MEMORIU DE PREZENTARE NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU

1. DENUMIREA PROIECTULUI

Denumire:

DESFIINTARE IMOBILE EXISTENTE C1, C2,C3 SI C4 SI CONSTRUIRE STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA P+1E SI SPATII COMERCIALE PARTER

Amplasament: **jud. Constanta, mun. Mangalia, strada Greenport, nr. 17- lot 1/2 si lot 1/1/1**

2. TITULARUL PROIECTULUI

Beneficiarul lucrarilor: **ADEBEBE DIVISION S.R.L**

Proiectantul lucrărilor: **SAPO CONPAS** S.R.L.
Arh. Davidescu Ioana Alexandra

Elaboratorul documentației de mediu: **BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.**
e-mail: office@blueterra.ro
www.blueterra.ro

3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI

3.1. Rezumatul proiectului

Amplasamentul analizat se afla în intravilanul municipului Mangalia, statiunea Saturn, o zona ce prezintă mare potențial turistic, vis a vis de hotel Siret si hotel Mures, pe strada Greenport(anexa 1).

În jur există mai multe structuri de primire cu funcțiuni de cazare turistică, agrement, servicii, alimentație publică.

Pe terenul studiat, se propune desfiintarea constructiilor existente, respectiv constructiile C1, C2, C3 si C4 si construirea unui imobil cu regim de inaltime P+1E, avand functiunea de cazare la etaj si spatii comerciale la parter.

Accesul pietonal si auto se vor realiza pe latura de nord-est, din strada Greenport. Accesul in imobil se va face de pe fatada principala pentru spatiul comercial, de pe fatada lateral stanga pentru aprovizionarea spatiului comercial si de pe fatada posterioara pentru accesul la etajul 1 al imobilului propus.

3.2. Justificarea necesității proiectului

Municipiul Mangalia este in continua dezvoltare, care in ultimele decenii si-a insusit cu succes atributul de statiune balenoclimaterica.

Fluxul turistic tot mai mare, cererea sporită de spații de cazare si servicii, a determinat dezvoltarea continuă a construcțiilor de vile, pensiuni, hoteluri, restaurante si terase dar si renovarea/desfiintarea celor existente in vederea modernizaii capacității de cazare și îmbunătățirea gamei de servicii aferente.

In prezent, pe amplasamentul analizat exista 4 constructii cu functiunea de spatii comerciale care nu mai prezinta o stare tehnica corespunzatoare iar costurile pentru reparatii sunt foarte mari, avand in vedere necesitatea conformarii la cerintele actuale precum incendiu, eficienta energetica, securitate, igiena, etc. In aceste conditii beneficiarul a optat pentru desfiintarea constructiilor existente si eliberarea terenului in vederea edificarii unui nou imobil.

3.3. Valoarea investiției: -

3.4. Perioada de implementare propusă

24 luni de la anunțul de începere a lucrărilor, după emiterea Autorizației de Construire.

3.5. Caracteristicile proiectului

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipului Mangalia, statiunea Saturn, pe strada Greenport, vis a vis de hotel Siret si hotel Mures.

Conform certificatului de urbanism nr.57/04.02.2026 eliberat de Primăria municipiului Mangalia (anexa 2), din punct de vedere al încadrării în planurile de urbanism aprobate, amplasamentul se află în intravilanul municipiului Mangalia, statiunea Saturn, avand functiuni

aferente H.C.L. 160/25.07.2019 - UTR 32 – IS3a - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime.

Imobilul ce face obiectul proiectului este alcătuit din teren cu suprafața totală de 979,00 mp identificat cu nr. cadastral 113704 si constructiile C1, C2, C3 si C4, existente pe acesta, cu suprafata construita totala de 477,00 mp, cu functiunea de spatii comerciale, care prezinta o stare avansată de degradare.

Imobilul - teren si constructii - este proprietatea societății Adebebe Division S.R.L, conform contract de vânzare cumpărare nr. 4063/15.12.2022 (anexa 3) , a actului de alipire nr.946/19.06.2024 (anexa 4) si și a Extrasului de carte funciara pentru informare nr.113704, eliberat sub nr. Cerere 20754/27.04.2026 (anexa 5).

Constructiile C1, C2, C3 si C4, existente pe amplasament prezinta următoarele caracteristici:

CORP C1

- amplasat pe limita de proprietate pe latura nord-vest si retras fata de celelalte laturi;
- Forma dreptunghiulara in plan, compartimentat la interior conform functiunii de spatiu comercial, compartimentat in 7 spatii comerciale cu suprafata construita totala de 63,00 mp, edificat in anul 2010;
- Realizat pe structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. si tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta intr-o apa si invelitoare din tabla tip tigla.

CORP C2

- Amplasat relativ in mijlocul terenului, retras fata de toate laturile si retras de celelalte constructii existente;
- Forma dreptunghiulara in plan, compartimentat la interior conform functiunii de spatiu comercial, compartimentat in 16 spatii comerciale cu suprafata construita totala de 143,00 mp, edificat in anul 2010;
- Realizat pe structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. si tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta in doua ape si invelitoare din tabla tip tigla.

CORP C3

- Amplasat pe latura de sud-est si pe latura de sud-vest a terenului, retras fata de limita de proprietate la strada (nord-est) si fata de limita de proprietate nord-vest;
- Forma relativ de "L" in plan, compartimentat la interior conform functiunii de spatiu comercial, compartimentat in 17 spatii comerciale, cu suprafata construita totala de 182,00 mp, edificat in anul 2010;
- Realizat pe structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. si tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta intr-o apa si invelitoare din tabla tip tigla.

CORP C4

- amplasat pe limita de proprietate pe latura nord-vest si retras fata de celelalte laturi;
- Forma dreptunghiulara in plan, compartimentat la interior conform functiunii de spatiu comercial, compartimentat in 10 spatii comerciale, cu suprafata construita totala de 89,00 mp, edificat in anul 2010;

- Realizat pe structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. si tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta in doua ape si invelitoare din tabla tip tigla.

Prin prezentul proiect se propune desfiintarea constructiilor C1, C2, C3 si C4 existente pe amplasament si eliberarea terenului in vederea construirii pe acesta a unui nou imobil, cu regim de inaltime P+1E(anexa 7), cu spatii comerciale la parter si functiunea de cazare la etaj unde se propun 3 camere de cazare cu bai proprii si un apartament.

De asemenea, peste etajul 1 se propune amenajarea unui spatiu tehnic, unde se vor amplasa panouri fotovoltaice (anexa 8).

Organizarea spatial- functionala a imobilului va fi urmatoarea:

***Parter** (anexa 9)*
Spatiu comercial = 184,98 mp
Aprovizionare/Depozitare = 55,26 mp
Grup sanitar = 1,96 mp
Grup sanitar = 1,96 mp
Birou = 7,39 mp
Spatiu tehnic =3,67 mp
Vestiar = 5,46 mp
Hol si casa scarii = 16,50 mp

Arie construita = 299,00 mp
Arie nivel (include terasa acces) = 304,25 mp
Arie utila = 277,18 mp
Arie utila terasa acces = 5,25 mp

***etajul 1** (anexa 10)*
Casa scarii = 21,12 mp
Hol = 19,44 mp
Camera 1 = 20,64 mp
Baie = 4,21 mp
Camera 2 = 20,64 mp
Baie = 4,21 mp
Camera 3 = 20,64 mp
Baie = 4,21 mp
Apartament :
Hol = 18,82 mp
Camera = 21,62 mp
Baie = 9,27 mp
Camera = 13,86 mp
Camera 19,64 mp
Camera de zi + Bucatarie = 42,45 mp
Balcon 1 = 3,69 mp
Balcon 2 = 3,32 mp
Balcon 3 = 3,32 mp
Balcon 4 = 2,45 mp

Balcon 5 = 19,22 mp

Arie construita = 299,00 mp
Arie nivel (include balcoane) = 340,57 mp
Arie utila = 240,77 mp
Arie utila balcoane = 32,00 mp

În tabelul nr.1 este evidentiat bilantul teritorial si sunt precizaţi coeficienţii urbanistici pentru proiectul propus.

