

S.C. MOSS SERVICES SOLUTIONS S.R.L.  
MEMORIU DE PREZENTARE

**„CONSTRUIRE ȘI DOTARE PENSIUNE  
TURISTICĂ ÎN LOCALITATEA OLIMP,  
MANGALIA, JUDEȚUL CONSTANȚA”**

*Localitatea Olimp, lotul 1/2, nr. cadastral 110748,  
Municipiul Mangalia, Județul Constanța*



Proiectant general:  
BALASOIU ANDREEA RALUCA - B.I.A.  
str. Ermil Pangratti 21 - Bucuresti - 0747 23 22 21

MARTIE 2017



### I. Denumirea proiectului:

*„ CONSTRUIRE SI DOTARE PENSIUNE TURISTICA IN LOCALITATEA OLIMP,  
MANGALIA, JUDETUL CONSTANTA ”*

### II. Titular

**S.C. MOSS SERVICES SOLUTIONS S.R.L.**

Sediu social	Municipiul Bucuresti, sector 2, str. Agricultori, nr. 54A.
Nr. de inregistrare la Registrul Comertului	J40/8174/09.07.2014
Cod Unic de Inregistrare	33367888 din 09.07.2014, atribuit RO
Telefon	0772 260 335
E-mail	office@mossit.ro
Reprezentant legal/ Responsabil protecția mediului	<b>Nicolae COSTEA</b>
Domiciliu	Municipiul Bucuresti, Sector 2, Sos. Mihai Bravu, nr. 7, bl. P37-P37A, sc. A, et. 2, ap. 8
CNP	1470124400076
Administrator SC Moss Services Solutions SRL	<b>Nicolae COSTEA</b>
Domiciliu	Municipiul Bucuresti, Sector 2, Sos. Mihai Bravu, nr. 7, bl. P37-P37A, sc. A, et. 2, ap. 8
CNP	1470124400076

### III. Descrierea proiectului

#### – Rezumatul proiectului

Prin prezentul proiect se propune construirea si dotarea unei structuri de primire turistica cu funcțiune de cazare de tip pensiune turistica.

Investitia propusa are ca scop cresterea gradului de atractivitate turistica a statiunii Olimp, prin realizarea unui imobil cu destinatie turistica.

Prin proiectul propus se doreste atragerea si incurajarea vizitatorilor de a se bucura de frumusetile litoralului marin, ca urmare a edificarii acestei structuri turistice in localiatea statiune Olimp.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: Primaria Mun. Mangalia;
- Sud: Lot 1/1;

- Est: Lot 2 - alee acces, nr. cadastral 109026 cu drept de servitute conform Contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 660 din 06.03.2017;
- Sud-Est: Lot 1/2 - alee acces cu nr. cadastral 109079 conform Actului de constituire a dreptului de servitute autentificat cu nr. 661 din 06.03.2017;
- Vest: Lot 1/1.

Pe amplasamentul in suprafata de 690,00 mp, care apartine titularului conform Contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 660 din 06.03.2017 inregistrat la BNPA Budei Cristina si Streanga Ioana - Constanta, intabulat conform Incheierii nr. 6207/06.03.2017 la OCPI - Constanta, sunt propuse urmatoarele obiecte de investitie:

#### Structura de primire turistica cu functiune de cazare, respectiv *Pensiune turistica*

in conformitate cu normele de clasificare prevazute in legislatia nationala in vigoare si anume Ordinul ministrului nr. 65/2013 privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licentelor si brevetelor de turism.

Astfel, nivelul de confort si calitatea serviciilor obiectivului propus prin proiect vor fi la standardul de calitate pentru 4 margarete.

Pensiunea va avea o capacitate de 8 unitati de cazare, respectiv 6 camere duble si 2 apartamente pentru cazarea turistilor, receptie, spatiu pentru servirea mesei, oficiu in care turistii isi pot prepara singuri hrana, holuri de acces si distributie, grupuri sanitare separate pe sexe si spatii anexe precum oficiu camerista, camera tehnica, vestiar personal etc.

#### *Caracteristici principale ale lucrarilor propuse*

Alcatuirea constructiva a lucrarilor propuse se va realiza in sistem cadre din beton armat, cu fundatii si placi de nivel din beton armat si acoperis de tip terasa circulabila. Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare vor fi realizate din zidarie cu termoizolatie / tencuiala exterioara, tamplaria golurilor de ferestre si usi va fi alcatuita din profile de PVC cu geam termoizolator tip termopan, iar invelitoarea va fi realizata din placi de gresie ceramica antiderapanta de exterior pe acoperis de tip terasa circulabila, hidroizolata si termoizolata corespunzator.

Regimul de inaltime propus este P+2E-3E.

Suprafata construita parter = 114,75 mp

- Suprafata construita etaj 1 = 132,30 mp
- Suprafata construita etaj 2 = 132,30 mp
- Suprafata construita etaj 3 = 91,00 mp

Suprafata desfasurata = 470,35 mp

- cota  $\pm 0,00$  este la +0,50 m fata de cota terenului amenajat;
- inaltimea spatiilor: H = mediu 2,80 m.

S-a urmărit încadrarea pensiunii turistice în caracterul general al zonei și în prevederile PUZ prin:

- ✓ volumetrie moderna care va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene contemporane.
- ✓ acoperirea construcției de tip terasă circulabilă.
- ✓ aspectul exterior:
  - suprafața vitrată va fi în armonie cu fatadele construcției și cu volumetria propusă;
  - finisajele exterioare vor fi de culoare deschisă în proporție de peste 80%/ nu se vor folosi culori tari, puternic contrastante / se vor folosi pigmenți naturali;
  - partial fatadele vor fi placate decorativ cu finisaje moderne;
  - tâmplăria ferestrelor și a ușilor va fi executată din profile PVC cu aspect de lemn și cu geam termoizolator clar;
- ✓ a fost aleasă varianta cu un singur corp de clădire, astfel încât să rămână o curte generoasă în care să se poată amenaja cât mai multe spații cu diverse funcțiuni (amenajări peisagistice, terase deschise și descoperite, loc de joacă pentru copii, parcare, etc.)

### *Organizarea interioară propusă*

#### Zona de cazare

Cele 8 unități de cazare prevăzute vor fi distribuite astfel:

- 2 camere duble și 1 apartament la nivelurile etaj 1 și etaj 2
- 2 camere duble la nivelul 3

Suprafețele minime ale camerelor pentru pensiunile turistice de 3 margarete sunt:

- 14 mp/ camera dublă.
- 14 mp / salonul din apartament.

Datorită caracterului pensiunii sunt proiectate următoarele suprafețe:

- camera dublă va fi alcătuită din camera de cazare de minim 18,84 mp cu hol și baie proprie prevăzută cu obiecte sanitare și zonă dus / cada.

Pentru oficiul de cameristă, depozitul de materiale pentru curățenie și depozitele de lenjerie curată / murdă, sunt prevăzute spații dedicate, amplasate la nivelurile curente, respectiv etajele 1 și 2.

