

**MEMORIU DE PREZENTARE NECESAR EMITERII ACORDULUI DE  
MEDIU**

**1. DENUMIREA PROIECTULUI**

Denumire:

**EXTINDERE PE VERTICALĂ P+2E LA IMOBIL EXISTENT STRUCTURĂ DE CAZARE  
P+1E ȘI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ – CORP C3**

Amplasament: **municipiul Mangalia, Stațiunea Venus, Complex Club Razelm,  
strada Gheorghe Țuțuianu nr.1E, județul Constanța**

**2. TITULARUL PROIECTULUI**

Beneficiarul lucrărilor: **CLUB RAZELM S.R.L**

Proiectantul lucrărilor: **BLUE ART S.R.L.**

Arh. Laurențiu Georgescu

Tel: 0748 221 583

Elaboratorul documentației de mediu: **BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.**

e-mail: office@blueterra.ro

www.blueterra.ro

### **3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI**

#### **3.1. Rezumatul proiectului**

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Venus, în vecinătatea malului estic al Lacului Venus (Razelm), o zona ce prezintă mare potențial turistic. În jur există mai multe structuri de primire cu funcțiuni de agrement, servicii, alimentație publică.

Prin proiect se propune extinderea pe verticală a corpului de clădire existent C3, cu încă un nivel, astfel regimul de înălțime va fi P+2E. Clădirea C3, după reamenajare va dispune de 8 unitati de cazare a câte 2 locuri dispuse la etajele 1 și 2 iar la parter se vor amenaja o bucatarie ce va deservi restaurantul existent pe amplasament, un vestiar, grupuri sanitare și spații de depozitare.

#### **3.2. Justificarea necesității proiectului**

Stațiunea Venus situată pe țărmul Mării Negre, este una dintre cele șase stațiuni balneoclimaterice și de agrement, alături de „Neptun”, „Jupiter”, „Cap Aurora”, „Saturn” și „Olimp” dezvoltate după 1962 în nordul orașului Mangalia.

În prezent, Administrația locală din Mangalia, derulează o serie de proiecte de investiții în infrastructură, ceea ce va crește gradul de atractivitate al zonei.

Din studiile și cercetarea de piață întreprinse până în prezent, s-a stabilit implementarea unui astfel de proiect de interes local precum creșterea capacității de cazare și furnizarea de servicii cu caracter turistic și de agrement.

#### **3.3. Valoarea investiției: -**

**3.4. Perioada de implementare propusă:** 24 de luni de la anunțul de începere a lucrărilor, după emiterea Autorizației de Construire

#### **3.5. Caracteristicile proiectului**

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Venus, în vecinătatea malului estic al Lacului Venus (Razelm) (anexa 1) și este proprietatea societății Club Razelm SRL, conform Convenției cu nr.557/31.05.2017.

Terenul are suprafața de 1.074,00mp din acte și măsuratori și este identificat cu număr cadastral 100919.

Conform documentației de urbanism Reactualizare PUG și RLU Municipiul Mangalia, aprobată prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 respectiv 123/12.07.2021, subzona IS3a - în care se află proprietatea constituie subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime, având ca utilizări admise: hoteluri, pensiuni, agenții de turism; parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere; restaurante, baruri, cofetării, cafenel, etc; biblioteci și mediateci; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete; spații plantate; puncte de

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

informare; spații de expoziții, centre de recreere; case de vacanță; spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice – parc de distracții; comerț cu amănuntul.

În Certificatul de urbanism nr. 201/13.04.2023 (anexa 2), eliberat de Primăria municipiului Mangalia, a fost înscrisă folosirea actuală a terenului ca fiind curți – construcții iar funcțiunea existentă și care se menține este de spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților de agrement, evenimente, parc de distracții.

Accesul auto și cel pietonal se realizează pe latura de est a proprietății, din strada Gheorghe Tutuianu.