Tabelul nr. 1

SUPRAFAŢA TERENULUI – 979,00 mp din acte şi măsurători cadastrale		
SUPRAFEŢE	**EXISTENT**	**PROPUS**
Suprafaţa construită	477,00 mp	304,25 mp
Suprafaţa desfăşurată	477,00 mp	630,55 mp
Suprafaţa desfasurata aferenta CUT	0,00 mp	630,55 mp
P.O.T.	48,72 %	31,07 %
C.U.T.	0,487	0,644
Regim de înălţime	parter	P+1E
Suprafata spatii verzi	-	177,19 mp
Nr. unitati de cazare	-	4 (3 camere + 1 apartament)
Nr spatii comerciale	-	1- comert
Nr.locuri de parcare	-	5
Circulatii pietonale	-	111,61 mp
Circulatii auto	-	369,70 mp

SOLUŢII CONSTRUCTIVE ŞI DE FINISAJ

- structura de rezistenta va fi alcatuita din cadre de b.a. cu stalpi si grinzi din b.a. inchisa perimetral cu panouri tip sandwich in zona parterului (spatiul comercial) si zidarie tip bca 30 cm cu sistem temoizolant 10 cm in rest iar impreuna vor indeplini conditia de rezistenta termica R`min = 5 [m²K/W] ;
- Zidariile interioare vor fi din bca de 30 cm si din bca de 15 cm, respectiv structura profile usoare si gips carton in zona parterului (spatiul comercial);
- toate elementele de anvelopa ale imobilului propus vor respecta cerintele de conformare NZEB conform Metodologiei de calcul a performantei energetice a cladirilor, indicativ MC 001-2022, astfel: inchiderile perimetrale vor fi din zidarie tip bca de 30 cm cu sistem termoizolant 10 cm, care impreuna vor indeplini conditia de rezistenta termica R`min = 5,00 [m²K/W], planseul peste ultimul etaj se va placa cu

sistem termoizolant pentru a indeplini conditia de rezistenta termica R`min = 5,00 [m²K/W];

- acoperisul va fi tip terasa, placa b.a., terasa necirculabila;
- Finisajul exterior al fatadelor va fi din masa de spaclu colorata sau similar (tencuiala decorativa), aplicat pe tencuiala hidrofuga;
- Ferestrele si usile exterioare se vor realiza din profile pvc sau aluminiu culoare gri cu geamuri termoizolante, care vor indeplini conditia de rezistenta termica R`min = 0,83 [m²K/W] respectiv R`min = 0,77 [m²K/W], toate golurile de tamplarie exterioara se vor borda cu sistem termoizolant;
- Finisajele interioare vor fi din gresie si parchet la pardoseli iar peretii vor fi zugraviti cu vopse lavabila pe glet de ipsos, in zona bailor peretii vor fi placati cu faianta.

Aleile de acces, trotuarele din jurul amplasamentului cât şi platformele se vor realiza din beton armat pozat pe pat de piatră spartă cilindrică. Aleile şi platformele vor fi prevăzute cu o pantă de minim 1% pentru scurgerea apelor pluviale iar panta se va da către spaţiul verde din imediata vecinătate.

Accesul pietonal si auto pe amplasament se vor realiza pe latura de nord-est, din strada Greenport. Accesul in imobil se va face de pe fatada principala pentru spatiul comercial, de pe fatada lateral stanga pentru aprovizionarea spatiului comercial si de pe fatada posterioara pentru accesul la etajul 1 al imobilului propus.

Asigurarea utilităţilor

Zona în care se află amplasamentul este echipată cu reţele tehnico-edilitare, respectiv de alimentare cu apă si canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

Pe strada Greenport exista conducta magistrala de apa Dn 500mm PEHD, colectorul menajer Dn 300mm AZB si colectorul pluvial Dn 315mm PVC – KG.

Conform avizului de amplasament nr. 21420/2026 emis de RAJA S.A, (anexa 11), pe amplasament s-a identificat conducta magistrala de apa Dn 600mm PREMO si conducta de distributie apa Dn 150mm AZB, astfel ca imobilul propus va fi retras cu 5,00 m de la generatoarele exterioare ale conductei magistrale iar in aceasta zona nu se vor efectua lucrari de betonare. Această zonă se va acoperi cu materiale demontabile (dale, pavele). Astfel, circulatiile pietonale (trotuare) precum si circulatiile auto din incinta se vor realiza cu materiale demontabile (dale, pavele).

Alimentarea cu apă a obiectivului se realizeaza din reţeaua locala existentă în zonă, apartinand societatii RAJA S.A., prin bransamentul la reteaua de apa Dn 150mm AZB existent pe amplasament. Apa va fi utilizată în scop menajer şi pentru stropirea spaţiului verde.

Valoarea medie a presiunii apei in zona este de 1 atm.

Evacuarea apelor uzate menajere, se va face în reţeaua de canalizare existenta in zona, apartinand societatii RAJA S.A. prin racordul menajer existent pe amplasament, cu descarcare in colectorul menajer Dn 300mm AZB situat pe strada Greenport.

Apele pluviale, vor fi colectate separat de apele uzate menajere şi vor fi dirijate către zona de spațiu verde amenajata pe amplasament.

Asigurarea apei calde pentru consum menajer se va realiza prin intermediul unei centrale termice, in condensatie, cu tiraj fortat, ce va functiona cu gaze naturale din reteaua locala si care va fi amplasată in camera tehnica de la parterul imobilului.

Încalzirea imobilului se va face cu mijloace electrice - pompe de caldura aer-aer.

Pentru asigurarea temperaturilor optime in timpul verii se vor utiliza aparate de aer conditionat.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza din reteaua publica de distributie a energiei electrice prin intermediul unui bransament tip LES la statia de transformare din zona insa pentru a obține o independență față de creșterile de preț ale energiei electrice s-a optat pentru amplasarea pe terasa de peste etajul 1 a imobilului, a unor panouri fotovoltaice.

Asigurarea spațiilor verzi

În interiorul proprietății se vor amenaja spații verzi cu rol decorativ pe **o suprafată totala de 177,19** mp. Acestea vor fi organizate la nivelul solului sub forma de gradina cu gazon si plante ornamentale. Se va folosi o paleta larga de plante, care vor fi alese astfel incat sa fie corelate cu cele 4 anotimpuri. Spatiile verzi astfel amenajate vor fi udate manual, cu furtunul.

Pentru asigurarea unui ambient plăcut, se vor amplasa jardiniere/ghivece cu plante ornamentale pe terase şi balcoane.

Organizarea circulației si parcarilor

In scopul asigurării necesarului de locuri de parcare, se propune amenajarea a 5 locuri de parcare in interiorul amplasamentul, pe latura de sud - vest.

Căile de acces existente în zonă nu vor fi afectate.

Pentru facilitarea accesului/circulației persoanelor cu handicap locomotor, se va amenaja o rampa de acces in imobil.

Accesul pietonal cat si auto se va face pe latura de nord-est, din strada Greenport.

Accesul pietonal si auto pe amplasament se vor realiza pe latura de nord-est, din strada Greenport. Accesul in imobil se va face de pe fatada principala pentru spatiul comercial, de pe fatada lateral stanga pentru aprovizionarea spatiului comercial si de pe fatada posterioara pentru accesul la etajul 1 al imobilului propus.

4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE

4.1. Descrierea lucrărilor propuse

Pe teren exista exista 4 constructii C1, C2, C3 si C4 cu functiunea de spatii comerciale, avand o suprafata totala construita de 477,00mp iar prin prezentul proiect acestea sunt propuse pentru desfiintare in vederea construirii unui nou imobil.

Constructiile C1, C2, C3 si C4, existente pe amplasament prezinta următoarele caracteristici constructive:

- Corp C1: suprafata construita totala de 63,00mp, edificat in anul 2010, realizat din structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. cu tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta intr-o apa si invelitoare din tabla tip tigla;
- Corp C2: suprafata construita totala de 143,00mp, edificat in anul 2010, realizat din structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. cu tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta in doua ape si invelitoare din tabla tip tigla;
- Corp C3: suprafata construita totala de 182,00mp, edificat in anul 2010, realizat din structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. cu tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta intr-o apa si invelitoare din tabla tip tigla;
- Corp C4: suprafata construita totala de 89,00mp, edificat in anul 2010, realizat din structura de stalpi si panouri prefabricate din b.a. cu tamplarie PVC cu acoperis tip sarpanta in doua ape si invelitoare din tabla tip tigla.

Etapele ce vor fi parcurse in cadrul lucrarilor de desfiintare sunt:

- înainte de începerea lucrărilor de desființare a constructiilor se vor obține toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, conform legii ;
- separarea zonei in care se executa lucrarile cu panouri demontabile in scopul impiedicarii accesului persoanelor si a autovehiculelor neautorizate in zona de lucru;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscriptionarilor de atentionare asupra pericolului;
- se va trece la operatiunile de demolare propriu-zise, care se vor executa in ordinea inversa ordinii de construire a acestora;
- materialele reciclabile rezultate în urma dezafectării vor fi valorificate prin firme autorizate iar betonul rezultat va fi evacuat de pe amplasament si utilizat ca material de umplutura;
- programul de lucru se va desfăşura numai pe timpul zilei, în zilele lucrătoare şi va fi structurat în intervale de timp optime, astfel încât să limiteze disconfortul creat de funcţionarea utilajelor specifice;
- dupa finalizarea lucrarilor de desfiintare amplasamentul va fi pregătit pentru realizarea viitoarei construcţii;
- Desființarea constructiilor se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în "Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor" indicativ NP 55-88.

4.2. Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului

Dupa finalizarea lucrarilor de desfiintare, nu sunt necesare lucrari de refacere a amplasamentului acesta va fi utilizat pentru realizarea viitoarei construcții.

4.3. Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz

Lucrările de desfiintare a construcțiilor de pe amplasament nu presupun realizarea unor căi noi de acces sau schimbări ale celor existente.

