant.

Alte activități cu impact asupra factorului de mediu sol/subsol în perioada de construire a obiectivului sunt: depozitarea de deșeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului, sau tranzitarea/staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare. Aplicarea măsurilor enunțate la cap. VI, e)2, vor diminua semnificativ acest tip de impact.

În perioada de funcționare, impactul asupra solului și subsolului se poate manifesta sub forma unor scurgeri accidentale în sol a apelor menajere în cazul deteriorării sistemului de conducte prin care acestea sunt transportate.

Impactul cumulat asupra solului mai este dat și de creșterea suprafeței construite existente în zonă cu cea aferentă proiectului (304 mp), respectiv de cantitatea de sol dislocată pentru realizarea fundațiilor (cca.760 mc). Masurile ce vor fi aplicate pentru reducerea impactului asupra acestui factor de mediu au fost prezentate în cap. VI, e2.

Considerăm ca impactul asupra solului-subsolului va fi nesemnificativ în perioada derulării lucrărilor de execuție a obiectivului. În perioada funcționării obiectivului, prin amenajarea unei suprafețe de 551.47mp de spații verzi la sol, pe lângă beneficiile aduse calității aerului, se va asigura refacerea circuitului mineral și organic al solului. Totodată, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

4. impactul asupra biodiversității, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice

Terenul studiat nu este situat în incinta sau în vecinătatea unei arii naturale protejate, iar realizarea și funcționarea obiectivului nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

5. impactul asupra populației și sănătății umane

Investiția propusă se va amenaja pe terenul aparținând beneficiarului, fără a afecta alte proprietăți sau circulații publice. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism (A03).

În jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv. Precizăm de asemenea că terenul vizat nu se află în zone de risc de inundabilitate, alunecări de teren etc.

Apa furnizată în sistem centralizat garantează condițiile de calitate impuse prin reglementările legislative în vigoare. De asemenea, colectarea și transportul apelor uzate menajere la o stație de epurare va împiedica impurificarea apelor de suprafață și subterane, a solului, subsolului și aerului cu noxe specifice acestor ape.

Edificarea clădirii nu influențează negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi atât pentru imobilul propus, cât și pentru clădirile învecinate la solstițiul de iarnă (21 – 22 decembrie) (A07).

Lucrările de construcție nu presupun un impact major asupra populației, deoarece se derulează pe o perioadă relativ scurtă de timp. Impactul indirect ce se manifestă este determinat de emisiile în aer, impactul prin zgomot și asupra peisajului.

Pentru reducerea efectelor negative asupra populației și sănătății umane lucrătorii vor fi informați și instruiți cu privire la respectarea regulilor privind protecția calității apelor și prevenirea accidentelor.

În condițiile de funcționare obișnuită se poate considera ca activitatea nu va avea un impact negativ ci dimpotrivă, unul pozitiv, dacă ținem cont de efectele favorabile asupra modului de viață al comunității și stabilizării economice regionale.

6. impactul asupra peisajului și mediului vizual

Impactul vizual este un aspect subiectiv, ce ține de factori sociali, culturali, de modul de percepție al receptorului (subiectivismul în percepția estetică).

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori în organizarea de șantier. Se va înregistra un impact vizual negativ direct, pe termen scurt, pe perioada de implementare a proiectului.

Efectul de modificare a peisajului actual cauzat de edificarea imobilului P+2E se va manifesta pe toata perioada de viață a obiectivului. Acesta va fi însă unul pozitiv prin crearea unor spații cu proporții echilibrate și o expresie arhitecturală coerentă. Construcțiile nu deranjează volumetric sau de altă manieră cadrul natural.

Ținând cont însă că investiția nou propusă se va realiza într-o zonă cu funcțiuni: comerț, alimentație publică, locuire, zonă care nu face parte din patrimoniu istoric sau cultural, se apreciază că efectul asupra peisajului nu este unul negativ.

7. extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate);

Impactul se va resimți local în zona amplasamentului , în perioada executării lucrărilor.

8. magnitudinea și complexitatea impactului;

Caracteristicile impactului potențial decurg doar din activitățile de construcție.

Se poate considera ca impactul pe perioada de realizare a investiției este pe termen scurt.

