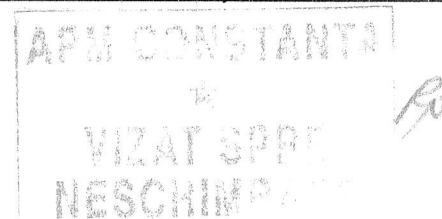




AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

AVIZ DE MEDIU  
Nr. 9 din 04.12.2018



Ca urmare a notificării adresate de **STEFAN VERA-VERONICA prin împuternicit TECTONIC S.R.L. reprezentata de CLAUDIA PAUNESCU**, cu sediul în jud. Prahova, orasul Ploiesti, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 14, înregistrata la A.P.M. Constanta cu nr.5471RP /25.04.2018, privind avizarea din punct de vedere al protecției mediului pentru “**PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASAMENTUL SITUAT IN MUNICIPIUL MANGALIA – HIPODROM, PARCELA A326/2/2 SI PARCELA A326/2/1 – FUNCTIUNE TURISTICA SI REZIDENTIALA**”,

- în urma analizării documentelor transmise, a parcurgerii integrale a etapelor procedurale conform Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

- a informării publicului prin anunțuri repetate și a consultării acestuia în cadrul dezbaterii publice din data de 14.11.2018,

- în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, în baza H.G. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu completările și modificările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

pentru “**PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASAMENTUL SITUAT IN MUNICIPIUL MANGALIA – HIPODROM, PARCELA A326/2/2 SI PARCELA A326/2/1 – FUNCTIUNE TURISTICA SI REZIDENTIALA**”, promovat de **STEFAN VERA-VERONICA**, elaborat de **TECTONIC S.R.L.**, în scopul adoptării Planului Urbanistic Zonal de către autoritățile locale.

În funcție de politica de dezvoltare economică urmărită de administrația locală, în cadrul Planului Urbanistic Zonal s-a considerat necesară rezolvarea următoarele obiective principale:

- zonarea funcțională a terenurilor;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare noilor funcțiuni;
- indici și indicatori urbanistici;
- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu localitățile învecinate;
- propunerea a unor spații verzi;
- asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Amplasamentul care a generat elaborarea prezentului PUZ este situat în intravilanul municipiului Mangalia, în zona Hipodromului Mangalia, respectiv la intersecția următoarelor străzi: str. Circului, str. Principesa Elena și str. Ferdinand. Poziționarea terenului în partea de vest a





AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI  
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

stațiunii Venus, într-o zonă cu potențial de dezvoltare turistică, îl face pretabil pentru dezvoltarea unui ansamblu hotelier.

Conform certificatului de urbanism nr. 644/25.10.2017, terenul este înregistrat la *categoria de folosință curți-construcții*.

Cele două parcele A326/2/1 și A326/1/1 ce au generat PUZ totalizează o suprafață de **46.000 mp** și se află în proprietatea *Ștefan Vera – Veronica*, fiind înregistrate sub nr. cadastral 103794, conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1373 din 07.11.2002.

Terenul are următoarele vecinătăți :

- la NORD – Hipodromul Mangalia
- la est: parțial str. Ferdinand și parțial proprietăți private (nr. cad. 2199 și nr. cad. 1726)
- la sud: str. Principesa Elena
- la vest: parțial str. Circului, parțial Hipodromul Mangalia și parțial proprietate privată Ioniță Petre

Conform Avizului de oportunitate nr. R22334 din 22.06.2018 *zona studiată prin P.U.Z. este de 57.685,00 mp*.

Accesul în zonă se face din cele trei străzi învecinate: str. Principesa Elena, str. Ferdinand, str. Circului, asfaltate, cu o bandă pe sens și cu zona de protecție pe ambele părți.