4.4. Metode folosite în demolare

Lucrările se vor realiza pe straturi, fără concentrări masive de utilaje, echipament și personal, ceea ce se traduce prin efecte benefice asupra nivelului de zgomot și disconfort creat în zonele învecinate.

Vor fi asigurate mijloacele de stingere a incendiilor in cantitate suficienta si de tipuri corespunzatoare lucrarilor ce se vor efectua.

Începerea lucrarilor de dezafectare va fi admisa numai dupa verificarea de către factorii implicati in activitate (beneficiar, executant) a conditiilor de executie, fara pericol de incendiu sau explozie si realizarea integrala corespunzatoare a masurilor pregatitoare.

Materialele de constructii inerte, rezultate din demolare vor fi imediat evacuate din zona organizării de șantier, cu autocamioane prevăzute cu prelată pentru evitarea pierderilor accidentale si a generarii emisiilor de pulberi in aer si vor fi transportate în vederea utilizării ca material de umplutură în locurile indicate de Primaria Mangalia sau intr-un depozit de material inerte.

Metalul se va tăia cu foarfece și aparat oxiacetilenic, va fi depozitat temporar în zona organizării de șantier iar ulterior va fi predat către firme autorizate în valorificarea acestui tip de material.

Elementele de sticla - usi , geamuri si elementele din PVC, se vor demonta manual si vor fi stocate temporar pe amplasament pana la predarea catre valorficatori autorizati.

Toate lucrările se vor executa cu personal calificat, instruit pentru astfel de lucrări, sub asistență tehnică permanent.

Se vor respecta normele de securitate a muncii, conform legii, cât și cele specifice.

4.5. Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

Nu este cazul

4.6. Alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor)

Din punct de vedere cantitativ, deșeurile generate variază, în funcție de tipul lucrărilor, de ritmul de lucru, de numărul persoanelor desemnate pentru efectuarea lucrărilor.

Lucrările vor fi realizate după normele de calitate în construcții astfel încât cantitățile de deșeuri rezultate să fie limitate la minimum.

Deseurile reciclabile generate din activitatea de desfiinţare a construcţiilor existente pe amplasament vor fi stocate temporar pe amplasament , in conditii adecvate, pe categorii si ulterior vor fi predate spre valorficare, către firme autorizate.

Se vor lua măsuri ca aceste tipuri de deşeuri să nu fie depozitate în alte locuri decât cele special amenajate din incinta organizării de şantier.

Este important să se urmărească transferul cât mai rapid al deşeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere şi apariţia unor depozite neorganizate şi necontrolate de deşeuri.

5. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI

Amplasamentul analizat se afla în intravilanul municipului Mangalia, statiunea Saturn, o zona ce prezintă mare potenţial turistic, vis a vis de hotel Siret si hotel Mures, pe strada Greenport.(anexa 1)

În jur există mai multe structuri de primire cu funcţiuni de cazare turistică, agrement, servicii, alimentaţie publică.

Conform certificat de urbanism nr.57/04.02.2026 eliberat de Primăria municipiului Mangalia (anexa 2), din punct de vedere al încadrării în planurile de urbanism aprobate, amplasamentul se află în intravilanul municipiului Mangalia, statiunea Saturn, avand functiuni aferente H.C.L. 160/25.07.2019 - UTR 32 – IS3a - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime.

Pe terenul studiat, se propune desfiintarea constructiilor existente, respectiv constructiile C1, C2, C3 si C4 si construirea unui imobil cu regim de inaltime P+1E, avand functiunea de cazare la etaj si spatii comerciale la parter.

Accesul pietonal si auto se va face pe latura de nord-est, din strada Greenport; accesul in imobil se va face de pe fatada principala pentru spatiul comercial, de pe fatada lateral stanga pentru aprovizionarea spatiului comercial si de pe fatada posterioara pentru accesul la etajul 1 al imobilului propus.

Vecinătăţile amplasamentului analizat sunt:

- La nord – est: strada Greenport
- La nord – vest: proprietate privata IE 108789
- La sud – vest: proprietate privata IE 115095
- La sud –est: proprietate privata IE 115095

Constructia nou propusa P+1E, va fi amplasata pe teren astfel:

- La nord – est: min. 6,91 m pana la limita de proprietate – strada Greenport;
- La nord – vest: partial (3,10 m) pe limita de proprietate, pe calcanul constructiei existente vecine, apoi min. 2,20 m pana la limita de proprietate – proprietate privata IE 108789;
- La sud – vest: min. 12,36 m pana la limita de proprietate – proprietate privata IE 115095;
- La sud –est: 7,10 m pana la limita de proprietate – proprietate privata IE 115095.

Inventarul de coordonate Stereo 70 ale amplasamentului studiat, este evidenţiat în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2

Nr.pct	X(m)	Y(m)
1	265195.172	788694.064
2	265199.951	788697.920
3	265203.626	788700.925
4	265201.721	788703.422
5	265193.376	788712.731
6	265188.870	788717.400
7	265184.814	788721.205
8	265183.388	788718.501
9	265183.421	788718.432
10	265181.691	788714.648
11	265181.432	788714.069
12	265178.158	788706.691
13	265174.856	788704.984
14	265162.068	788697.573
15	265154.847	788693.421
16	265157.217	788687.179
17	265158.150	788684.582
18	265162.207	788675.887
19	265162.722	788676.398
20	265165.663	788677.759
21	265166.791	788678.237
22	265168.523	788679.008
23	265187.165	788687.539

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Iniţială eliberată de ANMAP – Direcţia Judeţeană de Mediu Constanţa, proiectul propus nu intră sub incidenţa art. 28 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările şi completările ulterioare.

Amplasamentul analizat nu este localizat în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de interes național sau de interes comunitar (Situri Natura 2000), iar realizarea obiectivului nu este de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

6. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, ÎN LIMITA INFORMAȚIILOR DISPONIBILE

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

6.1.1. Protecția calității apelor

❖ sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul

În perioada de execuție a lucrărilor propuse principalele surse de poluare pentru ape sunt reprezentate de:

- apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale organizării de șantier în cazul deversărilor accidentale sau nevidanjării adecvate;
- ape pluviale ce spală suprafața organizării de șantier și se pot contamina cu noxe și pulberi provenite din lucrările desfășurate pe șantier și traficul utilajelor și mijloacelor de transport.

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.

În perioada funcționării obiectivului, din activitate vor rezulta ape uzate menajere a căror evacuare se va realiza în rețeaua de canalizare existentă în zonă și ape pluviale convențional curate care, din zona acoperișului clădirii sunt colectate prin burlane, fiind apoi evacuate in zona de spatiu verde din incinta amplasamentului.

❖ 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 vidanjate periodic.

În perioada de exploatare, lucrările realizate și funcțiunea propusă nu vor produce poluări care să afecteze factorul de mediu apa.

Nu sunt prevăzute astfel de instalații. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate trebuie sa respecte condițiile de calitate conform NTPA 002/2005.

6.1.2. Protecţia aerului

❖ sursele de poluanţi pentru aer, poluanţi, inclusiv surse de mirosuri

În perioada derulării proiectului principalele surse de poluare sunt:

- procesele de ardere a combustibililor utilizaţi pentru deplasarea mijloacelor de transport şi funcţionarea utilajelor, principalii poluanţi fiind în acest caz SOx, NOx, CO, particule în suspensie, compuşi organici volatili etc.
- pulberi şi praf provenite din operaţiunile aferente manevrării pământului, materialelor de construcţii pulverulente si molozului generat prin demolare.

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

Lucrările organizării de şantier vor fi corect concepute şi executate, cu dotări moderne care să reducă emisia de noxe în aer, apă şi pe sol. Concentrarea lor într-un singur amplasament este benefică, diminuând zonele de impact şi favorizând o exploatare controlată şi corectă.

În perioada de funcţionare a obiectivului, principalele surse de emisii sunt reprezentate de traficul auto ce se desfăşoară în zona adiacentă cu precădere în perioada estivală.

❖ instalaţiile pentru reţinerea şi dispersia poluanţilor în atmosferă

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

Lucrările organizării de şantier vor fi corect concepute şi executate, cu dotări moderne care să reducă emisia de noxe în aer, apă şi pe sol. Concentrarea lor într-un singur amplasament este benefică, diminuând zonele de impact şi favorizând o exploatare controlată şi corectă.

În ce priveşte sistemele de ventilaţie, obiectivul va fi dotat cu aparate de aer condiţionat de ultimă generaţie ce utilizează drept agent de răcire freonul ecologic.

Asigurarea apei calde pentru consumul menajer se va realiza cu o centrale termica, in condensatie, cu tiraj fortat ce va funcţiona pe bază de gaze naturale din reţeaua locala.

6.1.3. Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

❖ sursele de zgomot şi de vibraţii

În perioada realizării investiţiei se va înregistra o creştere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de :

- intensificarea traficului în zonă, ca urmare a aprovizionării şantierului cu materiale, echipamente şi utilaje;

- executarea anumitor lucrări de construcţii în şantier, care presupun producerea unor zgomote de intensitate mai mare;
- lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcţii;
- funcţionarea echipamentelor angrenate în activitatea de demolare şi a dezmembrării instalaţiilor.