În ceea ce privește impactul cumulativ, definit ca efectul unui grup de activități sau acțiuni cu incidență asupra unei suprafețe sau a unei regiuni, a căror relevanță asupra mediului în semnificație singulară este lipsită de importanță, însă în asociere cu alte activități, inclusiv cele previzionate a se realiza în viitor, poate conduce la apariția unui impact semnificativ, facem următoarele precizări:

- În zona de interes pentru realizarea investiției nu există în prezent obiective/activități economice ce ar putea interfera cu aceasta, nici în faza de construire, nici în faza de funcționare;
- Amenajarea obiectivului se va face în condițiile încadrării în coeficienții urbanistici prevăzuți de Documentației de urbanism avizată conform aviz Arhitect-Şef nr. 38895/10.06.2019 faza Reactualizare PUG și RLU, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019;

- Ținând seama de faptul că amplasamentul se află în UTR 18-M2 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu regim mediu de înălțime P+4, în care sunt permise obiective de tipul: hoteluri, pensiuni, agenții de turism, baruri, restaurante, cafenele etc., efectele sinergice ale proiectului cu cele ale celorlalte activități umane din zonă nu sunt în măsură să genereze un impact negativ semnificativ;
- La elaborarea proiectului au fost prevăzute numeroase măsuri de evitare și reducere a impactului asupra mediului. Investigarea atentă a condițiilor de mediu din zona amplasamentului (nivel actual de zgomot, calitatea aerului etc.) au condus la formularea unor măsuri suplimentare evidențiate la capitolele respective ale memoriului de prezentare.

9. probabilitatea impactului;

Impact direct asupra locuitorilor din zona poate apare numai în caz de accident în timpul transportului sau manevrării utilajelor.

Un impact indirect se manifestă în condițiile apariției unor situații de poluare accidentală sau în cazul în care nu se iau măsurile necesare.

10. durata, frecvența și reversibilitatea impactului;

Nu este cazul

11. măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Funcționarea utilajelor și vehiculelor utilizate pentru activități de transport și construcție-montaj va genera o serie de poluanți specifici arderii motorinei. Se vor lua măsuri de prevenire și reducere a poluării aerului, măsuri ce vor fi respectate pe întreaga perioadă de construcție.

Zgomotul din perioada de construcție poate avea un impact pe termen scurt. Zgomotul emis de utilajele și vehiculele folosite pe șantier pentru activități de construcție se diminuează pe măsura creșterii distanței față de sursă.

12. natura transfrontieră a impactului.

Proiectul propus nu are impact transfrontalier.

13. Vulnerabilitatea proiectului la schimbările climatice

Proiecțiile climatice pentru regiunea Dobrogea indică faptul că aceasta va fi una dintre cele mai afectate zone din România de schimbările climatice, caracterizându-se prin accentuarea tendinței de aridizare, creșterea temperaturilor și riscuri ridicate de secetă severă. Zona este adesea menționată ca fiind predispusă la un proces de deșertificare.

Efectele negative ale schimbărilor climatice se resimt în ultima vreme atât pe plan economic și social, cât și asupra ecosistemelor naturale. Deoarece clădirile reprezintă 28% din emisiile globale, 36% în Europa și 40% în Statele Unite, pentru a reuși în acțiunea climatică, va fi încurajată folosirea de metode și materiale sustenabile în edificarea lor.

În general, politicile și acțiunile privind schimbările climatice iau în calcul două componente:

1. Atenuarea schimbărilor climatice ceea ce presupune reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) prin eficientizarea energetică, surse regenerabile și gestionarea terenurilor, vizând cauzele fenomenului.
2. Adaptarea implică ajustarea sistemelor naturale și umane pentru a face față riscurilor climatice (inundații, secete, valuri de căldură sau creșterea nivelului mării), inclusiv consolidarea infrastructurii și dezvoltarea de strategii locale.