Din analiza inventarului de coordonate în proiecție STEREO 70 ale parcelelor, s-a desprins concluzia că amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 450 m fata de limita siturilor ROSCI 0114 – Mlaștina Hergheliei - Obanul Mare și Peștera Movable și la o distanță de aproximativ 808 m fata de limita siturilor ROSCI 0281 - Cap Aurora și ROSPA 0076 Marea Neagră. Astfel, proiectul nu intră sub incidența prevederilor art. 28 din OUG. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Coordonatele în proiecție Stereo 70 ale amplasamentului:

Nr. pct.	X(m)	Y(m)
1	2667400.937	788862.275
2	267363.840	788836.724
3	267392.129	788577.621
4	267406.600	788564.810
5	267487.870	788573.510
6	267491.070	788543.680
7	267534.510	788548.330
8	267512.656	788735.143
9	267487.641	788963.052
10	267432.900	788914.157
11	267435.656	788886.457





**Agencia pentru Protecția Mediului Constanța**

**Situatia existenta**

Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG-ului aprobat al Mun. Mangalia în intravilanul localității și se află în UTR-S2 – stațiunea Venus: turism cu cazare în hoteluri, vile și camping, regim de înălțime P - P+10E. În prezent terenul este liber de construcții.

**Utilitati**

Terenul nu este echipat cu utilități .

Conform aviz RAJA S.A., Centrul Zonal Mangalia, nr. 226/1553/19.04.2018, pe amplasamentul studiat nu există conducte de alimentare cu apă și canalizare aparținând RAJA SA.

Prin Avizul nr. 549/03.04.2018 se specifică faptul că Mega Construct S.A. nu deține obiective sau părți componente ale sistemului de distribuție gaze naturale executate sau aflate în faza de proiectare.

**Analiza alternativelor**

S-a ajuns la varianta prezentata in ceea ce priveste atat regimul de inaltime al cladirilor, cat si modalitatea de amplasare a acestora in cadrul loturilor, tinandu-se cont de necesitatea respectarii prevederilor legale din regulamentul de urbanism referitoare la forma, dimensiunile constructiilor, modul de amplasare a acestora si distantele fata de vecinatati.

S-a analizat in cadrul studiului si varianta evolutiei mediului in cazul neimplementarii planului, situatie nedorita de proprietarii terenurilor din zona analizată prin PUZ, ce doresc sa investeasca pentru punerea in valoare a acestora.

In situatia neimplementarii planului starea mediului pe amplasamentul studiat se va mentine in conditiile actuale sau se va degrada.

**Obiective de mediu pentru PUZ**

FACTOR/ DOMENIU	OBIECTIVE DE MEDIU RELEVANTE	INDICATORI	ȚINTE
Apă	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitarea poluarii la nivelul care sa nu produca un impact semnificativ asupra calitatii apelor</li> <li>• Utilizarea rațională a resursei de apă.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicatorii de calitate ai apei potabile</li> <li>• Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate care sa permita evaluarea calitatii acestora in raport cu prevederile legale</li> <li>• Periodicitatea verificarii indicatorilor</li> <li>• consumul de apă</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• asigurarea colectarii si evacuării apelor uzate;</li> <li>• realizarea de rigole pentru colectarea si dirijarea apelor pluviale in rețeaua stradala.</li> </ul>
Aer/Climă	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitarea emisiilor de poluanti in aer la nivelul care sa nu genereze un impact semnificativ asupra aerului</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizarea unor arterelor de circulatie moderne in zona</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reducerea nivelurilor de poluare a aerului in perimetrele adiacente arterelor de circulatie.</li> </ul>
Sol/Subsol/ utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitarea impactului negativ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemul de management al deseurilor in relatie cu prevederile legale.</li> <li>• Modul de respectare a indicatorilor urbanistici propusi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• asigurarea colectarii si evacuării apelor uzate ;</li> <li>• managementul corespunzator al deseurilor ;</li> <li>• respectarea bilatului teritorial propus.</li> </ul>