Zgomotul produs de utilajele de şantier se situează în jurul valorii de până la 90 db(A), valorile mai mari fiind la excavatoare şi buldozere.

Lucrările de construcţii se vor desfăşura în conformitate cu programul impus de administraţia locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.

Autocamioanele ce vor deservi şantierul şi străbat localitatea pot genera niveluri echivalente de zgomot pentru perioada de referinţă de 24 ore, de cca. 50 dB(A). STAS-ul nr. 10009-88 (Acustica urbană) – tabelul nr. 3 – admite un nivel de zgomot între 60 db(A) – pt. străzi de categoria IV- si de 75- 85 db(A) - pentru străzi de categoria I;

Anumite lucrări de construcţii, specifice, ce se vor executa pe şantier vor presupune producerea unor zgomote puternice, iar operaţiile de încărcare-descărcare a materialelor de construcţii constituie şi ele surse importante de zgomot.

Toate sursele de zgomot enumerate au un caracter discontinuu, iar efectele determinate de existenţa acestor surse pot fi diminuate prin aplicarea unui management corespunzător, ce va avea în vedere aplicarea tuturor măsurilor astfel încît să fie respectate prevederile legislaţiei în domeniu, a hotarârilor şi actelor normative impuse de autorităţile locale.

În perioada funcţionării obiectivului, principala sursă de zgomot o constituie intensificarea traficului in zonă, ca urmare a existenţei noului obiectiv şi necesităţii accesului in zonă a turistilor iar activitatea va fi una specifică zonelor turistice. Nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/2017 Acustica urbană.

❖ amenajările şi dotările pentru protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

În timpul execuţiei lucrărilor, se vor avea în vedere următoarele măsuri de protecţie împotriva zgomotului şi vibraţiilor:

- lucrările de construire cat si de demolare se vor realiza numai pe timp de zi, în conformitate cu programul impus de administraţia locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate;
- utilizarea de echipamente şi utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generaţii recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanţilor emişi în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs;
- verificarea periodică a utilajelor în vederea creşterii performanţelor tehnice;
- oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt în activitate;
- oprirea motoarelor autovehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor;
- folosirea unor utilaje cu capacităţi de producţie adaptate la volumele de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;

- utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare utilaje, pompe etc.);

În perioada funcționării obiectivului măsurile tehnice pentru combaterea poluării sonore se referă la ecranarea sursei de zgomot şi protecția urechii omului şi a locuinței, spațiului în care își desfășoară activitatea.

Pentru investiția propusă s-a asigurat prin proiectare separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor, precum şi izolarea acustică.

6.1.4. Protecția împotriva radiațiilor

- ❖ sursele de radiații – nu e cazul
- ❖ amenajările şi dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu e cazul

6.1.5. Protecția solului şi a subsolului

- ❖ sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice şi de adâncime

Pentru stabilirea conditiilor de fundare, pe amplasament s-a realizat un studiu geotehnic in cadrul caruia au fost executate 2 foraje geotehnice.

Urmare a investigatiilor realizate, stratificatia terenului in zona amplasamentului se prezinta astfel:

- in suprafata, se gaseste un strat de umplutura neomogena si pamant vegetal a carui grosime variaza de la 1,15 m la 1,40m;
- urmeaza un strat de loess galben, plastic vartos cu o grosime cuprinsa intre 0,65m si 0,75m; umiditatea loess-lui este mai mare in forajul cu nr.1 decat F2, concluzionand ca exista posibilitatea unor pierderi din retelele purtatoare de apa;
- Litologia se continua cu un strat de argila prafoasa cafeniu deschis, plastic vartos a carui grosime variaza de la 0,55m la 0,75m;
- Pana la adancimea de 4,50m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de argila cafenie, tare.

În perioada execuției lucrărilor de construcție potentiale surse de poluare a solului sunt reprezentate de :

- scurgeri accidentale de produse petroliere fie de la mijloacele de transport cu care se cară diverse materiale, fie de la utilajele, echipamentele folosite ;
- depozitarea de deşeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona amplasamentului;
- tranzitarea sau staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare.

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 deşeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului;

❖ lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului

Concluziile studiului geotehnic efectuat, privind fundatia propusa pentru realizarea imobilului, sunt:

- Se recomanda fundarea pe stratul de argila prafoasa cafenie;
- Inainte de inceperea lucrarilor se vor lua toate masurile care se impun pentru solutionarea posibilelor pierderi din retelele purtatoare de apa;
- Se recomanda executarea unui trotuar etans cu latimea de 1 m in jurul cladirii pentru evitarea in timpul exploatarii constructiei a infiltrarii in teren a apelor de suprafata;
- Se vor urmarii compartarile in timp a constructiei cu ajutorul reperilor de tasare momntati imediat dupa executarea suprastructurii precum si conform prevederilor din Normativ P130/2023.

În perioada funcționării obiectivului

- Amenajarea de locuri de parcare in incinta obiectivului si interzicerea parcarii autovehiculelor pe spatiile verzi din incinta;
- Amenajarea unor spatii adecvate pentru depozitarea recipientilor de colectare a deseurilor. Se va implementa colectarea selectiva a deseurilor si se va asigura un numar suficient de pubele, corelat cu cantitatea de deseuri generata in cadrul obiectivului, pentru evitarea formarii de depozite neorganizate de deseuri in zona amplasamentului si/sau in vecinatatea acestuia;
- Reteaua de ape pluviale va fi astfel proiectata si executata incat numai apele pluviale conventional curate, colectate de pe acoperisul cladirii sa fie evacuate in zona de spatiu verde amenajata la nivelul terenului.

6.1.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

❖ identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect

Amplasamentul 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.

❖ lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate

Nu e cazul.

6.1.7. Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public

- ❖ identificarea obiectivelor de interes public, distanţa faţă de aşezările umane, respectiv faţă de monumente istorice şi de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricţie, zone de interes tradiţional şi altele

Procesul de desfiinţare a construcţiilor se va face cu respectarea măsurilor de sănătate şi securitate în muncă specifice acestor tipuri de lucrări.

Obiectivul propus nu va modifica funcţiunile prevăzute in certificatul de urbanism. In jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcţionarea noului obiectiv.

Amplasamentul nu se află în zona de siguranţă şi protecţie a amenajărilor hidrotehnice, perimetre de protecţie hidrogeologică, a infrastructurii de transport de interes public, în zone aferente construirii căilor de comunicaţii, în zone de protecţie sanitară, zone de risc de inundabilitate, alunecări de teren etc.

În perioada executării lucrărilor de desfiintare a obiectivului, impactul negativ asupra aşezărilor umane va fi unul redus în conditiile in care se vor lua toate măsurile de siguranţă pentru personalul muncitor si de protejare a factorilor de mediu, inclusive in ceea ce priveste sanatatea populatiei.

- ❖ lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia aşezărilor umane şi a obiectivelor protejate şi/sau de interes public

La proiectarea imobilului au fost respectate prevederile art. 17 al Anexei la OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, astfel:

- parametrii sanitari - suprafata unei camere ≥12 mp, suprafata bucatariei ≥5 mp, inaltimea sub plafon ≥ 2, 60 m;
- incaperile principale de locuit si bucatariile sunt prevazute cu deschideri directe catre aer liber care permit ventilaţia naturala;
- iluminatul natural in camerele principale si bucatarie trebuie permite desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala;
- ventilatia naturala in bucatarii si bai este asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural / deschideri directe catre aer liber.

La proiectarea imobilului au fost deasemenea respectate prevederile art. 18 si 19 ale Anexei la OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, referitoare la planificarea spatiilor si materialele folosite, astfel:

- este asigurata separarea pe functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- finisajele interioare si dotarile nu creeaza riscuri de poluare a aerului interior sau accidente si asigura izolarea corespunzatoare higrotermica si acustica

- camerele sunt izolate acustic fata de zgomotul produs de instalatiile aferente spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de cazare.

6.1.8. Prevenirea şi gestionarea deşeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea

❖ lista deşeurilor (clasificate şi codificate în conformitate cu prevederile legislaţiei europene şi naţionale privind deşeurile), cantităţi de deşeuri generate

În perioada executării lucrărilor prevazute prin proiect, se estimează generarea categoriilor de deşeuri evidentiate în tabelul nr. 3.