Pentru depozitarea materialelor de lenjerie (fete de masă, șervete, lenjerie de pat, draperii, etc.) se amenajează spații de <lenjerie curată> și <lenjerie murdă> care vor asigura un circuit corect de articole de lenjerie murdă-articole de lenjerie curată. Depozitarea articolelor murdare de lenjerie se face în coșuri de plastic sau grătare metalice, după o selectare a articolelor în funcție de gradul de murdărie, de culori,

tipuri de mărimi si forme. Depozitarea articolelor curate de lenjerie se face pe rafturi, separat pe tipuri de articole, marcate pentru identificare.

Nodul principal de circulație verticala va asigura legătura între parter si cele 3 niveluri si va fi format dintr-o scara cu o rampa dreapta, cu latimea minima de 1,20m si un lift cu capacitate de 3 persoane.

#### Zona de receptie clienti si vizitatori

Zona de primire va cuprinde următoarele funcțiuni:

- intrarea in pensiune, spatiu de asteptare dotat cu mobilier adecvat;
- recepția (primire cazare, informații) amplasata in holul central, astfel încât sa poată tine in observație întregul hol de circulatie orizontala si verticala, cu acces la spatiul pentru servirea mesei si la scara / liftul dintre niveluri. Spațiul destinat va permite activitatea unui recepționar si va fi prevăzut cu o tezghea/birou;
- spatiu pentru depozitarea temporara a bagajelor;
- grupuri sanitare pe sexe.

Vestiarul personal (comun pentru toti angajații), este dotat cu closet, lavoar, cabina de dus, dulapuri si cuiere cu umerase pentru haine (haine de strada / echipament de protectie sanitara).

Sala de mese a fost conceputa ca un living in care au acces persoanele cazate in pensiune pentru a interactiona si a servi gustări aduse numai de catre acestia.

In zona oficiului de preparare nu se gateste de catre personalul angajat, aici turistii cazati isi vor putea gati sau incalzii singuri semipreparatele si cafelele la micul dejun.

Ridicarea resturilor menajere se va face de catre o firma specializata din cadrul primariei pe baza de contract de prestari servicii incheiat între aceasta si beneficiar.

#### ***Structura constructiva***

- » inchideri si compartimentări: zidarie de 25cm la alcatuirea peretilor exteriori, placati cu termoizolatie polistiren extrudat de 10cm, zidarie de 20 si respectiv 10cm grosime pentru peretii interiori de compartimentare, precum si pereti usori din panouri de gips-carton;
- » tamplaria golurilor se va realiza din profile PVC cu aspect de lemn, culoare maro, cu geamuri clare si sablate termoizolatoare, de tip termopan;
- » acoperișul va fi realizat in sistem terasa partial circulabila cu învelitoarea din pardoseala gresie ceramica de exterior si membrana hidroizolatoare;
- » finisaje interioare:
  - tencuieli uscate – gips-carton, tencuieli simple si vopsitorie lavabila;
  - placari partiale decorative cu tapet;

- placari cu faianta ceramica in zonele cu umiditate, respectiv grupuri sanitare, bai, vestiar personal si oficiu;
- pardoselile vor fi din parchet laminat in toate zonele publice si camerele de cazare, iar pentru spatiile anexe, grupuri sanitare, bai, vestiar personal si spatiul camerei tehnice se vor folosi pardoseli din gresie ceramica antiderapanta.
- » finisaje exterioare:
  - finisaj fațade: vopsitorie de exterior culoare alb si partial culori deschise in nuante de crem – bej;
  - plăcări parțiale decorative;
  - tâmplărie din profile PVC cu aspect de lemn, culoare maro si cu geam clar / sablat termoizolator;
  - învelitoarea se va realiza din pardoseala gresie ceramica de exterior si membrana hidroizolatoare.

#### ***Masuri pentru securitatea la incendiu***

Obiectul *Pensiune turistica* se incadreaza in:

CATEGORIA DE IMPORTANTA	"C"
CLASA DE IMPORTANTA	"III"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	"II"
RISC DE INCENDIU	"MIC"

Obiectivul este amplasat la peste 12m distanta fata de cea mai apropiata constructie vecina, iar in interiorul amplasamentului nu exista si nu sunt prevazute alte corpuri constructive.

Spatiul sala de servit masa si oficiul cu preparare se incadreaza cu "Risc mijlociu" de pericol de incendiu, in rest toate celelalte incaperi sunt incadrate cu "Risc mic" de pericol de incendiu.

Pentru intregul compartiment 1 de incendiu / cladirea *Pensiune turistica* este incadrata cu „RISC MIC” de pericol de incendiu, volumul zonelor cu risc mijlociu de pericol de incendiu, fiind sub 30% din volumul construit al compartimentului.

Nu exista depozitari cu suprafete mai mari de 36,00 mp.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare sunt realizate din zidarie de 25cm, 20cm, respectiv 10cm grosime cu clasa A1-C0 si rezistenta la foc EI>15'. Structura de rezistenta este prevazuta pe cadre din beton armat, iar intre niveluri, inclusiv deasupra etajului 3, sunt realizate plansee din beton armat cu clasa de reactie la foc A1-C0 (CA1) si rezistenta la foc EI>60'.

Spatiul pentru servit masa si respectiv zona oficiului cu preparare este separat cu pereti din zidarie EI>60, planseu din beton armat REI 60.

Ghenele verticale pentru instalații sunt separate prin pereți A2-s1,d0 - C0 (CA1) rezistenți la foc minimum 15 minute cu trape de vizitare de clasa C0-C2.

La trecerea prin planșee se prevăd etanșări de clasa A1-C0 (CA1) minimum 30 minute rezistență la foc.

Evacuarea de urgenta in caz de incendiu, la nivelul parterului, este asigurata pe doua laturi ale cladirii unde sunt prevazute usi batante in doua canaturi, iar de la nivelul etajelor evacuarea se realizeaza prin nodul principal de circulatie pe verticala, respectiv o scara alcatuita dintr-o rampa dreapta de 1,20m latime, distanta maxima de la ultima usa, cea mai indepartata, pana la scara fiind sub 16,00 m.

Coridorul de la etaj este separat cu zidarie EI>90, iar scara de evacuare este din beton armat R 60.

Cladirea are asigurat accesul carosabil al autospecialelor de interventie ale pompierilor pe 2 fatade, prin intermediul drumurilor de incinta cu gabarite de minim 3,80 m.

Conform Normativ P118/3-2015, pct. 3.3.1, lit c) se prevede sistem de detectie si semnalizare incendiu, respectiv cladirea va fi dotata cu detectoare autonome de alarmare la fum.

In conformitate cu prevederile Normativului P118/99 corpul de cladire Pensiuine turistica va fi dotat cu 2 stingatoare portative cu pulbere de 6 kg tip P6 pe nivel, totalizand un numar de 8 stingatoare.

Amplasarea construcției in zona nu afecteaza microclimatul existent.

Retragerea minima a constructiilor fata de limita de proprietate este de 2,40 m pe latura sud.

Iluminarea si ventilarea naturala este asigurata la toate spatiile care necesita prezenta umana, conf. normelor sanitare in vigoare.