**Agenția pentru Protecția Mediului Constanța**

<b>Biodiversitate, faună, floră</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservarea fondului natural existent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suprafete de spatii verzi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amenajarea de spații verzi pe spațiile rămase libere după realizarea construcțiilor</li> </ul>
<b>Peisaj</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crearea unui peisaj adecvat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modul de respectare a prevederilor referitoare la asigurarea esteticii peisajului</li> <li>• Suprafete spatii plantate, localizarea acestora</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reglementarea zonei si a modului de construire in vederea asigurarii unui peisaj estetic ;</li> <li>• imbunatatirea aspectului si a functionalitatii zonei ;</li> <li>• realizarea unor spatii publice plantate cu rol peisagistic.</li> </ul>
<b>Populație și sănătate publică, mediu social și economic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imbunatatirea conditiilor sociale si de viata ale populatiei</li> <li>• Protejarea sanatatii umane</li> <li>• armonizarea cadrului natural cu cel construit</li> <li>• crearea de locuri de muncă</li> <li>• crearea condițiilor urbanistice pentru atingerea obiectivelor strategice de dezvoltare a zonei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Numar de locuri de munca in faza de constructie si de functionare</li> <li>• Indicatori economici specifici activitatii</li> <li>• Venituri la bugetul local</li> <li>• Echipamente tehnico-edilitate</li> <li>• Indicatori specifici pentru calitatea factorilor de mediu (aer, apa, sol)</li> <li>• Modul de asigurare a utilitatilor in perimetrele construite</li> <li>• Plantatii de protectie si de reabilitare peisagistica</li> <li>• Lucrari de modernizare a infrastructurii</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• imbunatatirea calitatii locuirii si a conditiilor sociale ;</li> <li>• punerea in valoare si protectia peisajului</li> <li>• reglementarea modului de construire.</li> <li>• crearea unei zone coerente care sa ofere conditii pentru dezvoltarea activitatilor comerciale, de servicii și turism</li> </ul>

**Disfuncționalități**

Lipsa circulațiilor pietonale si a iluminatului public, adiacente strazilor existente, reprezinta un pericol pentru trecători.

Amplasamentul in discutie are un potential evident, datorat pozitiei sale si a trendului privind dezvoltarea turistica a intregii zone. Prin urmare se impune reconsiderarea sa, astfel incat sa poata fi valorificat in favoarea imbunatatirii serviciilor turistice si a aspectului intregii zone. Un astfel de ansamblu va creste si potentialul de dezvoltare viitoare al zonei, fiind un pol care sa va atrage si alte investitii.

Amplasamentul nu dispune de rețele de utilități (apă, canalizare, gaz, electricitate).

În zonă, fondul construit este inegal ca valoare și pondere.

**Propuneri prevăzute în PUZ**

Se propune următoarea zonificare funcțională:

TBR – zona activităților turistice, balneare și rezidențiale sezoniere

- TBR1 – zona activităților turistice, balneare și rezidențiale colective sezoniere cu regim de inaltime P+4E, acoperire in terasa
- TBR2 – zona activitatilor rezidentiale colective sezoniere cu regim de inaltime P+3E, acoperire in terasa







## Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

- TBR3 – zona activitatilor rezidentiale vile/locuinte sezoniere cu regim de inaltime P+1E, acoperire in terasa
- Vs – zona spatii verzi speciale protectie strazi publice – caracter de recomandare/orientativ (in afara limitei PUZ).

### Utilizări admise

#### TBR1

- hoteluri/pensiuni de 3, 4 stele (sau mai mult) cu: sali de conferinte, cluburi, centre culturale, etc.
- complex tip resort & spa, facilitati pentru tratament balnear;
- imobile de apartamente cu locuire nepermanenta, sezoniere;
- restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica spatii inchise, acoperite si descoperite);
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comert cu amanuntul specific turismului sezonier in spatii acoperite si amenajate;
- parcaje, zone aprovizionare;
- zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
- spatii plantate pentru agrement si sport;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale

#### TBR2

- imobile de apartamente cu locuire nepermanenta, sezoniere;
- pensiuni si demipensiuni avizate in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale;
- restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite)
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii acoperite si amenajate;
- parcaje, zone aprovizionare;
- zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
- spatii plantate pentru agrement si sport;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale

#### TBR3

- vile/case de vacanta cu locuire nepermanenta, sezoniere;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale;
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii acoperite si amenajate;
- parcaje;
- zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
- spatii plantate pentru agrement si sport;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale





AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI  
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

*Vs – caracter de recomandare/orientativ (in afara limitei PUZ)*

- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament;
- amenajare circulatii pietonale si piste biciclisti;
- amenajare parcaje;
- amenajare accese;

*Utilizări interzise TBR1 + TBR2 + TBR3*

- orice functiuni care nu au legatura cu functiunea de turism, odihna si agrement;
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- constructii provizorii;
- anexe pentru cresterea animalelor;
- depozitare en-gros; depozitare de materiale re folosibile, inflamabile sau toxice si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- autobaze, statii de intretinere, spalatorii auto
- Vs – caracter de recomandare/orientativ (in afara limitei PUZ)
- parcare autovehiculelor in lungul strazilor, in zonele unde nu sunt amenajate locuri de parcare;
- parcare autovehiculelor astfel incat sa se perturbe circulatia pietonala.