Tabelul nr. 3

Cod	Denumirea deşeului	Sursa de generare	Modalitati de eliminare/valorificare
17 01 01	beton	Dezafectare structura stalpi si panouri prefabricate constructii existente	se vor transporta in locuri indicate de Primaria Mangalia
15 02 02*	Material absorbant uzat	Intervenţia în caz de scurgeri accidentale de carburant	functie de poluari produse /Va fi predat catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 04 05	Fier si otel	Dezafectare structura stalpi si panouri prefabricate constructii existente, dezafectare invelitoare acoperis din tabla tip tigla	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 05 04	deşeuri de pământ excavat	Dezafectare fundatii existente, sistematizare, nivelare teren	stratul vegetal se va decoperta separat şi va fi reutilizat pe amplasament. Surplusul va fi transportat în locuri indicate de Primărie prin AC
17 01 07	resturi de materiale de constructii şi deşeuri din construcţii	Construcţii şi construcţii - montaj	vor fi transportate în locuri indicate de Primăria Mangalia
20 03 01	Deşeuri menajere	Organizarea de şantier	Vor fi preluate de Serviciul local de salubrizare si eliminate la un depoxit ecologic
17 04 11	Resturi de cabluri	Lucrari de instalatii	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 06 04	Materiale izolante	Organizarea de şantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 02 01	lemn	Organizare santier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii

17 02 02	sticla	Dezafectare geamuri si usi	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 02 03	Materiale plastice-PVC	Dezafectare geamuri si usi, pereti despartitori	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 01	Ambalaje din hârtie şi carton (saci de ciment, adezivi,etc)	Organizarea de şantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 02	Ambalaje din materiale plastice (folii, saci, recipienţi vopsele)	Organizarea de şantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 03	Ambalaje din lemn (paleţi de la transport materiale de construcţii)	Organizarea de şantier	vor fi predate către personae fizice în vederea folosirii ca lemn de foc

Notă:interesul beneficiarului cât şi a constructorului constă in reducerea cantităţilor de deşeuri rezultate din materia primă, având in vedere costurile destul de mari ale materialelor de construcţii, astfel incât achiziţionarea materialelor de construcţii se realizează după calcule precise iar dacă rămâne o cantitate de materie primă aceasta este utilizată la un alt proiect sau returnată furnizorului (in general există precizata in contractul de cumpărare a materialelor de construcţii, o clauză in acest sens).

În perioada funcţionării obiectivului se se preconizează generarea categoriilor de deşeuri evidentiate în tabelul nr. 4.

Tabelul nr. 4

Descrierea deşeului	**Codificarea deşeului**	**sursă**	**Modalitati de eliminare/valorificare**
deşeuri menajere	*20 03 01*	Activităţi curente	Preluate de Serviciul local de salubrizare
ambalaje de hârtie şi carton	*15 01 01*		Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
ambalaje metalice	*15 01 04*		
ambalaje de sticlă	*15 01 07*		
ambalaje de materiale plastice	*15 01 02*		

Colectarea deşeurilor generate pe amplasament se va face într-un spaţiu special amenajat în incinta obiectivului. Se va institui colectarea selectivă a deşeurilor pe categorii, în recipiente colorate diferit şi inscripţionate.

Înainte de punerea în funcţiune a obiectivului se vor încheia contracte cu firme autorizate în valorificarea/eliminarea deşeurilor, după caz.

❖ programul de prevenire şi reducere a cantităţilor de deşeuri generate

Din punct de vedere cantitativ, deşeurile generate variază, în funcţie de tipul lucrărilor, de ritmul de lucru, de numărul persoanelor desemnate pentru efectuarea lucrărilor.

Lucrările vor fi realizate după normele de calitate în construcţii astfel încât cantităţile de deşeuri rezultate să fie limitate la minimum, aplicându-se următoarele principii:

- Colectare separata la sursa – se reduce semnificativ cantitatea de deseu destinata depozitarii finale. Deseurile colectate separat sunt sortate, balotate si livrate spre valorificare.
- Reutilizare – reducerea cantităţii de ambalaje utilizate si implicit a cantitatii de deseuri generate
- Reciclare – transformarea deseurilor in materie prima secundara si reintroducerea acesteia in circuitul de productie

De asemenea, se vor lua măsuri ca aceste tipuri de deşeuri să nu fie depozitate în alte locuri decât cele special amenajate din incinta organizării de şantier.

Este important să se urmărească transferul cât mai rapid al deşeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere şi apariţia unor depozite neorganizate şi necontrolate de deşeuri.

În conformitate cu prevederile OUG 92/2021, constructorul are obligaţia să realizeze evidenţa lunară a gestiunii deşeurilor, respectiv producerii, stocării provizorii, tratării şi transportului, reciclării şi depozitării definitive a deşeurilor.

❖ planul de gestionare a deşeurilor

- **deşeuri menajere** - acestea vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele, şi depozitate în spaţii special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate local.
- **materiale inerte** - vor fi folosite ca materiale de umplutură în locuri indicate de Primărie prin Autorizaţia de Construire, sau vor fi transportate la un depozit de deşeuri inerte;
- **resturi de materiale de construcţii** - se vor colecta pe categorii astfel încât să poată fi preluate şi transportate în vederea depozitării în depozitele care le acceptă la depozitare conform criteriilor prevăzute în Ordinul MMGA nr. 95/2005 sau în vederea unei eventuale valorificări.
- **material absorbant uzat** - va fi colectat, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac şi va fi predat în vederea valorificării/eliminării.
- **Deseuri de ambalaje** – vor fi colectate pe categorii si predate catre societăţi autorizate in vederea valorificării.
- **Deseuri reciclabile din constructii** - vor fi colectate pe categorii si predate catre societăţi autorizate in vederea valorificării.

6.1.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

Realizarea lucrărilor de construire nu se va face cu utilizarea resurselor naturale de pe amplasament. Materialele de construcție vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile necesare etapelor planificate.

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

Amplasamentul studiat se află în intravilanul orașului Mangalia, localizat în Podișul Mangaliei, parte componentă a Podișului Dobrogei de Sud, zona litorală.

7.1. Factorul de mediu apa

Referitor la apele de suprafata, cel mai apropiat corp de suprafata in raport cu zona analizata este Marea Neagra, situata la cca. 400 metri est de amplasament.

Conform avizului de amplasament nr. 21420/2026, emis de RAJA S.A, (anexa 11) pe amplasament s-a identificat conducta magistrala de apa Dn 600mm PREMO si conducta de distributie apa Dn 150mm AZB, astfel ca imobilul propus va fi retras cu 5,00 m de la generatoarele exterioare ale conductei magistrale iar in aceasta zona nu se vor efectua lucrari de betonare, zona se va acoperi cu materiale demontabile (dale, pavele), asadar circulatiile pietonale (trotuare) precum si circulatiile auto din incinta se vor realiza cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pe strada Greenport exista conducta magistrala de apa Dn 500mm PEHD, colectorul menajer Dn 300mm AZB si colectorul pluvial Dn 315mm PVC – KG.

Evacuarea apelor uzate menajere, se va face în rețeaua de canalizare existenta in zona, apartinand societatii RAJA S.A. prin racordul menajer existent pe amplasament, cu descarcare in colectorul menajer Dn 300mm AZB situat pe strada Greenport.

Apa va fi utilizata în scop menajer și pentru stropirea spațiului verde.

La data efectuarii celor doua foraje nu s-a intalnit nivelul panzei freatice pana la adancimea la care s-au efectuat acestea, respectiv 4,50m.

În perioada executării lucrărilor, măsurile generale ce trebuie avute în vedere pentru asigurarea protecției calității factorului de mediu apa sunt următoarele:

- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate se va face numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier;
- organizarea de șantier va fi dotată cu un număr suficient de toalete ecologice prevăzute cu lavoare;
- 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 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 funcționării obiectivului:

- alimentarea cu apă a obiectivului este 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 rețeaua de canalizare existentă în zonă;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- deșeurile generate din activitate se depozitează numai în spații acoperite, impermeabilizate;
- se recomandă dotarea obiectivului cu material absorbant biodegradabil pentru intervenție în caz de poluări accidentale;
- Se va institui un program de verificare periodica a tuturor, retelelor, echipamentelor, instalatiilor de alimentare cu apa si canalizare a apelor uzate astfel incat sa se evite pierderile de apa si/sau evacuarea de ape uzate necontrolat pe amplasament.

7.2. Factorul de mediu aer și clima

Terenul pe care urmează a se construi obiectivul este situat într-o zonă în care se desfășoară activități de turism. În vecinătatea amplasamentului nu există obiective industriale care să reprezinte surse de poluare a aerului.

Din punctul de vedere al calității aerului, s-a constatat că odată cu începerea sezonului estival, creșterea traficului în zonă conduce implicit la creșterea emisiilor de poluanți specifici și a nivelului de zgomot.

Din punct de vedere structural zona de studiu se suprapune Platformei Dobrogei de Sud ce se întinde în sudul faliei Topalu-Palazu Mare cu un fundament constituit din formațiuni granitice și cristaline, fracturat și scufundat la peste 1000 m, peste care se dispune o stivă groasă de roci sedimentare, suprafața podișului fiind acoperita e o cuvertură joasă de loess ce atinge grosimi între 4 și 30 m.

In perioada derulării proiectului principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizati pentru deplasarea mijloacelor de transport şi funcţionarea utilajelor, principalii poluanţi fiind in acest caz SOx, NOx, CO, particule in suspensie, compuşi organici volatili etc.