Nocivitatile fizice precum zgomot si vibratii, substantele poluante si alte nocivitati din aer, apa si sol nu vor depasi limitele maxime admisibile din standardele de stat in vigoare.

Nivelul de zgomot la limita incintei civile (publice) se va incadra in limitele prevazute in STAS 10009/1988, respectiv valoarea maxima de 50dB(A).

Amplasamentul propus pentru prezenta investitie, nu se afla in zona de risc natural, inundatii sau alunecari de teren previzibile.

Atât pe perioada de execuție a lucrărilor de construire, cat si pe perioada de funcționare a proiectului se va asigura o colectare selectiva a deșeurilor rezultate, in pubele ecologice, iar eliminarea/valorificarea acestora se va realiza prin operatori autorizați.

Emisiile poluante, inclusiv zgomotul si alte surse de disconfort:

- pe perioada de execuție a lucrărilor de construire sursele de poluare a atmosferei, zgomot și vibrații, specifice organizărilor de șantier sunt discontinue;
- pe perioada de funcționare a proiectului zgomotul generat de instalațiile și echipamentele aferente nu produce un impact semnificativ asupra factorilor de mediu și confortului uman; vibrațiile generate nu vor afecta negativ sănătatea omului sau mediul ambiant.

*Bilanțul teritorial:*

SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
S teren			690,00 mp
S construita	0,00 mp	S construita	114,75 mp
S desfășurata	0,00 mp	S desfășurata	470,35 mp
Spațiu verde	690,00 mp	Spațiu verde	*421,15 mp (>50%)
Platforme și alei de incinta	0,00 mp	Platforme, alei de incinta și trepte, rampe de acces	154,10 mp din care 4 locuri de parcare
POT	0,00 %	POT	16,63 %
CUT	0,00	CUT	0,68

*Bilanțul suprafețelor:*

Denumire	Propus	
	Suprafața construită -mp-	Suprafața desfășurată -mp-
1) Pensiuine turistica	114,75	470,35

*Amenajări exterioare:*

***Platforme, alei și împrejmuire:***

Pe latura de nord a amplasamentului se vor realiza 4 locuri de parcare din dale inierbate totalizând 53,70 mp, pe latura de sud se va amenaja o terasă descoperită din dale inierbate în suprafața de 28,00 mp, precum și un loc de joacă pentru copii în suprafața de 7,00 mp.

Se propun alei pietonale de acces în suprafața de 8,80 mp, precum și trotuare perimetrice construcției, trepte și rampe de acces în suprafața de 56,60 mp.

Împrejmuirea strădala de pe latura este în lungime de 18,20 m și va fi executată cu un gard de înălțime maximă 1,80 m, alcătuit din profile metalice pe soclu opac de 50 cm.

Pe laturile nord, sud și vest terenul va fi împrejmuit cu un gard din plasa bordurată prinsă pe stalpi metalici, cu înălțimea de 1,80 m. Acesta va fi dublat de gard viu pe



toata lungimea de 91,00 m si pe toata inaltimea de 1,80 m, rezultand o suprafata verde masurata pe verticala de 163,80 mp.

\*In incinta se vor amenaja 421,15 mp de spatii verzi, amenajari peisagistice, pergole, jardiniere si decoratiuni exterioare, reprezentând 61,04% din aria lotului, iar impreuna cu gardul viu ce reprezinta 23,74% din aria lotului, rezultand un total de 84,78% din teren, respectiv o suprafata verde de 584,95 mp.

Se vor planta cel putin 6 arbuști si arbori specifici zonei, 1 arbore la fiecare 100,00 mp teren liber de constructii + 1 arbore la fiecare 10 locuri de parcare.

#### ***Retele exterioare:***

In incinta amplasamentului se vor realiza toate retelele de utilitati necesare functionarii in conditii optime a investitiei propuse.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la reseaua nationala de electricitate.

Alimentarea cu apa curenta si canalizarea apelor menajere uzate, vor fi asigurate prin bransament la reseaua publica a localitatii.

Pentru sezonul rece / cald, temperatura optima de functionare va fi asigurata prin prevederea unitatilor de aer conditionat de tip split, iar pentru asigurarea necesarului de apa calda se propune o instalatie de panouri solare.

Colectarea deseurilor menajere solide se va realiza selectiv, in pubele ecologice periodic ridicate de firma abilitata, pe baza de contract de prestari servicii.

Amplasamentul propus pentru prezenta investitie, nu se afla in zona de risc natural, inundatii sau alunecari de teren previzibile.

#### **– Justificarea necesității proiectului**

Motivele care au stat la demararea acestei investiții sunt considerente de ordin turistic, tehnic si economic, Statiunea Olimp din Municipiul Mangalia fiind o localitate cu potențial turistic ridicat, situata la tarmul Marii Negre.

Prin intermediul investiției care se va realiza se așteaptă o îmbunătățire a calității serviciilor turistice in zona. Necesitatea si oportunitatea realizării investiției decurge si din tendințele înregistrate pe piața naționala si internaționala, cum ar fi:

- potențialul turistic din aceasta zona a tarii;
- relansarea turismului romanesc;
- finanțarea investițiilor in infrastructura de turism prin Programul Operational Regional.

**Investitia urmează a se realiza prin accesarea de fonduri în cadrul Programului Operational Regional - POR, axa 2.1 A.**

Scopul proiectului este ca prin realizarea acestei investitii sa creasca potentialul turistic si economic al zonei, prin crearea de noi locuri de munca si diversificarea ofertelor de cazare a turistilor.

Investitia propusa va urmări respectarea principiilor dezvoltării durabile pe parcursul tuturor etapelor de implementare, prin masuri care să permita disocierea creșterii economice de impactul negativ asupra mediului. In acest sens, în dezvoltarea proiectului vor fi abordate toate cele trei dimensiuni ale conceptului dezvoltării durabile și anume dimensiunea ecologica, economica si sociala.

- **Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente)**

Conform planurilor de incadrare in zona si de situatie anexate. Prin proiect nu este solicitata nicio suprafata de teren pentru a fi folosita temporar, organizarea de santier se va realiza in interiorul amplasamentului detinut de beneficiar.

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

Alcatuirea constructiva a lucrarilor propuse se va realiza in sistem cadre din beton armat, cu fundatii si placi de nivel din beton armat si acoperis in sistem terasa circulabila partial.

Inchiderile si compartimentarile vor fi realizate cu zidărie si prevazute cu termoizolatie la exterior, tâmplăria golurilor de ferestre si usi va fi alcatuita din profile PVC cu geam termoizolator tip termopan, iar învelitoarea va fi realizata din pardoseala gresie ceramica de exterior, pe acoperis de tip terasa circulabila, hidroizolata si termoizolata corespunzator.

- Regimul de înălțime propus este P+2E-3E.
- Suprafata construita parter = 114,75 mp
- Suprafata construita etaj 1 = 132,30 mp
- Suprafata construita etaj 2 = 132,30 mp
- Suprafata construita etaj 3 = 91,00 mp
- Suprafata desfasurata = 470,35 mp

- **Profilul și capacitățile de producție**

Investitia mai sus descrisa are ca obiectiv construirea si ulterior exploatarea cladirii cu functiune de pensiune turistica, cu capacitate de cazare de 8 unitati, respectiv 6

camere duble din care 1 camera asigura cazarea persoanelor cu dizabilitati si 2 apartamente.