*Amplasarea constructiilor TBR1 + TBR2 + TBR3*

- constructiile se vor retrage fata de limitele laterale la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la atic, in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,0 m
- constructiile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la atic, in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 6,0 m;
- constructiile se vor retrage fata de aliniament astfel:
  - 5,0 m constructiile cu regim de inaltime maxim P+3E
  - 6,0 m constructiile cu regim de inaltime mai mare P+3E
- constructiile se vor retrage fata de circulatiile interioare astfel:
  - 3,0 m constructiile cu regim de inaltime maxim P+1E
  - 5,0 m constructiile cu regim de inaltime mai mare P+1E
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile, dar nu la mai putin de 6,0 metri; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;
- la amplasarea clădirilor de pe latura vestică și sud-vestică a zonei TBR3 se va ține cont de respectarea cerințelor Ordinului MS nr. 119/2014, care recomandă o distanță minimă de protecție sanitară de 100 m între teritoriul protejat (zonă locuită) și ferma de cabaline cu efectiv de peste 20 de capete din cadrul hergheliei Mangalia.

*Regim de inaltime*





## Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

- TBR1 – înalțimea maximă a clădirilor va fi P+4E (maxim 20 m, parter înalt), acoperire în terasă
- TBR2 – înalțimea maximă a clădirilor va fi P+3E (maxim 16m, parter înalt), acoperire în terasă
- TBR3 – înalțimea maximă a clădirilor va fi P+1E (maxim 8m), acoperire în terasă

### *Bilant teritorial propus si indicatori urbanistici propusi :*

Tipul zonei	suprafața	100%	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	Spatiu verde minim
TBR1 zona constructiilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere regim de inatime P+4E	22.135,00 mp	48,12%	40%	2	40%
TBR2 zona constructiilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere regim de inatime P+3E	5.290,00 mp	11,50%	40%	1,5	40%
TBR3 zona constructiilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere regim de inatime P+1E	12.240,00 mp	26,61%	50%	1	30%
C1- zona circulații private	6.335,00 mp	13,77%	-	-	-

### Asigurarea utilitatilor

Toate clădirile vor beneficia de utilități edilitare prin racordarea la rețelele publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.

- **Alimentarea cu apă și canalizarea**

Se vor realiza branșamente la rețeaua publică pentru alimentarea cu apă la fiecare corp de clădire ce se va realiza.

Rețelele de apă se vor coordona cu rețelele edilitare existente din zonă, conform avizului RAJA S.A. Se vor realiza pentru toate obiectivele canale menajere și pluviale pentru evacuarea completă și în mod corespunzător a apelor uzate.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, se vor monta pe racordurile de evacuare a apelor uzate, acolo unde este cazul, separatoare pentru preluarea surplusului de impurități și abia apoi apele astfel epurate vor fi introduse în sistemul public de canalizare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Se vor asigura (dacă va fi cazul) pentru fiecare investiție în parte (pe fiecare parcelă sau prin asociere între mai multe parcele) stații de pompare pentru deversarea apelor uzate la nivelul rețelei stradale.

În zona amplasamentului studiat și nici în vecinătatea acestuia nu există surse de alimentare cu apă, ori complexe de înmagazinare și pompare a apei.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Clădirile ce urmează a se autoriza/construi în zonă ca urmare a implementării prevederilor prezentului PUZ, după aprobarea acestuia, vor putea beneficia de accesul la rețeaua de gaze naturale și se vor putea racorda la rețeaua publică.

- **Alimentarea cu energie termică**

Încălzirea spațiilor se poate realiza cu echipamente alimentate cu gaz sau energie electrică.





## Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

Se vor lua toate măsurile prevăzute de cadrul legislativ în vigoare pentru menținerea valorilor poluării rezultate (dacă este cazul) în cadrul limitelor normate.

Vor fi încurajate soluții alternative ecologice (panouri fotovoltaice) cu respectarea standardelor în vigoare și cu avizul autorităților cu putere decizională în cazul respectiv.

- **Alimentare cu energie electrică**

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, se propune construirea unui sistem de distribuție capabil să acopere atât necesitățile energetice ale serviciilor publice zonale (iluminat stradal), cât și necesitățile private (susținerea rețelei trifazate de alimentare a consumatorilor casnici).

### Gestiunea deșeurilor

Deseurile produse în timpul derulării lucrărilor, se vor colecta pe categorii și vor fi depozitate temporar în incinta organizării de șantier, într-un spațiu special amenajat.

Gestionarea tuturor tipurilor de deșuri rezultate ca urmare a efectuării lucrărilor de construcții se va face de către constructorul general al lucrărilor și va fi o condiție impusă de beneficiar constructorului. Este foarte important ca acest management al deșeurilor să se facă în mod corespunzător astfel încât să fie evitată producerea unor poluări accidentale sau accidente de muncă.

Materialele inerte, cum sunt resturile de materiale de construcții sau pământul rezultat de la excavări vor fi transportate la o rampă de deșuri inerte, sau în alte locuri indicate de Primăria Mangalia prin Autorizația de Construire.

Solul vegetal va fi decopertat separat, depozitat în spațiu special amenajat și ulterior utilizat la amenajările de spații verzi din zona ansamblului.

După punerea în funcțiune a obiectivului, deșeurile menajere vor fi depozitate în containere tip europubele cu care vor fi dotate locuințele și vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate orășenească.

### Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra mediului

#### *Factor de mediu apă:*

Alimentarea cu apă a clădirilor nou propuse se va face prin extinderea rețelelor de distribuție existente în zona, cu conducte PEHD. În punctele de racord la rețeaua existentă se vor realiza camere de van. Pentru fiecare nou obiectiv proiectat se va realiza un camin de apometre iar bransamentele de apă la clădirile propuse se vor realiza în canivouri de protecție, pentru a se urmări orice pierdere de apă și pentru a se putea interveni fără distrugerea pavajului.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare orășenească prin racord la colectorul de canalizare existent în zona. La schimbări de direcție și pantă se vor realiza camere de vizitare circulare, de beton și dacă va fi cazul se vor realiza stații de pompare pentru a se asigura presiunea necesară în vederea evacuării apelor uzate în rețeaua de canalizare orășenească.

#### *Măsuri pentru prevenirea apariției efectelor adverse asupra factorului de mediu apă:*

- se va adopta un sistem pentru verificarea periodică a integrității sistemului de canalizare de pe amplasament, de către administratorul echipării hidroedilitare;
- depozitarea în siguranță a materiilor prime și/sau a materialelor de construcții astfel încât să se evite antrenarea către apele de suprafață sau pe sol de către apele pluviale, în perioada de implementare a obiectivelor propuse prin plan;







## Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

- adoptarea unor solutii de fundare si a unor materiale de constructie functie de nivelul la care se afla panza de apa freatica pe amplasament;
- adoptarea unui management corespunzator al organizarii de santier, astfel incat sa se asigure gestionarea in conditii de siguranta a apelor uzate generate.
- contorizarea consumului de apa;
- respectarea distantelor intre conductele de alimentare cu apa si cele de evacuare a apelor uzate, care sa asigure protectia sanitara a conductelor de alimentare cu apa;
- realizarea unor statii de pompare, pentru evacuarea apelor uzate din incinta noilor obiective, in retea de canalizare (daca va fi cazul), în baza unor proiecte de specialitate;
- la următoarele faze de proiectare se va avea în vedere montarea de separatoare de produs petrolier înainte de evacuarea apelor pluviale din zonele de parcare;
- colectarea apelor pluviale să se facă separat de apele uzate menajere;
- calitatea materialelor ce vor fi folosite la realizarea traseelor de conducte va trebui să fie corespunzătoare în vederea asigurării integrității sistemului, astfel încât să se elimine riscul avariilor sau pierderilor;
- se vor asigura zonele minime de protecție sanitară cu regim sever pentru conductele de aducțiune cu apă, respectiv conductele de refulare ape uzate;

Prin aplicarea măsurilor menționate anterior nu se estimează modificări calitative ale apelor subterane sau de suprafață, ca urmare a schimbării folosinței terenului și amplasării de noi obiective în zona studiată. De asemenea, nu se pune problema afectării ecosistemelor acvatice sau a folosințelor de apă.