Pentru implementarea proiectului propus s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- I. Măsuri de atenuare a schimbărilor climatice
 - Obținerea apei calde menajere va fi asigurată de o centrală termică electrică, completată de un sistem de panouri fotovoltaice pentru creșterea eficienței energetice și reducerea consumului din rețeaua publică; nu se vor utiliza combustibili fosili ;
 - Utilizarea freonului ecologic în locul agenților frigorifici tradiționali scade semnificativ emisiile de gaze cu efect de seră (GES) prin reducerea potențialului de încălzire globală (GWP) și limitarea consumului de energie al echipamentelor;
 - se va urmări utilizarea de materiale naturale sau cu amprentă redusă de carbon, lemn certificat sau oțel reciclat pentru a reduce emisiile generate în faza de producție;
 - Se studiază soluția reutilizării apelor pluviale pentru irigarea spațiilor verzi, ceea ce va conduce la reducerea consumului de apă din rețeaua localității;
 - Se va folosi pe cât posibil forță de muncă locală, antreprenori locali, astfel încât să nu fie necesar transportul angajaților pe distanțe mari;
 - Se va încerca aprovizionarea cu materii prime de la societăți locale pentru a evita transportul acestora de la distanțe mari, ceea ce va conduce la scăderea emisiilor asociate;
 - Autovehiculele pentru transportul materiilor prime vor avea capacități adaptate la volumul mărfurilor;
 - Proiectul trebuie să aibă ca obiectiv reutilizarea deșeurilor pe șantier și folosirea unor materiale care pot fi reciclate la sfârșitul ciclului de viață al clădirii.

b). măsuri de adaptare la schimbările climatice

Pentru reducerea / eliminarea riscurilor asociate cu schimbările climatice la proiectarea imobilului au fost propuse măsuri / soluții de adaptare:

- Materialele propuse pentru edificarea imobilului sunt alese în termeni economici pentru versatilitate și rezistență la efectele schimbărilor climatice; construcția obiectivului va presupune costuri reduse pentru transport, montaj și întreținere;
- Prin utilizarea cărămizii pentru atât pentru pereții exteriori, cât și pentru compartimentările interioare, clădirea beneficiază de greutate redusă, ceea ce contribuie la scăderea eforturilor transmise structurilor de rezistență și la eficiență energetică crescută, datorită proprietăților termoizolante ale materialului;

- Prin amenajarea spațiilor exterioare imobilului vor fi organizate spații verzi care presupun și plantarea de arbori ceea ce va îmbunătăți calitatea aerului în zonă, va îmbunătăți drenajul și calitatea proceselor fizice, chimice și biologice din sol, dar va atenua stresul termic urban și reduce temperaturile cu până la 13° C comparativ cu suprafețele expuse complet la soare;
- Se vor utiliza ferestre eficiente cu sticlă low-E, pereți corect izolați pentru a elimina punțile termice, ce vor contribui semnificativ la păstrarea temperaturii interioare optime;
- Aleile pietonale vor putea fi acoperite cu pavaj permeabil în loc de beton masiv, pentru a permite solului să absoarbă excesul de apă în timpul ploilor torențiale;
- Hidroizolarea fundațiilor va asigura stabilitatea construcției;
- Se recomandă instalarea de obloanele și jaluzelele solare care împiedică pătrunderea căldurii în clădiri;
- se recomandă utilizarea unui acoperiș și a unor fațade reflectorizante (vopsirea în culori deschise, ceea ce crește reflectivitatea și reduce încălzirea, scăzând astfel temperaturile interioare, dar și minimizând radiația de căldură din exteriorul clădirii);
- Amplasamentul nu este situat într-o zonă posibil a fi afectată de alunecări de teren, solul prezentând stabilitate;
- Amplasamentul nu este situat într-o poziție care să-l facă vulnerabil la mareele de furtună sau la fenomene de eroziune costieră;
- Nivelul mic de înălțime al construcției îi asigură stabilitate la vânturi puternice;

Astfel putem considera că obiectivul propus nu va fi expus unor riscuri ridicate sau extreme. Acesta va putea prezenta riscuri medii de expunere la valurile de căldură și la secetă.

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.

Monitorizarea este o acțiune importantă, deoarece constituie mecanismul care permite verificarea eficienței măsurilor adoptate pentru reducerea impactului infrastructurii asupra mediului. Un program de monitorizare corect va servi următoarelor scopuri:

- detectarea erorilor în construirea, funcționarea sau întreținerea lucrărilor;
- evaluarea modului în care măsurile adoptate au ca efect reducerea sau eliminarea impactului negativ pe termen lung.