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

- **Descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz)**

Nu este cazul.

- **Descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției, produse și subproduse obținute, mărimea, capacitatea**

Nu exista activitati de productie in cadrul investitiei prezentate.

- **Materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora**

La realizarea lucrarilor se vor utiliza numai materiale agrementate conform Reglementarilor nationale in vigoare, precum si legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE.

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materii prime si materiale: beton, zidarie, agregate, profile metalice, cherestea, sticla, etc, achizitionate de pe piata interna, de la distribuitori autorizati.

Prin plastica arhitecturala si cromatica se doreste integrarea ansamblului in mediul specific zonei.

Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil de la statii de distributie carburanti autorizate. Nu vor fi realizate depozite de carburanti in cadrul organizarii de santier.

Proiectul propus nu prevede activitati de productie si/sau procesare, drept pentru care nu sunt stocuri de materie prima.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la rețeaua nationala de electricitate pentru asigurarea aparatelor electrocasnice, iluminat interior si exterior, prize si de aer conditionat, forta, paratrasnet, protectia impotriva socurilor electrice si instalatii de curenti slabi.

Pentru sezonul cald si pentru trecerea de la sezonul cald la cel rece si invers, in camerele de cazare, foyer receptie, holuri si in spatiul pentru servit masa cu oficiu s-au prevazut aparate de climatizare sistem SPLIT, cu funcționare in detenta directa, compuse fiecare, din unitate exterioara montata pe acoperisul terasa si o unitate interioara montata pe peretele interior.

Radiatoarele bailor sunt prevazute din otel de tip panou portprosop, alimentate electric.

**– Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă**

In incinta amplasamentului se vor realiza toate rețelele de utilitati necesare functionarii in conditii optime a investitiei propuse.

**1. Alimentarea cu apă**

Sursa de alimentare cu apa a obiectivului va fi rețeaua publica a localitatii.

Distributia interioara de apa rece va fi realizata din PPR- Al.

Conductele de distributie si coloanele de alimentare cu apa rece, montate aparent sau in ghene inchise, se vor izola anticondens, cu tuburi din polietilena de 9 mm grosime.

Alimentarea cu apa calda a consumatorilor se va face de la un boiler de 1500l, amplasat la parter, in spatiul camera tehnica.

Rețeaua de alimentare cu apă, din exterior, se va executa cu țevi din polietilenă de înaltă densitate PEHD, izolate și montate în pământ la adâncimea de 0,90 m, sub cota terenului amenajat.

Caminul de apometru se va executa langa limita terenului, si va avea diametrul de 1,10 m si adancimea de 1,00m. Caminul va fi echipat cu un apometru, capac si garnitura de etansare.

Necesarul maxim de apa pentru intregul obiectiv este de cca. 2,00 mc/zi.

**2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la rețeaua naționala de electricitate, respectiv la postul de transformare existent in apropiere.

Se prevede un tablou electric general de distributie TG, care se va alimenta din firida de bransament cu cablu tip CYY-F. Din tabloul TG se vor alimenta tablourile secundare TE-P, TE-E1, TE-E2, TE-E3 si TF-CT, cu cablu tip CYY-F.

Tablourile electrice sunt prevazute pe intrare cu separator de sarcina.

Protectia circuitelor se realizeaza prin intreruptoare automate, faza si neutru cu protectie termica si electromagnetica.

Aparatele de conectare folosite pentru circuitele electrice de iluminat vor avea un curent nominal de minimum 10A si se vor monta pe conductorul de faza la inaltimea de 0,90 m de la pardoseala finita, iar in camera tehnica se vor monta la inaltimea de 1,50 m.

Circuitele de iluminat se vor alimenta din TG, TE-E1, TE-E2, TE-E3 si TF-CT cu cablu tip CYY-F pozate in tuburi PVC montate ingropat. In balcoane se vor prevedea corpuri de iluminat, tip aplice, avand grad de protectie minim IP 54. Comanda iluminatului pentru acestea se face cu senzori crepusculari si senzori de miscare.

Iluminatul incintei se va realiza cu corpuri de iluminat pentru exterior, montate pe stalpisorii metalici, alimentati electric si/sau cu panouri fotovoltaice, precum si prin prevederea de proiectoare pe cladire.

Necesarul de putere electrica instalata va fi de cca. 64 kW.

### 3. Evacuare apelor uzate

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare ale bailor si ale grupurilor sanitare precum si sifoanele de pardoseala vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera si evacuate prin curgere libera la reseaua de canalizare exterioara, publica a localitatii.

Apele uzate menajere de la oficiu vor trece inainte de evacuarea lor in canalizarea exterioara printr-un separator de grasimi amplasat sub spalator.

Conductele vor fi din tevi de polipropilena ignifuga pentru canalizare.

Conductele pentru canalizare vor fi din PVC-KG, montate îngropat în pământ sau in canal de protectie, sub adâncimea de îngheț (-0,9 m);

Căminele de canalizare vor fi realizate din tuburi de beton, prevăzute cu capac și ramă din fontă.

Apele pluviale de pe acoperisul terasa vor fi colectate prin burlane metalice si evacuate prin curgere libera la reseaua de canalizare exterioara.

Debitul maxim de ape uzate menajere este de cca. 2,00 mc/zi.

#### – **Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției**

Vor fi prevazute masurile necesare ca pe timpul executiei lucrarilor de constructii sa fie afectate suprafete minime de teren – doar cele prevazute prin proiectul tehnic, pe suprafata detinuta de beneficiar, iar dupa terminarea acestora surplusul de pamant va fi evacuat si depozitat in locurile indicate de administratia locala. La incheierea lucrarilor, suprafetele ocupate temporar vor fi aduse la starea initiala.

Refacerea amplasamentului dupa construire se va realiza conform proiectului tehnic de executie iar suprafetele de teren ramase libere se vor amenaja si intretine ca spatii verzi.

In incinta se vor amenaja 421,15 mp de spatii verzi, amenajari peisagistice, pergole, jardiniere si decoratiuni exterioare, reprezentând 61,04% din aria lotului, iar impreuna cu gardul viu ce reprezinta 23,74% din aria lotului, rezultand un total de 84,78% din teren, respectiv o suprafata verde de 584,95 mp.

#### – **Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente**

Nu este cazul. Se va folosi accesul existent din lotul 2, nr. cadastral 109026 cu drept de servitute conform Contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 660 din 06.03.2017 si respectiv din lotul 1/2 cu nr. cadastral 109079 conform Actului de constituire a dreptului de servitute autentificat cu nr. 661 din 06.03.2017.

– **Resursele naturale folosite în construcție și funcționare**

Nu se folosesc resurse naturale in faza de constructie, materialele necesare executarii proiectului, precum agregate minerale, nisip / pietris se achizitioneaza din statii de sortare, iar betonul va fi adus la amplasament cu cife speciale pentru transport.

Utilajele si echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil din statiile de distributie carburanti autorizate.