### **Factor de mediu aer:**

*Măsuri pentru prevenirea apariției efectelor adverse asupra factorului de mediu aer:*

- pentru alegerea solutiilor în vederea producerii apei calde si a incalzirii spatiilor se va apela la racordarea la sistemul de alimentare cu gaze, tinand cont ca gazele naturale reprezinta cel mai puțin poluant combustibil dintre combustibilii proventiti din surse neregenerabile, ori se va utiliza energia electrica sau energia produsa din surse regenerabile. Se recomandă interzicerea utilizarii de surse pe baza de combustibili lichizi (motorina, CLU) sau combustibili solizi de genul coals sau cărbuni. Se va admite cu condiționări utilizarea combustibililor solizi doar în cazul în care este prevăzută folosirea centralelor termice ecologice pe bază de peleti;
- obiectivele vor fi dotate cu centrale termice în condensatie, cu randament ridicat, conform normelor în vigoare;
- in cazul dotarii cu instalatii de climatizare se vor achizitiona numai aparate ce utilizeaza agenti de racire ecologici.

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada executării lucrărilor și a funcționării obiectivului, ca măsuri de ordin general, se recomandă:

- utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, reglate corespunzător;
- utilizarea de combustibil cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare (H.G. nr. 470/2007 privind limitarea conținutului de sulf din combustibilii lichizi, modificat și completat de H.G. nr. 1197/2010);
- transportul materialelor pulverulente (ex. nisip, var, ciment) se va face cu autovehicule corespunzătoare, acoperite cu prelate, iar depozitarea acestora se va face în spații







## Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

special amenajate și se vor acoperi materialele cu folii din plastic astfel încât să nu fie posibilă antrenarea particulelor fine de către vânt;

- pentru transportul materialelor, mai ales în cazul celor ce pot elibera în atmosferă particule fine, se vor alege traseele optime, cât mai scurte;
- împrejmuirea zonei organizării de șantier;
- depozitele de sol vegetal și pământ excavat vor fi astfel organizate încât să nu aibă o înălțime mai mare de 1 m, evitându-se astfel spulberarea de către vânt a particulelor fine de sol - aceste depozite vor fi stropite periodic;
- se va proceda la stropirea periodică a drumurilor în incinta șantierului;
- dotarea corespunzătoare cu mijloace și echipamente pentru stingerea incendiilor, atât în perioada executării lucrărilor cât și în perioada funcționării obiectivului;
- amenajarea de spații verzi, plantarea de arbori, arbuști, gard viu.

Prin aplicarea măsurilor menționate anterior nu se estimează modificări calitative ale calității aerului ca urmare a amplasării de noi obiective în zona studiată.

### **Factor de mediu sol-subsol:**

Prin PUZ se prevede ca un procent între 30-40% din suprafața de teren din cadrul fiecărei zone edificabile va fi amenajat ca spațiu verde.

Pentru diminuarea impactului activității asupra factorului de mediu sol/subsol se recomandă următoarele:

- luarea de masuri prin care stratul de sol vegetal să fie îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise, depozitarea acestuia într-un spațiu special amenajat în incinta terenului proprietate și utilizarea ulterioară a acestuia la amenajările de spații verzi din incinta obiectivului;
- verificarea atentă, periodică a rețelelor de utilități din zona, în special a conductelor de evacuare a apelor uzate menajere, pentru prevenirea producerii unor poluări accidentale cu consecințe asupra stării calității solului și subsolului zonei;
- nu se va permite, încă de la nivel de documentație de PUZ, ca eventuale spații de stocare temporară a deșeurilor să fie amenajate în exteriorul clădirilor și în nici un caz direct pe sol. Astfel de spații trebuie prevăzute în incinte închise, corect ventilate și care să fie prevăzute cu acces facil către vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate;