Pe perioada execuției lucrărilor este necesar a se desfășura o activitate de monitorizare a factorilor de mediu în scopul urmăririi eficienței măsurilor aplicate, cât și pentru a stabili măsuri corective în cazul neîncadrării în normele specifice. În acest sens se propun următoarele măsuri:

- identificarea și monitorizarea surselor de poluare;

- stabilirea unui program de măsuri pentru determinarea nivelului de zgomot pe durata lucrărilor;
- gestionarea controlată a deșeurilor rezultate, în zona frontului de lucru;
- stabilirea unui program de prevenire și combatere a poluării accidentale: măsuri necesar a fi luate, echipe de intervenție, dotări și echipamente pentru intervenție în caz de accident;
- organizarea unui sistem prin care populația să poată informa constructorul asupra nemulțumirilor pe care le are, legate de poluarea din această perioadă, siguranța traficului etc.

În cazul de față nu sunt necesare dotări speciale de monitorizare a factorilor de mediu.

IX. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ȘI / SAU PLANURI / PROGRAME / STRATEGII / DOCUMENTE DE PLANIFICARE

A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene:

- Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării) – nu e cazul
- Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului – nu e cazul
- Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei – nu e cazul
- Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa – nu e cazul
- Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive – nu e cazul
- Altele – nu e cazul

B. Se va menționa planul/programul/strategia/documentul de programare/planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1529/2024 (2), terenul studiat este supus reglementărilor urbanistice impuse prin P.U.Z. aprobat prin HCLC 184/2010, făcând parte din ZRL2 zonă mixtă: prestări servicii, comerț cu amănuntul, alimentație publică, locuințe individuale și colective. Terenul este în prezent liber de construcții.

Conform Certificatului de urbanism nr. 60/11.03.2024, prelungit până la data de 10.03.2027 (A03), terenul studiat se supune reglementărilor Documentației de urbanism avizată conform aviz Arhitect-Şef nr. 38895/10.06.2019 faza Reactualizare PUG și RLU, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019, fiind inclus în UTR 18-M2 – subzonă mixtă cu regim de

construire continuu sau discontinuu, cu regim mediu de înălțime P+4E.

Terenul intravilan este înregistrat la categoria de folosință arabil și potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, art. 23, alin 3, se scoate definitiv din circuitul agricol prin autorizația de construire.

X. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

La demararea proiectului organizarea de șantier se va realiza după principiul „fluxurilor în lanț”, asigurând desfășurarea etapizată și coerentă a lucrărilor, în următoarea succesiune:

1. Lucrări de infrastructură – decopertarea stratului vegetal, săpături pentru fundații, realizarea plăcii de beton armat de fundare și a elevațiilor aferente. În această etapă se va urmări asigurarea stabilității terenului prin sprijiniri și evacuarea apelor pluviale sau de infiltrație.
2. Lucrări de suprastructură – montajul structurii portante din stâlpi și grinzi de lemn (secțiune 10×10 cm), realizarea schelăriei ușoare și fixarea panourilor tip sandwich cu rol de închidere și termoizolație, conform proiectului de rezistență și normativelor tehnice în vigoare.
3. Lucrări de închidere și compartimentare – montarea panourilor sandwich pentru pereți exteriori și interiori, realizarea termoizolațiilor suplimentare (dacă este cazul) și a hidroizolațiilor aferente, precum și pregătirea stratului suport pentru finisaje.
4. Lucrări de tâmplărie și finisaje – montarea tâmplăriei exterioare termoizolante și a ușilor interioare, aplicarea finisajelor interioare (gleturi, vopsitorii, placaje ceramice, pardoseli), respectiv a finisajelor decorative exterioare și a sistemelor de protecție la foc conform P118/2025.
5. Lucrări de amenajare exterioară – refacerea stratului vegetal, realizarea trotuarelor de protecție, a acceselor carosabile și pietonale, precum și montarea mobilierului exterior și a racordurilor finale la utilități.

Gestionarea materialelor și a pământului excavat

Pământul rezultat din lucrările de săpătură va fi transportat cu mijloace autorizate la cea mai apropiată groapă de împrumut sau depozit indicat de autoritățile locale, pe baza acordului scris al acestora, în conformitate cu prevederile Legii protecției mediului și reglementările privind gestionarea deșeurilor din construcții.