– **Metode folosite în construcție**

Pentru realizarea constructiei propusa prin prezentul proiect, se vor folosi metodele clasice uzuale pentru executia de constructii mici civile, respectiv:

- sapaturi manuale si/sau cu utilaje mecanice,
- montaj de armaturi, etrieri, plase etc,
- turnare de betoane in fundatii, stalpi, grinzi, placi de nivel si centuri,
- cofraje PVC si de lemn pentru sustinerea cadrelor,
- montarea zidariei,
- inchiderea golurilor de ferestre si usi,
- alcatuirea si inchiderea acoperisului etc.

Utilaje folosite (dupa caz): excavator, buldozer, basculanta pentru transport de nisip, cifa pentru transport beton etc.

– **Planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară**

Executia proiectului se va realiza dupa partile desenate si scrise ale proiectului tehnic, impreuna cu metodologia de punere in aplicare a materialelor folosite, conform caietelor de sarcini, iar verificarea santierului se va realiza dupa programele de urmarire si control exprimate pentru fiecare specializare de proiectare in parte.

Punerea in functiune si darea in exploatare se va realiza dupa terminarea tuturor lucrarilor de constructii, dotari si echipari, precum si dupa obtinerea autorizatiei de functionare si inregistrarea noii structuri de primire turistica.

Activitatea de construire se preconizeaza a incepe in primavara anului 2018, iar punerea in functiune a pensiunii turistice in cursul anului 2020.

– **Relația cu alte proiecte existente sau planificate**

Proiectul propus vine sa completeze infrastructura turistica a localitatii statiune Olimp, fiind amplasat intre alte obiective turistice, proiectate sau existente, specifice zonei.

– **Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare**

Nu s-a facut o analiza a alternativelor in ceea ce priveste functiunea proiectului propus si nici a amplasamentului, dat fiind faptul ca beneficiarul nu dispune de teren liber de constructii pretabil pentru investitia de pensiune turistica, intr-o alta zona.

- **Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport al energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor)**

Nu este cazul.

Nu se vor extrage agregate din sapaturi, sursa de apa propusa va fi racordarea la retea, bransamentul la energie se va realiza conform proiectului intocmit de firma abilitata, pensiunea turistica propusa nu influenteaza cresterea numarului de locuinte in zona, apele uzate vor fi deversate in canalizarea statiunii, colectarea deseurilor se va realiza in europubele periodic ridicate de firma abilitata, pe baza de contract de prestari servicii.

Implementarea proiectului propus va avea impact direct pozitiv asupra dezvoltarii structurilor de primire turistica, prin cresterea atractivitatii turistice a zonei.

– **Alte autorizații cerute pentru proiect**

Conform certificatului de urbanism, avizele solicitate pentru eliberarea autorizatiei de construire sunt:

- alimentarea cu apa
- canalizare
- alimentare cu energie electrica,
- salubritate
- securitatea la incendiu
- directia judeteana pentru cultura Constanta si muzeul de arheologie Callatis Mangalia
- aviz Ministerul Turismului
- aviz Statul Major General
- dovada inregistrare OAR.

**- Localizarea proiectului**

Amplasamentul pe care se va amplasa obiectivul de investitie se afla in intravilanul Municipiului Mangalia, Localitatea Olimp, lotul 1/2 cu nr. cadastral 110748 si nu se afla in zona protejata, in zona declarata monument al naturii sau rezervatie naturala. Suprafata terenului este de 690,00 mp se afla in proprietatea Societatii Comerciale MOSS SERVICES SOLUTIONS S.R.L., conf. Contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 660 din 06.03.2017 in scris la BNPA Budei Cristina si Streanga Ioana - Constanta, intabulat conform Incheierii nr. 6207/06.03.2017 la OCPI - Constanta. Accesul pietonal si auto se va face de pe latura de Est a amplasamentului, respectiv din lotul 2 cu nr. cadastral 109026 conform dreptului de servitute stipulat in Contractul de vanzare cumparare, precum si din lotul 1/2 cu nr. cadastral 109079 conform Actului de constituire a dreptului de servitute autentificat cu nr. 661 din 06.03.2017. Sunt respectate distantele fata de limitele de proprietate conform codului civil si reglementarilor din PUZ aprobat prin HCL nr. 28 din 04.04.2016.

**Coordonatele Stereo 1970 ale amplasamentului sunt:**

Nr. punct	E (X)	N (Y)
2	790144.646	272114.279
3	790178.722	272108.845
4	790176.255	272088.998
12	790142.180	272094.432

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

Nu este cazul.

- 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**

*Regim juridic:* Terenul pe care se va amplasa obiectivul de investitie se afla in intravilanul Localitatii Olimp, Municipiul Mangalia si nu se afla in zona protejata, in zona declarata monument al naturii sau rezervatii naturale.

Terenul se afla in proprietatea Societatii Comerciale MOSS SERVICES SOLUTIONS S.R.L., conf. Contractului de vanzare cumparare autentificat cu nr. 660 din 06.03.2017



inscris la BNPA Budei Cristina si Streanga Ioana - Constanta, intabulat conform Incheierii nr. 6207/06.03.2017 la OCPI - Constanta.

*Regim economic:* Categoria de folosința a terenului este curti-constructii "Cc". Terenul face parte din zona de impozitare "A", conform HCL nr. 116 din 2016 - anexa 1.

*Regim tehnic:* Terenul in suprafata de 690,00 mp este liber de constructii si neechipat tehnico-edilitar, cu acces de pe latura de est, respectiv din lotul 2 cu nr. cadastral 109026 conform dreptului de servitute stipulat in Contractul de vanzare cumparare, precum si din lotul 1/2 cu nr. cadastral 109079 conform Actului de constituire a dreptului de servitute autentificat cu nr. 661 din 06.03.2017.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 28 din 04.04.2016, amplasamentul este cuprins in L2: zona mixta, cu functiuni turistice, locuinte de vacanta destinate inchirierii si functiuni conexe, cu regim de inaltime S/D+P+2E-3E, construite in regim izolat.

POT maxim admis = 40%; CUT maxim admis = 2; Hmax = 14,00 m.

Categoria actuala de folosința a terenului este curti-constructii, iar folosinta terenurilor invecinate este curti-constructii.

Nu se modifica destinatia terenurilor invecinate si nici pentru terenul proiectului propus.

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

Terenul face parte din zona de impozitare "A", conf. HCL nr. 116 din 2016 - anexa 1.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 28 din 04.04.2016, amplasamentul este cuprins in L2: zona mixta, cu functiuni turistice, locuinte de vacanta destinate inchirierii si functiuni conexe, cu regim de inaltime S/D+P+2E-3E, construite in regim izolat.

POT maxim admis = 40%; CUT maxim admis = 2; Hmax = 14,00 m.

- **arealele sensibile**

Amplasamentul proiectului propus este situat la o distanta de aproximativ 50 m fata de tarmul Marii Negre si la o distanta de aproximativ 8 km fata de limita sitului Izvoarele sulfuroase submarine de la Mangalia.