### **Factor de mediu biodiversitate:**

În cadrul cercetării efectuate în teren în zona amplasamentului s-a avut în vedere identificarea eventualelor cuiburi sau locuri de hrănire pentru speciile de păsări identificate, rezultatul evaluării arătând că din punct de vedere al avifaunei identificate, locația aleasă pentru dezvoltarea obiectivului prevăzut prin PUZ nu se suprapune cu cuiburi sau zone de hrănire prioritare ale păsărilor de interes comunitar astfel încât nu este necesară luarea măsurii de relocare a obiectivului.

Zona ce face obiectul prevederilor PUZ este localizată într-o arie în care nu se înregistrează o abundență nici din punct de vedere al speciilor de păsări prezente, nici la nivelul efectivelor acestora.

Pentru diminuarea impactului se recomandă ca activitățile de construcții necesare pentru implementarea prevederilor PUZ să se efectueze într-un mod controlat și planificat ținând cont de următoarele aspecte:

- construcțiile ridicate să se încadreze cât mai durabil în peisajul înconjurător prin adoptarea unei singure nuanțe pentru fațade, respectarea și limitarea regimului de





## Agenția pentru Protecția Mediului Constanța

înălțime, precum și eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO2 eliberat în atmosferă.

- în cadrul amenajărilor de spații verzi se recomandă plantarea de specii autohtone care să asigure o bună încadrare în peisaj precum și o limitare a zgomotului generat din activitățile de locuit, cazare/agrement a turiștilor. Activitățile de amenajare peisagistică se vor efectua cu personal specializat pentru evitarea introducerii în zona de specii invazive și respectarea prevederilor H.C.J.C. nr. 152/2013.
- se va aplica un management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate necontrolat.

### Sănătatea populației:

Măsurile puse în aplicare prin PUZ pentru prevenirea și diminuarea efectelor activității propuse asupra factorilor de mediu apă, aer, sol/subsol, floră și faună sunt de natură să determine și prevenirea și diminuarea efectelor asupra sănătății populației.

În principal, măsurile de natură să determine și prevenirea și diminuarea efectelor asupra sănătății populației, sunt:

- tronsoanele de clădiri să se amplaseze la distanțe corespunzătoare unele față de altele, respectând normele de igienă și sănătate pentru asigurarea condițiilor de însorire;
- se vor diferenția accesele (de locatari și de serviciu) cu marcarea și protejarea celor principale;
- se vor amenaja trotuare, alei carosabile, parcaje în interiorul parcelor;
- deșeurile generate se vor colecta și stoca temporar în spații închise, corect ventilate;
- se promovează energia regenerabilă pentru asigurarea necesităților de căldură și apă caldă.

### PLAN DE MONITORIZARE

Nr. crt.	Obiectivele de mediu monitorizate	Indicatori	Sursa de informare	Frecvență/ Responsabilitate/Observații
1.	<b>Apa</b> Limitarea poluării apei din surse punctiforme sau difuze, la nivele care să nu afecteze sistemele naturale	-realizarea unitară a rețelelor hidroedilitare pentru tot amplasamentul PUZ; -starea fizică a rețelei de alimentare cu apă și de canalizare	-autorizațiile de construcție emise pentru racordări la rețelele edilitare și evidențele operatorului sistemului de apă;	-la orice solicitare a autorității de mediu; informațiile vor fi disponibile anual la sediul autorității locale;