Materialele de construcție vor fi depozitate pe amplasament în zone delimitate și semnalizate, separate pe categorii (lemn, panouri sandwich, elemente metalice de prindere, agregate minerale, materiale de finisaj), pentru a evita amestecurile și pierderile.

Securitate și logistică

- Organizarea de șantier se va desfășura exclusiv pe parcela de teren aferentă construcției, fără a fi necesară ocuparea temporară a terenurilor învecinate sau a domeniului public.

- Organizarea de șantier va fi dotată cu o baracă de șantier pentru birouri și vestiare, un container pentru scule și echipamente pubele destinate deșeurilor, punct PSI, tablou electric, platformă materii prime, toalete ecologice.
- Spațiul ocupat de organizarea de șantier va fi limitat la strictul necesar.
- Zonele de lucru vor fi împrejmuite și semnalizate corespunzător pentru a preveni accesul persoanelor neautorizate și pentru a respecta normele de securitate și sănătate în muncă.
- În incinta organizării de șantier nu este prevăzut nici un depozit de carburanți.
- Materialele ce se vor pune în operă se vor procura de la furnizori fiind verificate calitativ și cantitativ și însoțite de certificate de calitate și buletine de analiză.
- Materialele se vor depozita funcție de volum, valoare, caracteristici fizico - chimice pe amplasamentul beneficiarului.
- Managementul deșeurilor rezultate din lucrările de construcții se va face în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi atât în responsabilitatea titularului de proiect, cât și a constructorului ce realizează lucrările.
- deșeurile din construcții se vor colecta selectiv și vor fi transportate și depozitate pe baza de contract, cu unitățile și în amplasamentul stabilit de Primăria Mangalia.
- nu se vor depozita materii materiale sau deșeuri în afara perimetrului obiectivului.
- Căile de acces pentru utilaje și transportul materialelor vor fi stabilite în cadrul organizării, pentru a evita interferențele cu zonele pietonale sau cu vecinătățile.
- Se vor lua măsuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru, sau a incendiilor.
- Se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru, ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
- Se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier.
- Va fi asigurat un iluminat adecvat al perimetrului de lucru.
- La ieșirea din organizarea de șantier se va asigura curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta.

XI. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE

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

La finalizarea lucrărilor de construcții, pe terenul rămas liber se propun lucrări de amenajare spații verzi, prin plantări de arbori, arbuști și înierbări, pe o suprafață de 551.47 mp la

sol, care va fi crescută prin plantarea de gard viu care va ajunge la o suprafață de 164.00mp, ceea ce va aduce beneficii ambientale.

▪ **Aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale**

În cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se cară diverse materiale, fie de la utilajele folosite, factorul de mediu care poate fi afectat este solul; în acest caz se recomandă achiziționarea de material absorbant pentru intervenția promptă.

Se vor amenaja spații corespunzătoare pentru depozitarea controlată a deșeurilor produse, pentru a evita riscul ca acestea să ajungă pe terenurile învecinate sau să fie depozitate necontrolat în incinta obiectivului.

▪ **Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului**

În cazul demolării obiectivului, la încetarea activității, va fi necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezultă din aceste activități.

Materialele rezultate în urma dezafectării vor fi valorificate prin firme autorizate sau, după caz eliminate în depozite autorizate, care le acceptă la depozitare conform criteriilor prevăzute în ordinul MMGA nr. 95/2005.

Se va reface amplasamentul la starea inițială, sau va fi pregătit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioară a terenului.

▪ **Modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului**

Aceste modalități se vor stabili, dacă va fi cazul la momentul luării deciziei privind desființarea obiectivului și depind de strategia care se va adopta în ceea ce privește utilizarea ulterioară a terenului.

XII. ANEXE :

- A01 - planul de încadrare în zonă a obiectivului
- A02 - plan topografic parcelă
- A03 - certificat de urbanism
- A04 - plan de situație
- A05 - planuri de situație nivele
- A06 - aviz RAJA SA
- A07 - extras studiu de însorire

XIII. Proiectul nu 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.

XIV. Proiectul propus nu se realizează pe ape și nici nu are legătură cu apele de suprafață sau subterane.

XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 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.

Semnătură