În cursul lucrărilor de desfiinţare a clădirilor de pe amplasament sursele de impurificare a aerului vor fi reprezentate de praful generat şi de noxele provenite din procesele de ardere a combustibililor utilizaţi pentru deplasarea mijloacelor de transport şi funcţionarea utilajelor folosite in activitatea de demolare.

De asemenea, lucrările propriu-zise de realizare a proiectului pot determina in această perioadă o creştere a cantităţilor de pulberi in zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu manipularea materialelor de construcţii, amenajarea drumurilor, a depozitelor de materiale etc.

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada executării lucrărilor se recomandă:

- utilizarea echipamentelor şi utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generaţii recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanţilor emişi în atmosferă;
- utilizarea de combustibili cu conţinut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare ;
- materialul excavat va fi încărcat imediat după excavare în mijloace de transport corespunzătoare şi transportat în vederea utilizării ca material de umplutură numai în locaţiile indicate de Primăria Mangalia în Autorizaţia de Construire;
- încărcarea pământului excavat în mijloace de transport se va face astfel încât distanţa între cupa excavatorului şi bena autocamionului să fie cât mai mică evitându-se astfel împrăştierea particulelor fine de pământ în zonele adiacente;
- curăţarea şi stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităţilor de pulberi din atmosferă.

În perioada funcţionării obiectivului, principalele surse de emisii în aer sunt reprezentate de activităţile cotidiene ale locuitorilor permanenţi sau sezonieri (încălzirea spaţiilor de locuit, prepararea apei calde menajere) şi traficul rutier ce se desfăşoară în zonă.

În ce priveşte sistemele de ventilaţie, obiectivul va fi dotat cu aparate de aer condiţionat de ultimă generaţie ce utilizează drept agent de răcire freonul ecologic.

Incalzirea imobilului se va asigura cu mijloace electrice – pompa aer aer iar apa calda menajaera va fi asigurata cu o centrala termica in condenasatie, cu tiraj fortat, amplasata in spatiul tehnic de la parterul noului imobil, ce va funcţiona cu gaze naturale din reţeaua locala.

Ca o alternativă pentru asigurarea apei calde menajere, poate fi luată în calcul montarea panourilor solare.

Ca sursa alternativa pentru suplimentarea necesarului de energie electrica, s-a luat in considerare montarea panourile fotovoltaice care transformă energia solară în energie electrică, folosind soarele drept sursă regenerabilă de energie electrică.

Panourile solare precum si panourile fotovoltaice, pot avea si un efect de răcire asupra clădirii pe care sunt montate. Astfel, în timpul unui an, clădirile cu panouri solare/ fotovoltaice pot consuma cu 38% mai puțina energie pentru răcire. De asemenea, panourile solare / fotovoltaice au şi rol izolator, astfel că, pe timpul nopții, clădirea pierde mai puțină căldură.

7.3. Protecția solului şi subsolului

Din punct de vedere structural zona de studiu se suprapune Platformei Dobrogei de Sud ce se intinde în sudul faliei Topalu-Palazu Mare cu un fundament constituit din formațiuni granitice şi cristaline, fracturat şi scufundat la peste 1000 m, peste care se dispune o stivă groasă dc roci sedimcntarc, suprafața podişului fiind acoperită de o cuvertură joasă de loess ce atinge grosimi între 4 şi 30 m.

În perioada execuției lucrărilor de construcție principalele activități cu impact asupra solului-subsolului sunt lucrările de săpătură pentru groapa de fundație, operațiuni care vor afecta orizonturile superficiale ale solului şi subsolului pe o adâncime de maximum 2,0 m.

Surse de poluare a solului ce pot apărea în ***timpul realizării***, dar ***şi în perioada funcționării obiectivului***, sunt reprezentate de :

- scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se cară diverse materiale, fie de la utilajele, echipamentele folosite ;
- depozitarea de deşeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului;
- tranzitarea sau staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare.

Principalele măsuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu sol/subsol sunt:

- respectarea limitelor amplasamentului conform planului de situație şi aplicarea prin proiect a unor soluții tehnice cu impact nesemnificativ;
- decaparea separată a stratului de sol vegetal din zona gropii de fundație şi stocarea temporară a acestuia în incinta amplasamentului, într-un depozit organizat, urmând ca la terminarea lucrărilor de construcții, acesta să fie reutilizat la amenajarile de spații verzi din incinta obiectivului;
- pământul excavat va fi depozitat separat de solul vegetal, într-un depozit organizat în incinta organizării de şantier urmând să fie reutilizat 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 în Autorizația de Construire;
- amenajarea unor spații corespunzătoare pentru depozitarea temporară a deşeurilor şi materialelor rezultate ca urmare a desfăşurării activității în perioada de realizare a lucrărilor proiectului;
- este interzisă depozitarea temporară a deşeurilor, imediat după producere, direct pe sol, sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora;

- se va urmări transferul cât mai rapid al deşeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere şi apariţia astfel a unor depozite neorganizate şi necontrolate de deşeuri;
- depozitarea materiilor prime se va face numai în incinta organizării de şantier, în spaţiile special amenajate şi destinate acestui scop;
- dotarea obiectivului cu material absorbant astfel încât în cazul apariţiei unor scurgeri de produse petroliere să se intervină prompt şi eficient pentru înlăturarea/diminuarea efectelor poluării.

În perioada funcţionării obiectivului se apreciază, că în condiţii normale de exploatare, nu există surse de poluare a solului. Totuşi se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- se va verifica periodic integritatea construcţiei şi starea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare, pentru evitarea infiltrărilor de ape în sol sau scurgerilor necontralate de ape uzate, ce pot afecta integritatea terenurilor şi pot determina apariţia unor feneomene de poluare a solului, subsolului, apelor freatice;
- în cazul apariţiei unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant.

7.4. Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

Unul dintre elementele de importanţă majoră pentru derularea normală a activităţilor umane pe timp de zi, seară şi noapte este confortul acustic definit de menţinerea nivelului de zgomot în parametri recomandaţi. Tendinţa de formare de aglomerări urbane de mari dimensiuni are drept consecinţă mărirea numărului de surse de zgomot, fenomen care se accentuează mai ales în zonele adiacente arterelor de circulaţie şi activităţilor industriale.

În perioada realizării investiţiei se va înregistra o creştere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de :

- intensificarea traficului în zona, ca urmare a aprovizionării şantierului cu materiale, echipamente şi utilaje;
- executarea anumitor lucrări de construcţii în şantier, care presupun producerea unor zgomote de intensitate mai mare;
- funcţionarea echipamentelor angrenate în activitate de demolare şi a dezmembrării instalaţiilor;
- lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcţii.

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

- utilizarea de echipamente şi utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generaţii recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanţilor emişi în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs;
- oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt în activitate;

- oprirea motoarelor autovehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor;
- folosirea de utilaje cu capacităţi de producţie adaptate la volumele de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare utilaje, pompe etc);
- desfăşurarea lucrărilor de construcţii cat si de demolare se va face în conformitate cu programul impus de administraţia locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate;
- programarea activităţilor astfel încât să se evite creşterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje care au asociate emisii sonore importante.

În perioada funcţionării obiectivului, activitatea principala desfăşurată va fi una specifică zonelor de turim, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/88 Acustica urbană.

Habitatul modern se caracterizează prin deteriorarea continuă a mediului sonor urban. Traficul, indiferent sub ce formă se găseşte el, este, se pare, cea mai mare formă de ameninţare de poluare sonora.

Măsurile tehnice pentru combaterea poluării sonore se referă la ecranarea sursei de zgomot şi protecţia urechii omului şi a locuinţei, spaţiului în care îşi desfăşoară activitatea. Pentru investiţia propusă s-a asigurat prin proiectare separarea pe funcţiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor, precum şi izolarea acustică a unităţilor de cazare.

Totodată în scopul diminuării surselor de zgomot, în perioada funcţionării obiectivului se vor putea implementa măsuri de ordin urbanistic, arhitectural sau administrativ, precum:

- prevederea de zone verzi alcătuite din arbori pe mai multe rânduri, cu coroane intrepătrunse între frontul noii clădiri şi fronturile clădirilor sau arterelor delimitatoare;
- amplasarea încăperilor pentru odihnă în partea opusă zonelor cu trafic rutier;
- izolarea din punct de vedere acustic a faţadelor;
- oprirea motoarelor autovehiculelor ce tranzitează obiectivul în perioada în care acestea staţionează în incintă.

7.5. Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice

Amplasamentul nu este situat în incinta sau în vecinătatea unei arii naturale protejate, iar realizarea şi funcţionarea obiectivului nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

Din analiza coordonatelor Stereo '70 si conform Deciziei Etapei de Evaluare Initiala nr. 200/2026, emisa de D.J.M. CONSTANTA, reiese ca amplasamentul analizat nu intra sub incidenta art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare.

7.6. Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public

Având în vedere caracterul temporar al lucrărilor de demolare şi aplicarea măsurilor de prevenire şi reducere a impactului, se estimează că efectele asupra aşezărilor umane şi obiectivelor de interes public vor fi temporare şi reversibile şi se vor manifesta în principal pe durata desfăşurării lucrărilor.