**Agencia pentru Protecția Mediului Constanța**

2	<b>Aer</b> Scaderea emisiilor de poluanti atmosferici generati de activitatile antropice in scopul reducerii proceselor de acidifiere, formare ozon troposferic.	-racordarea la retea oraseneasca de gaze naturale; - realizarea infrastructurii rutiere si pietonale din zona analizata.	-autorizatiile de construire emise de catre autoritatea publica locala; verificarea respectarii regulamentului de urbanism aferent PUZ	-la orice solicitare a autoritatii de mediu; informatiile vor fi disponibile anual la sediul administratiei publice locale;
2.	<b>Sol/subsol/utilizarea terenurilor</b> Imbunatatirea calitatii solului, exploatarea resurselor in limita capacitatii de suport	- respectarea procentelor de ocupare a terenului propuse din PUZ, astfel incat sa existe teren suficient pentru dezvoltarea de spatii verzi	-autorizatiile de construire; procese verbale de receptie a lucrarilor;	-la orice solicitare a autoritatii de mediu;
3.	<b>Biodiversitate, fauna, flora</b> Mentinerea si imbunatatirea starii de conservare a habitatelor si speciilor de flora si fauna salbatica	- evolutia suprafetelor de spatiu verde, plantari de arbusti, aliniamente de arbori in zona PUZ	- evidentele de la nivelul investitorului; procese verbale de receptie a lucrarilor	-conform legislatiei in domeniu si a solicitarii autoritatii de mediu;
4.	<b>Peisaj, valori istorice si de patrimoniu</b> Integrarea armonioasa a planului propus in peisajul existent .	- feed-back obtinut de la receptori;	-date detinute de Primarie, observatii si recomandari adresate de public; preluarea in Regulamentul de urbanism aferent PUZ a masurilor propuse	-cand este cazul;
5.	<b>Populatie si sanatate publica, mediul social si economic</b> Imbunatatirea standardelor de viata	-evolutia nr. de locuitori ce beneficiaza de standarde moderne de locuire;	-date statistice detinute de autoritatea publica in domeniul muncii;	-la solicitarea autoritatii de mediu;





**Agenția pentru Protecția Mediului Constanța**

ale populatiei.	-evolutie nr. agenti economici; evolutie numar locuri de munca la nivelul localitatii;	- autorizatii de functionare emise de Primarie pentru agenti economici;	
-----------------	--	---	---

**Emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere :**

- notificarea nr. 5471RP/25.04.2018, privind solicitare aviz de mediu;
- documentatia de urbanism elaborata de Tectonic S.R.L.;
- raportul de mediu elaborat de Blue Terra Consulting S.R.L. - inscrisa in Registrul National al elaboratorilor de studii pentru protectia mediului la pozitia nr.159 pentru RM, RIM, BM, RA, EA;
- certificatul de urbanism nr. 644/25.10.2017 si a avizului de oportunitate nr. 4013/26.06.2018, eliberate de Primăria Municipiului Mangalia;
- plan de situatie;
- plan de amplasare in zona;
- anunturile privind depunerea solicitarii de obtinere a avizului de mediu si de declansare a etapei de incadrare a palnului conform H.G.nr. 1076/2004 au aparut in ziarul "Libertatea" la datele de 10.04.2018 si 13.04.2018;
- anuntul public privind decizia etapei de incadrare a aparut in ziarul "Evenimentul zilei", din data de 09.07.2018;
- anunturile publice privind organizarea dezbaterii publice si a afisarii pe situl APM Constanța a raportului de mediu, in ziarul "Cuget Liber" din datele de 25.09.2018 si 28.09.2018;
- anuntul public privind decizia finala de emitere a avizului de mediu, in ziarul "Cuget Liber", in data de 23.11.2018;
- declaratie conform prevederilor art. 33, alin (1), pct. (b) din HG 1076/2004.

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.**

**Se vor respecta toate prevederile actelor de reglementare emise de celelalte autorități precum și recomandările din Raportul de Mediu.**

**Se vor prelua în Regulamentul de Urbanism aferent P.U.Z. toate recomandările din Raportul de Mediu.**

**Nerespectarea condițiilor prezentului aviz se santioneaza conform prevederilor legale in vigoare.**

**Titularul planului are obligația de a solicita autoritatii de mediu acordul de mediu pentru lucrările prevăzute în P.U.Z.**

**p.DIRECTOR EXECUTIV,**

**Celzin LATIF**



**ȘEF SERVICIU A.A.A,  
 Lavinia Monica ZECA**

**Întocmit,  
 Consilier Virginia MARIN**

Notă: Prezentul Aviz de mediu s-a emis în 3 (trei) exemplare și conține 13 ( treisprezece) pagini.