- **detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare**

Nu a fost luata in considerare o alta varianta de amplasament deoarece beneficiarul nu mai detine si alte terenuri libere de constructii pretabile pentru investitia de pensiune turistica.

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

- **impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului**

**vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ)**

Deoarece zona in care se va executa lucrarea este in curs de dezvoltare si in curs de amenajare (cai de acces, utilitati etc.) pentru a permite si a facilita constructia de cladiri, precum si existenta altor cladiri in constructie sau finalizate in zona, lucrarea in cauza are impact redus asupra terenului si vecinatatilor, iar impactul asupra sanatatii umane este minim.

Se poate crea disconfort datorita lucrarilor de constructie, sapaturilor si circulatiei autovehiculelor necesare lucrarilor de construire, dar acestea au un caracter izolat si frecventa redusa.

Natura impactului este directa si pe termen scurt si mediu asupra terenului studiat si minima asupra vecinatatilor. Lucrarile in cauza vor avea un caracter pozitiv asupra zonei studiate si vecinatatilor imediate datorita faptului ca lucrarile de sistematizare verticala si de amenajare vor imbunatati starea actuala a terenului (teren viran liber de constructii sau plantatii).

- **extinderea impactului (zona geografică, numărul populației / habitatelor / speciilor afectate)**

Impactul va avea caracter local izolat (in limitele amplasamentului studiat).

- **magnitudinea și complexitatea impactului**

Impactul va fi redus, constructia in cauza fiind de marime medie si complexitate redusa, nefiind necesare tehnica si echipamente complexe de executie si functionare.

- **probabilitatea impactului**

Probabilitatea impactului este redusa.

- **durata, frecvența și reversibilitatea impactului**

Impactul va fi pe termen scurt, aproximativ 20 de luni de la data inceperii constructiei, si va avea un caracter temporar, pe durata executiei lucrarilor. Terenul se va aduce la starea initiala dupa terminarea lucrarilor, amenajat si prevazut cu spatii verzi.

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

Se vor lua masurile necesare de protectie si control a lucrarilor de constructie astfel incat sa se asigure protectia mediului inconjurator conform legislatiei in vigoare.

- **natura transfrontieră a impactului**

Nu este cazul.

#### IV. Surse de poluanți si instalații pentru reținerea, evacuare si dispersia poluanților in mediu

##### 1. Protecția calitatii apelor

###### – sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul

In perioada de realizare a investitiei propuse, sursele de poluare pentru apele subterane pot proveni din potentiale scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se aduc diversele materiale, fie de la utilajele si echipamentele de constructie folosite precum si datorita depozitarilor necontrolate de materiale sau deseuri.

In faza de construire se vor amplasa toalete ecologice prevazute cu sisteme de curatire si evauare ritmica, de catre firme specializate.

Din procesul de construire nu vor rezulta substante care sa modifice calitatea apei, astfel ca se estimeaza un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

Impactul functiunii de cazare, prezentate in cadrul obiectivului, asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

Proiectul nu propune modificari ale cursurilor de apa sau alte schimbari in hidrologia cursurilor de apa sau a acviferelor.

In faza de functionare, sursele de poluanti pentru apele uzate sunt apele rezultate de la grupurile sanitare, bai si vestiare, precum si cele de la oficiu cu preparare.

In perioada de functionare a obiectivului sursele potentiale de poluare pot fi cauzate de avarii accidentale la reseaua de canalizare interioara.

In concluzie, se considera ca impactul negativ asupra factorului de mediu apa pe durata executiei lucrarilor cat si in perioada de functionare este nesemnificativ, cu o probabilitate mica de aparitie.

Masurile care se impun pentru asigurarea protectiei calitatii factorului de mediu apa, sunt urmatoarele:

###### In perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului:

- stationarea mijloacelor de transport si a utilajelor se va realiza numai in spatiile special amenajate (platforme pietruite sau pavate);
- nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului;
- alimentarea masinilor si utilajelor se va realiza doar la statii de distributie carburanti autorizate;
- depozitarea materialelor de constructii necesare si stocarea temporara a deseurilor generate se va face numai in spatiile special amenajate si marcate in acest sens.

In perioada functionarii obiectivului:

- mentenanta adecvata si interventia prompta in vederea remedierii avariilor la sistemul de canalizare intern.
- **stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute**

Apele uzate rezultate sunt ape uzate menajere cu trecere in prealabil printr-un separator de grasimi montat sub spalator in oficiul de preparare, iar conductele de canalizare vor fi din PVC-KG, montate îngropat în pământ sau in canal de protectie, sub adâncimea de îngheț.

In perioada de functionare a obiectivului, alimentarea cu apa curenta si canalizarea se vor realiza prin bransament la rețeaua localitatii.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor trebui sa respecte conditiile de calitate conform NTPA 002/2005.

Se vor efectua verificari periodice ale starii rețelelor de colectare a apelor uzate menajere si pluviale.

## **2. Protecția aerului**

- **sursele de poluanți pentru aer, poluanți**

In faza de executie sunt generate in aer urmatoarele emisii de poluanti:

- pulberi din activitatea de manipulare a materialelor de constructie si din tranzitarea zonei de santier,
- gaze de ardere provenite din procese de combustie.

Estimarea emisiilor de poluanti pe baza factorilor de emisie s-a facut conform metodologiei OMS1993 si AP42-EPA. Sistemul de constructie fiind simplu (structura pe cadre din beton armat), nivelul estimat al emisiilor din sursa dirijata se incadreaza in normele impuse prin legislatia de mediu in vigoare.

O mare parte din materiale vor fi prefabricate si montate local, rezultand ca sursele de emisie nedirijata ce pot aparea in timpul punerii in opera sa fie foarte mici si prin urmare, nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

Lucrarile de constructie se vor realiza in conformitate cu optiunea beneficiarului cu forta de munca autorizata, calificata, cu materiale agrementate tehnic si de o calitate superioara.

In perioada realizarii lucrarilor de constructie, impactului generat de emisiile de poluanti este redus, deoarece se va impune constructorului utilizarea de masini si utilaje performante, cu emisii reduse de poluanti gazosi si cu verificari efectuate privind starea tehnica a acestora.

Pentru desfasurarea activitatilor se vor utiliza numai combustibili achizitionati din statiile de distributie autorizate, cu continut redus de sulf si care corespund normelor de calitate.

In timpul functionarii obiectivului impactul asupra calitatii aerului va fi nesemnificativ.

Pentru sezonul cald si pentru trecerea de la sezonul cald la cel rece si invers, in camerele de cazare, foyer receptie, holuri si in spatiul pentru servit masa cu oficiu s-au prevazut aparate de climatizare sistem SPLIT, cu functionare in detenta directa, compuse fiecare, din unitate exterioara montata pe acoperisul terasa si o unitate interioara montata pe peretele interior.

– **instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă**

Nu este cazul. In cadrul grupurilor sanitare si bailor se vor monta ventilatoare axiale pentru evacuare aer viciat, avand debit: 95 mc/h, disponibil presiune: 30 Pa, actionat de intrerupatorul de lumina.