Principalele elemente legate de impactul realizării şi funcţionării obiectivului asupra asezărilor umane şi sănătăţii populaţiei se referă la următoarele aspecte:

- zgomotul produs de utilaje, echipamente, mijloace de transport in perioada realizării lucrărilor si a funcţionăriiobiectivului. Pentru ca aceste zgomote sa nu constituie un factor de disconfort pentru vecinătăţi se impune luarea unor măsuri, precum cele prezentate in capitolul 7.4. al memoriului de prezentare;
- potenţiala modificare a calităţii aerului in zonele invecinate obiectivului, determinată de creşterea concentratiei pulberior in atmosferă datorită lucrărilor specifice de construcţii, dar si de eliminarea in atmosferă a noxelor provenite din surse mobile- arderea combustibililor având ca funcţionarea motoarelor diverselor echipamente, utilaje, mijloace de transport. Măsurile in vederea eliminării sau diminuării acestui impact sunt cele prezentate in cadrul capitolului 7.2..

Obiectivul propus nu va modifica funcţiunile prevăzute in Certificatul de urbanism. In jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcţionarea obiectivului. Amplasamentul analizat nu se află în zone de risc de inundabilitate, alunecări de teren, în zone de protecţie sanitară, zone de siguranţă şi protecţie a amenajărilor hidrotehnice, perimetre de protecţie hidrogeologică etc.

La amplasarea imobilului se vor respecta prevederile art. 3 si art. 4, ale art. 17, 18 şi 19 din Anexa la OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

Noul imobil va fi amplasat faţă de proprietăţile vecine la distanţe care să nu stânjenească desfasurarea activitatii la niciunul dintre obiective, existente şi propuse.

Lucrările de desfiintare si construire nu se vor efectua în perioada sezonului estival.

7.7. Impactul asupra peisajului şi mediului vizual, patrimoniului istoric şi cultural şi asupra interacţiunilor dintre aceste elemente

Nu e cazul.

7.8. Tipurile şi caracteristicile impactului potenţial

- Extinderea spaţială a impactului (zona geografică şi dimensiunea populaţiei care poate fi afectată)

Impactul se va resimţi la nivel local în zona amplasamentului, în perioada executării lucrărilor de construire.

❖ Natura impactului

Prin realizarea proiectului nu vor exista efecte semnificativ negative asupra factorilor de mediu.

Impactul direct se manifestă asupra factorilor de mediu sol prin desființarea solului vegetal pentru realizarea fundatiei şi aer prin emisiile generate de activitatea de realizare a proiectului.

Impactul indirect se manifestă asupra populației din zonă şi este determinat de emisiile în aer, de impactul asupra solului, asupra zgomotului şi asupra peisajului. Este un impact nesemnificativ şi se manifestă pe termen scurt.

Un *impact temporar*, atat direct cât şi indirect, asupra factorilor de mediu se manifestă pe perioada executarii lucrărilor de demolare si construire şi este unul nesemnificativ în cazul în care se aplică un management coespunzător care sa aibă în vedere măsuri de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

Impactul cumulat

In zonele invecinate amplasamentului, nu se desfăşoară în prezent niciun fel de lucrări de construcții, iar în cazul proiectului analizat au fost prevazute măsuri si au fost facute si recomandari privind posibilitățile de diminuare a impactului asupra fiecarui factor de mediu.

Nu exista informatii despre alte proiecte care s-ar putea derula in zona in acelasi timp cu proiectul analizat dar lucrarile prevazute prin proiectul analizat sunt de foarte mica amploare astfel incat nu pot determina un impact cumulat semnificativ negativ.

In perioada functionarii obiectivului, activitatile ce se vor desfasura in cadrul imobilului sunt similare cu cele din zonele invecinate – turism si sunt de mica amploare astfel incat impactul cumulat cu activitatile existente este unul nesemnificativ.

❖ natura transfrontalieră a impactului

Nu e cazul.

❖ Magnitudinea şi complexitatea impactului

Impactul se va resimți la nivel local în zona amplasamentului si va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu.

❖ probabilitatea impactului

Un impact semnificativ asupra mediului se poate manifesta în condițiile apariției unor situații de poluare accidentală sau în cazul în care nu se iau masurile necesare astfel incât să nu apară riscuri.

❖ durata, frecvența şi reversibilitatea impactului

Depinde de situația ce determină apariția impactului, de modul de intervenție şi de rapiditatea cu care se intervine.

❖ măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului

Nu e cazul, impactul va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu, în condiții de desfășurare normală a activității.

7.9. Schimbarile climatice

1. Atenuarea schimbarilor climatice

Proiectul propus nu influenteaza semnificativ emisiile de gaze cu efect de sera si nici cererea de energie.

Astfel, proiectul va genera emisii de gaze cu efect de sera in perioada executarii lucrarilor de construire, provenite de la functionarea utilajelor si a mijloacelor de transport care deservesc organizarea de santier si asigura transportul materialelor si personalului. Se vor utiliza un numar redus de mijloace de transport si utilaje avand in vedere dimensiunile proiectului si acestea vor fi prezente pe amplasament, ocazional.

În etapa de demolare se vor aplica măsuri pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră prin demolare selectivă, reutilizarea şi reciclarea materialelor rezultate, optimizarea transportului deşeurilor şi utilizarea, pe cât posibil, a utilajelor cu consum redus de combustibil şi emisii reduse. Materialele recuperabile vor fi separate la sursă şi direcționate către reutilizare sau reciclare, în vederea reducerii consumului de materii prime și a emisiilor asociate producerii de materiale noi.

Incalzirea imobilului se va face cu mijloace electrice – pompa aer-aer iar asigurarea apei calde pentru consum menajer se va realiza cu gaze naturale din rețeaua locala, considerat cel mai puțin poluant combustibil din categoria surselor neregenerabile. Ca sursa alternativa pentru suplimentarea necesarului de energie electrica, s-a luat in considerare montarea panourile fotovoltaice care transformă energia solară în energie electrică, folosind soarele drept sursă regenerabilă de energie electrică.

Proiectul propus nu implica activitati de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinatiei terenurilor sau de silvicultura (de exemplu, despaduriri) care ar putea duce la cresterea emisiilor. In schimb, la finalizarea lucrarilor se vor amenaja spatii verzi, care pot actiona ca absorbanti de emisii.

Avand in vedere specificul proiectului propus, faptul ca acesta are destinatie turistica iar numarul unitatilor de cazare este unul redus, respectiv 4 unități, proiectul propus nu va determina o crestere semnificativa a deplasarilor personale si nici a transportului de marfă.

2. Adaptarea la schimbarile climatice

Sensibilitatea proiectului la schimbările climatice a fost analizată în relație cu un set de variabile climatice selectate în baza caracteristicilor specifice ale proiectului, precum şi a caracteristicilor zonei în care va fi realizat acesta.

In tabelul urmator sunt evidentiate principalele potentiale impacturi asociate proiectului, determinate de schimbarile climatice si masurile prevazute prin proiect de diminuare/eliminare a acestor impacturi.

Variabila climatica	***Tendinta variabilei climatice***	***Impact potential***	***Masuri de diminuare***
Temperatura	Creşterea temperaturii medii Creşterea temperaturilor extreme	Disconfort pentru clienti, generat de temperaturile ridicate Disconfort general in perioada de demolare	– Utilizarea de materiale de constructii performante care asigura o buna izolare termica a imobilului; – Izolarea termica a cladirii; – Utilizarea geamurilor termopan cu cel putin 3 camere. – umezirea controlată a suprafeţelor pentru reducerea prafului, în perioadele secetoase; – planificarea lucrărilor fizice intense în perioadele mai răcoroase ale zilei.
seceta	Creşterea numărului de perioade secetoase	Nu afecteaza in mod direct obiectivul analizat dar poate determina restrictii in ceea ce priveste alimentarea cu apa a obiectivului	– Masuri de reducere a consumului de apa prin contorizarea consumului de apa; – Montarea bateriilor sanitare cu limitator de temperatura si presiune ridicata; – dotarea grupurilor sanitare cu rezervoare duble de apa
Precipitaţii	Creşterea cantităţilor de precipitaţii extreme	Inundarea amplasamentului	– Obiectivul nu se afla intr-o zona inundabila, masurile de evacuare corespunzatoare ale apelor pluviale din zona amplasamentului sunt suficiente, in masura in care acestea nu inunda amplasamentele invecinate.
Furtuni şi modificări ale vitezei maxime a vântului	Creşterea vitezei vântului Creşterea frecvenţei de apariţie a vânturilor puternice	Avarierea cladirii, smulgerea unor echipamente de pe terasa, pericol de accidente	– Sistemul constructiv al cladirii va fi unul solid , in conditiile respectarii normelor in constructii la realizarea imobilului, impactul este unul nesemnificativ; – Lucrările de demolare vor fi planificate şi desfăşurate ţinând cont de condiţiile meteorologice.

Lucrările de demolare vor fi planificate şi desfăşurate ţinând cont de condiţiile meteorologice, cu monitorizarea prognozelor şi instituirea unor măsuri de oprire temporară a activităţilor în cazul manifestării unor fenomene meteorologice severe. Materialele rezultate din demolare vor fi depozitate astfel încât să nu fie antrenate de vânt sau de apele pluviale, iar zonele de lucru şi eventualele excavaţii vor fi protejate împotriva acumulării şi infiltrării necontrolate a apei.

Se vor asigura măsuri pentru evacuarea controlată a apelor pluviale şi pentru prevenirea eroziunii şi a antrenării materialelor către reţeaua de canalizare sau către suprafeţele învecinate.

În perioadele cu temperaturi ridicate se vor adapta programul şi condiţiile de desfăşurare a lucrărilor pentru protejarea personalului şi a echipamentelor, iar utilizarea apei pentru controlul emisiilor de praf va fi realizată în mod eficient, în funcţie de necesităţi.

Prin aplicarea acestor măsuri se urmăreşte reducerea vulnerabilităţii lucrărilor de demolare şi a amplasamentului la efectele fenomenelor climatice extreme şi menţinerea desfăşurării activităţilor în condiţii de siguranţă.

8. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu sunt prevăzute în această etapă.

9. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ŞI / SAU PLANURI / PROGRAME / STRATEGII / DOCUMENTE DE PLANIFICARE

9.1. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naţionale care transpun legislaţia Uniunii Europene

- Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European şi a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea şi controlul integrat al poluării) – nu e cazul
- Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European şi a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanţe periculoase, de modificare şi ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului – nu e cazul
- Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European şi 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 şi a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător şi un aer mai curat pentru Europa – nu e cazul
- Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deşeurile şi de abrogare a anumitor directive – nu e cazul
- Altele – nu e cazul

9.2. Planul / programul / strategia / documentul de programare / planificare din care face proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat

Amplasamentul este situat în zona reglementată prin documentatia de urbanism, faza Reactualizare P.U.G. aferent U.A.T. Municipiul Mangalia, aprobata prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019.

Conform certificat de urbanism nr.57/04.02.2026 eliberat de Primăria municipiului Mangalia (anexa 2), din punct de vedere al încadrării în planurile de urbanism aprobate, amplasamentul se află în intravilanul municipiului Mangalia, statiunea Saturn, avand functiuni aferente H.C.L. 160/25.07.2019 - UTR 32 – IS3a - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime.

10. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

10.1. Localizarea organizării de șantier și descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier

- organizarea de șantier se va amenaja strict pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului și nu va afecta domeniul public; (anexa 12)
- se va realiza împrejmuirea provizorie a organizării de șantier pentru a securiza șantierul și pentru a împiedica accesul persoanelor neautorizate;
- șantierul va fi dotat cu toalete ecologice prevăzute cu lavoare, ce vor fi vidanjate periodic;
- va exista o zonă de depozitare a materialelor folosite la lucrări, precum și o zonă prevazută cu containere etichetate corespunzător pentru vestiar, birou si depozitarea deșeurilor generate din activitate;
- aprovizionarea șantierului cu materiale de construcție se va face ritmic pentru a se evita formarea de stocuri pe amplasament;
- se vor lua toate măsurile necesare astfel încât apele uzate să nu fie deversate pe amplasament, iar deșeurile sau materialele de construcții să nu fie depozitate în locuri neadecvate (spații verzi, circulații, spații publice);
- materialul rezultat din excavare (pământ) nu se va depozita în incintă, acesta fiind transportat ritmic pe măsura desfășurării lucrărilor, în locurile desemnate de Primărie prin Autorizația de construire;
- fierul ce va fi folosit pentru armarea cadrelor (stâlpi și grinzi) va fi fasonat pe platformele furnizorului, apoi transportat la șantier și pus în operă;
- elementele de structură se vor betona după terminarea armării, cu beton ce se va transporta de la stația de betoane cu cife și va fi pus în operă cu pompa; Toate aceste operațiuni necesită materiale ce nu au nevoie de depozitare;
- la ieșirea din organizarea de șantier, se va amenaja o rampă pentru spălarea anvelopelor auto;
- pe parcursul derulării lucrărilor de execuție, întregul imobil va fi protejat de plase de reținere a prafului și pentru a împiedica căderea diverselor materiale.

10.2. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier

Acestea au fost descrise, pentru fiecare factor de mediu, în capitolele 6 și 7.

10.3. Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier

Se va resimți un impact asupra factorului de mediu sol-subsol, prin desființarea suprafeței de sol vegetal, în vederea amenajării organizării de șantier.

Executarea propriu-zisă lucrărilor de amenajare poate determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului.

Se va înregistra o creştere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de intensificarea traficului în zona, ca urmare a aprovizionării şantierului cu materiale, echipamente şi utilaje, lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcţii.

10.4. Dotări şi măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanţi în mediu.

- se interzice spălarea maşinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
- se interzice executarea lucrărilor de reparaţii/întreţinere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcţii, în incinta organizării de şantier;
- se recomandă utilizarea de combustibili cu conţinut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare curăţarea şi stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităţilor de pulberi din atmosferă;
- se va urmări transferul cât mai rapid al deşeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere şi apariţia astfel a unor depozite neorganizate şi necontrolate de deşeuri;
- se va avea în vedere dotarea organizării de şantier cu material absorbant astfel incât în cazul apariţiei unor scurgeri de produse petroliere sa se intervină prompt si eficient pentru inlaturarea/diminuarea efectelor poluarii.

11. LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIŢIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ŞI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂŢII

11.1. Lucrări propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiţiei

La finalizarea lucrărilor de construcţii, pe terenul rămas liber se propun lucrări de amenajare spaţii verzi, prin plantări de arbuşti şi înierbări.

De asemenea, se va putea opta pentru împodobirea faţadelor cu flori. Astfel, pe lângă beneficiile naturale pe care le putem obţine de la plante vor exista şi beneficii legate de reducerea costurilor la energie, plantele având capacitatea de a reduce căldura absorbită de clădire.

11.2. Aspecte referitoare la prevenirea şi 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 achiziţionarea de material absorbant pentru intervenţia promptă.

Se recomandă amenajarea unor spaţii corespunzătoare pentru depozitarea controlată a deşeurilor produse pentru a evita riscul ca acestea să ajungă pe terenurile învecinate sau să fie depozitate necontrolat în incinta obiectivului.

11.3. Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului

În cazul demolării obiectivului, la încetarea activității, se va proceda astfel:

- înainte de începerea lucrărilor de desființare a obiectivului se vor obține toate avizele, acordurile şi autorizațiile necesare, conform legii ;
- înainte de demolarea propriu-zisă a construcției este necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare şi 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 prevazute în ordinul MMGA nr. 95/2005 ;
- se va realiza separarea deșeurilor de materiale cu conținut de substanțe periculoase de celelalte materiale, chiar din zona generării acestora;
- se va reface amplasamentul la starea inițiala (teren liber) sau va fi pregătit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioară a terenului.

11.4. 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 şi depind de strategia care se va adopta în ceea ce privește utilizarea ulterioară a terenului.

12. EVALUARE ADECVATĂ

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Inițială 200/2026, emisa de ANMAP – Direcția Județeană de Mediu Constanța, proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările şi completările ulterioare.

Amplasamentul analizat nu este localizat în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de interes național sau de interes comunitar (Situri Natura 2000), iar realizarea obiectivului nu este de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

13. INFORMATII CARE TREBUIE FURNIZATE PENTRU PROIECTELE CARE SE REALIZEAZĂ PE APE SAU AU LEGĂTURĂ CU APELE

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Inițială 200/2026, emisa de ANMAP – Direcția Județeană de Mediu Constanța, proiectul propus nu intră sub incidența prevederilor art. 48 şi art. 54 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare.

14. CRITERIILE PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 3 LA LEGEA NR. 292/2018 PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ANUMITOR PROIECTE PUBLICE ŞI PRIVATE ASUPRA MEDIULUI SE IAU ÎN CONSIDERARE, DACĂ ESTE CAZUL, ÎN MOMENTUL COMPILĂRII INFORMAŢIILOR ÎN CONFORMITATE CU PUNCTELE III – XIV

Conform articolului 9 aliniatul (3) din legea 292/2018 prezentul capitol se refera la atributii ale autorității competente de mediu privind utilizarea unor criterii pentru a stabili daca proiectul analizat se supune evaluarii impactului asupra mediului.

15. ANEXE

Anexa 1 – Plan de încadrare în zonă

Anexa 2 – certificat de urbanism

Anexa 3 – act detinere teren

Anexa 4 – act alipire teren

Anexa 5 - extras de carte funciara

Anexa 6 – Plan situatie existenta

Anexa 7 – plan situatie propusa

Anexa 8 – plan terasa

Anexa 9 – plan parter

Anexa 10 – plan etajul 1

Anexa 11 - aviz RAJA

Anexa 12 – plan organizare de santier

Intocmit,
Voinea Daniela

Elaborator,
BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.