Masurile care se recomanda in scopul diminuarii impactului asupra factorului de mediu aer, sunt:

In perioada executarii lucrarilor:

- imprejmuirea corespunzatoare a organizarii de santier;
- utilizarea echipamentelor si utilajelor corespunzatoare din punct de vedere tehnic, prevazute cu sisteme performante de retinere si filtrare a poluantilor emisi in atmosfera;
- efectuarea periodica a reviziilor si reparatiilor utilajelor, conform graficelor stabilite pe baza specificatiilor din documentatiile tehnice;
- positionarea si reglarea utilajelor si echipamentelor, astfel incat acestea sa functioneze la parametrii optimi, iar emisiile generate, inclusiv zgomotul produs, sa se incadreze in limitele maxim admise de legislatie.
- curatarea si stropirea periodica a zonei de lucru, pentru diminuarea cantitatilor de pulberi din atmosfera;
- utilizarea de carburanti cu continut redus de sulf, aprovizionat de la statii de distributie autorizate.

In perioada functionarii obiectivului: – nu este cazul.

**3. Protecția împotriva zgomotului sau vibrațiilor**

– **sursele de zgomot și de vibrații**

Circulatia vehiculelor motorizate si activitatea utilajelor de constructie in perioada santierului, implementarii proiectului.

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale si conform prevederilor din STAS 10009/88. Echipamentele prevazute in zona de oficiu sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructive, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare.

– **amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.**

Avand in vedere masurile impuse cu privire la echipamentele si utilajele folosite, care trebuie sa fie de generatie recenta, prevazute cu sisteme de minimizare a nivelului zgomotului produs si ca lucrarile pentru construirea obiectivului vor avea un caracter temporar, se apreciaza ca impactul produs de sursele de zgomot si vibratii va fi nesemnificativ.

Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

Pentru protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor va fi stabilit un program de lucru atat in perioada de constructie cat si in perioada de functionare, precum si posibilitatea prevederii si utilizarii unor bariere antifonice temporare, spatii verzi si plantate.

**4. Protecția împotriva radiațiilor**

– **sursele de radiații**

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri speciale impotriva radiatiilor.

– **amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

**5. Protecția solului si subsolului**

– **sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatic**

Principalele surse de poluare a solului in timpul implementarii investitiei propuse sunt reprezentate de:

- scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transporta diverse materiale, fie de la utilajele folosite ;
- stocarea temporara necontrolata a materialelor si deseurilor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatilor zilnice in cadrul organizarii de santier ;
- depunerea pe sol a prafului rezultat din manipularile materialelor puverulente cat si din lucrarile de constructive executate.

In perioada de functionare a obiectivului, avand in vedere activitatea ce se va desfasura – nu este cazul.

– **lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului**

In perioada realizarii investitiei:

- amenajarea unor spatii corespunzatoare pentru depozitarea temporara a deseurilor si materialelor rezultate ca urmare a desfasurarii activitatii in perioada de realizare a lucrarilor proiectului;
- este interzisa stocarea temporara a deseurilor, imediat dupa producere direct pe sol, sau in alte locuri decat cele special amenajate pentru colectarea si stocarea temporara a acestora;
- se va urmări transferul cât mai rapid al deseurilor din zona de generare catre zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat in zona de producere si astfel, aparitia a unor depozite neorganizate si necontrolate de deseuri;
- asigurarea unui regim de intretinere tehnica ridicat pentru toate echipamentele si utilajele tehnice din dotare prin efectuarea reviziile tehnice la termenele prevazute in documentatiile tehnice si prin realizarea tuturor interventiilor care se impun (schimburile de ulei, inlocuirea acumulatorilor uzati, a anvelopelor scoase din uz etc.) doar in unitati specializate autorizate;
- utilizarea prompta de material absorbant in vederea indepartarii unor eventuale scapari de produse petroliere.

In perioada functionarii obiectivului:

- un management riguros al deseurilor generate prin instruirea tuturor persoanelor care deservesc activitatea, in scopul colectarii acestora in recipienti si spatii special amenajate, in vederea predarii spre eliminare/valorificare catre operatori autorizati din punct de vedere al protectiei mediului.

Prin realizarea investitiei nu exista riscul producerii de alunecari de terenuri sau inundatii.

Activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa de poluare.

**6. Protecția ecosistemelor terestre si acvatice**

– **identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect**

Pe suprafata analizata nu se afla habitate de interes conservativ.

Amplasamentul proiectului propus este situat la o distanta de aproximativ 50 m fata de tarmul Marii Negre.

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

Investitia ce urmeaza a se realiza, prin anvergura ei ne semnificativa, nu va avea nicio influenta asupra siturilor cu care se invecineaza.

Amplasamentul pe care se va implementa investitia nu gazduieste habitate si nici specii din flora si fauna care fac obiectul prezervarii acestora conform prevederilor legale.

Obiectivul propus va constitui un punct de atractie pentru turisti. In acest context, impactul investitiei, (raportat la zonele antropizate amplasate in lungul litoralului - unitati administrative teritoriale, porturi, santiere, etc - cat si la activitatea de turism din perioada sezonului estival), asupra sitului Marea Neagra este nesemnificativ.

**7. Protecția așezărilor umane**

– **identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.**

In vecinatati se afla doar putine locuinte individuale si unitati de primire turistica.

In zona nu exista obiective de interes public, monumente istorice, de arhitectura sau alte zone cu regim de restrictie.

Obiectivul propus si activitatea desfășurata nu constituie sursa de disconfort pentru asezarile umane invecinate sau alte obiective de utilitate publica din zona.

– **lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public**

Zona de lucru fiind situata in apropierea zonelor de locuit si a unitatilor de primire turistica, va functiona impreuna cu acestea, neexistand factori de poluare sau disconfort a asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

– **impactul potential asupra mediului social si economic.**

Proiectul va avea impact pozitiv asupra mediului social si economic, asupra dezvoltarii mediului de afaceri local, dar si comunitatii locale, cointeresate in dezvoltarea economica a localitatii. Mai mult, proiectul va contribui la obiectivul de promovare si creare de oportunitati pentru dezvoltarea durabila a economiei locale, fara a afecta in mod negativ valorile specifice zonei.

**8. Gospodărirea deșeurilor rezultate pe amplasament**

– **tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate**

In perioada executarii lucrarilor de constructii se preconizeaza generarea urmatoarelor categorii de deseuri:



- deseuri menajere (cod 20.03.01) - acestea vor fi colectate in recipiente inchise, tip europubele, si stocate temporar in spatii special amenajate pâna la preluarea acestora de catre serviciul de salubritate al localitatii;
- deseuri provenite din lucrari de constructii (grupa 17.01) - se vor colecta pe categorii, in spatiu special amenajat, astfel încât sa poata fi preluate si transportate de operatori autorizati in vederea valorificarii sau eliminarii prin depozite autorizate.

In perioada functionarii obiectivului:

- deseuri menajere (cod 20.03.01) - acestea vor fi colectate in recipiente inchise, tip europubele si stocate temporar in spatii special amenajate pana la preluarea acestora de catre serviciul de salubritate al localitatii;
- deseuri de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07) – se vor colecta selectiv, in spatii special amenajate si inscriptionate, in vederea valorificarii prin operatori autorizati.
- **modul de gospodărire a deșeurilor**

Deșeurile generate pe amplasament vor fi in cea mai mare parte solide.

Pubelele ecologice pentru depozitarea deșeurilor vor fi amplasate la distanta fata de corpul de clădire, care va asigura separarea stricta a zonei insalubre de zonele de lucru si vor fi marcate corespunzător („depozitare deșeuri”).

Deșeurile rezultate si colectate in saci de plastic de unica folosința se face selectiv in 3 pubele ecologice cu capac pana in momentul expediției.

Deseurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului) si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienti separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor.

De asemenea, expedierea deșeurilor se va face tot pe baza de contract de prestări servicii către firma specializata de salubritate a localitatii.

## **9. Gospodărirea substanțelor si preparatelor chimice periculoase**

### **– substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse**

Deoarece lucrarile ce se vor executa sunt destinate folosintei umane, proiectul nu presupune stocarea sau folosirea de produse si/sau substante periculoase, nu rezulta niciun fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

### **– modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației**

Nu este cazul.

## V. Prevederi pentru monitorizarea mediului

### – dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu

În condițiile în care se aplică măsurile de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu apă, aer, sol, zgomot, nu este necesară monitorizarea calității factorilor de mediu în perioada derulării lucrărilor de construcții cât și în perioada funcționării obiectivului.

Se impune respectarea cerințelor HG 856/2002, privind întocmirea evidenței gestiunii deșeurilor generate, a Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor iar în ce privește apa uzată generată, respectarea standardelor de calitate impuse de NTPA 002/2005.

## VI. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deșeurilor etc.)

Nu este cazul.

## VII. Lucrări necesare organizării de șantier

### – descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier

Organizarea de șantier se va realiza strict pe suprafața detinută de beneficiar, iar lucrările necesare organizării de șantier vor fi lucrări specifice de construcții, cu o durată limitată în timp (până la finalizarea lucrărilor de construcții), și care vor respecta atât măsurile de protecție a mediului cât și celelalte norme specifice acestui tip de activitate.

Lucrările provizorii necesare organizării incintei constau în împrejmuirea terenului aferent proiectului de investiție prin gardul prevăzut în proiectul tehnic și care va rămâne în continuare, după realizarea lucrărilor de construcție.

Organizarea de șantier se va realiza pe amplasament, în zona destinată parcurii, se vor asigura căile de acces, se vor amenaja 2 obiective provizorii – magazine provizorie cu rol de depozitare materiale și vestiar pentru muncitori și depozitare scule. Totodată se va asigura apa potabilă și grup sanitar, respectiv cabine.

Materialele de construcție cum sunt cărămizile, nisipul, se vor putea depozita și în incinta proprietății, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție.

Tot prin organizarea de șantier se vor asigura:

- tablou electric;
- punct PSI (în imediată apropiere a sursei de apă);
- platforma depozitare materiale.

Prin documentația tehnică de organizare șantier se vor prevedea măsuri de protecție a vecinătăților (transmitere de vibrații și șocuri puternice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

Se vor lua măsuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor.

Din punct de vedere a protecției mediului, se vor lua măsuri specifice pe perioada realizării proiectului de investiții:

- se va evita poluarea accidentală a factorilor de mediu pe toată durata execuției;
- managementul deșeurilor rezultate din lucrările de construcții va fi în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi atât în responsabilitatea titularului de proiect, cât și a constructorului ce realizează lucrările;
- se vor amenaja spații special amenajate pentru depozitarea temporară a deșeurilor rezultate atât în timpul realizării construcțiilor, cât și în timpul funcționării obiectivului,
- se va organiza colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu prevederile OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- deșeurile de construcție vor fi transportate și depozitate pe baza de contract, cu unitățile și în amplasamentul stabilit de către Primărie.
- nu se vor depozita materii prime, materiale sau deșeuri în afara perimetrului amenajat al obiectivului.

La executarea lucrărilor, se vor respecta normele sanitare, PSI, de protecția muncii și de gospodărire a apelor în vigoare.

Nu se vor realiza lucrări de întreținere și reparații ale utilajelor și mijloacelor de transport în cadrul obiectivului de investiții; alimentarea cu carburant se va realiza numai prin unități specializate autorizate.

- **localizarea organizării de șantier**

În incinta amplasamentului studiat și propus prin prezentul proiect.

- **descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier**

Impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu.

- **surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier**

Nu este cazul, întrucât sursele sunt nederijabile, libere la sol.

- **dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu**

Nu este cazul.

**VIII. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:**

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

Vor fi prevazute masurile necesare ca pe timpul executiei lucrarilor de constructii sa fie afectate suprafete minime de teren – doar cele prevazute prin proiectul tehnic, pe suprafata detinuta de beneficiar, iar dupa terminarea acestora surplusul de pamant va fi evacuat si depozitat in locurile indicate prin autorizatia de constructie.

La incheierea lucrarilor, suprafetele ocupate temporar vor fi aduse la starea initiala.

Funcție de starea terenului la finalizarea proiectului, se va realiza replantarea si reintroducerea unor forme asemănătoare de folosință a terenului, iar acolo unde este cazul, se realiza acoperirea completa cu vegetație in etapa de funcționare, cu specii autohtone, in scopul refacerii comunitatilor de plante si a modelelor naturale.

Se vor planta cel putin 6 arbuști si arbori specifici zonei, 1 arbore la fiecare 100,00 mp teren liber de constructii + 1 arbore la fiecare 10 locuri de parcare.

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

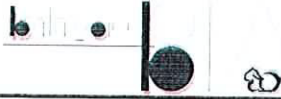
Nu este cazul de poluări accidentale.

- **aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației**

În situația dezafectării si desființării construcției, se va proceda conform proiectului si autorizatiei de desfiintare.

In cazul demolarii obiectivului, la incetarea activitatii, se va proceda astfel:

- inainte de inceperea lucrarilor de desfiintare a obiectivului se vor obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, conform legii;
- se va asigura colectarea selectiva a tuturor deseurilor rezultate in diferite etape ale activitatii de demolare, evitandu-se amestecarea acestora;
- toate deseurile rezultate, colectate selectiv si stocate temporar in spatii special amenajate, se vor preda operatorilor autorizati pentru valorificare/eliminare;
- se va asigura dezafectarea tuturor conductele, instalatiile si echipamentele ce asigura necesarul de utilitati al obiectivului si sigilarea acestora;
- se va asigura aducerea amplasamentului la starea initiala (teren liber) sau in functie de destinatia ulterioara a terenului.



- modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului

În situația încetării activității, dezafectarea, postutilizarea și refacerea amplasamentului se va proceda în conformitate cu OUG 195/2005 - Legea Protecției Mediului (aprobată prin Legea nr. 265/2006 și modificată și completată prin OUG 164/2008).

#### IX. Anexe

Plan de incadrare in zona

Plan de situatie

Intocmit,  
Bălășoiu Andreea - Raluca – Birou Individual de Arhitectură  
arh. Raluca BĂLĂȘOIU