**Situația existentă:**

În prezent, pe amplasament există mai multe construcții intabulate, astfel:

- ✓ corp cazare P+2E;
- ✓ o bucătărie cu servire la terasă acoperită și la sala închisă;
- ✓ corp C3 P+1E.

**Situația propusă:**

Prin proiect, se propune extinderea pe verticală la corpul de clădire C3 cu încă un nivel, astfel regimul de înălțime va fi P+2E (anexa 3).

Lucrările presupun următoarele intervenții:

- ✓ la parter: **recompartimentare** pentru amenajarea bucătăriei ce va deservi restaurantul existent pe amplasament cu: vestiare, grupuri sanitare, spații de depozitare și acces la etajele superioare;
- ✓ La etajul 1: **recompartimentare** pentru realizarea a 4 unități de cazare cu băi proprii;
- ✓ la etajul 2: **extindere peste etajul 1** pentru realizarea a 4 unități de cazare cu băi proprii.

**Organizarea spațial – funcțională a imobilului va fi următoarea:**

**Parter:**

- Bucătărie (spațiu pentru preparare produse culinare), cu suprafață de 57,00 mp, pardoseala cu gresie, pereți placați cu faianță, tavan zugrăvit cu vopsea lavabilă;
- spații depozitare, cu suprafață de 24,00 mp, pardoseala cu gresie, pereți placați cu faianță, tavan cu zugrăveala lavabilă;
- spălător, cu suprafață de 6,00 mp, pardoseala cu gresie, pereți placați cu faianță, tavan cu zugrăveala lavabilă;
- spațiu curățare, cu suprafață de 10,00 mp, pardoseala cu gresie, pereți placați cu faianță, tavan cu zugrăveala lavabilă;
- vestiar, cu suprafață de 20,00 mp, pardoseala cu gresie, pereți placați cu faianță, tavan cu zugrăveala lavabilă;
- spațiu pentru deseuri, pardoseala cu gresie, pereți placați cu faianță, tavan cu zugrăveala lavabilă.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

**Etaj 1:**

- 4 camere, cu suprafața de 20,00 mp fiecare, pardoseala cu mocheta, pereti/tavan cu zugrăveala lavabilă;
- 4 bai , cu suprafața 4,20 mp fiecare, pardosela cu gresie, pereti placati cu faianta, tavan cu zugrăveala lavabilă.
- Acces, cu suprafața de 20,50 mp, pardoseala cu gresie, pereti tencuiala decorativa, tavan cu var lavabil;
- 4 balcoane, cu suprafața de 16,00 mp fiecare, pardosela cu gresie, pereti cu tencuiala decorativa si balustrada de lemn;
- Scara, cu suprafața de 14,50 mp, placata cu gresie, balustrada metalica+lemn

**Etaj 2:**

- 4 camere, cu suprafața de 20,00 mp fiecare, pardoseala cu mocheta, pereti/tavan cu zugrăveala lavabilă;
- 4 bai , cu suprafața 4,20 mp fiecare, pardosela cu gresie, pereti placati cu faianta, tavan cu zugrăveala lavabilă.
- Acces, cu suprafața de 20,50 mp, pardoseala cu gresie, pereti tencuiala decorativa, tavan cu var lavabil;
- 4 balcoane, cu suprafața de 16,00 mp fiecare, pardosela cu gresie, pereti cu tencuiala decorativa si balustrada de lemn;
- Scara, cu suprafața de 14,50 mp, placata cu gresie, balustrada metalica+lemn

Această extindere va determina modificarea coeficienților urbanistici, comparativ cu situația existentă, așa cum se evidențiază în tabelul următor.

Tabelul nr. 1: bilanțul teritorial

<b>SUPRAFAȚA TERENULUI - 1.074,00 mp din acte si masuratori</b>		
<b>SUPRAFEȚE</b>	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>
Suprafața construită la sol	291,00 mp	291,00 mp
Suprafața desfășurată totală	678,00 mp	831,00 mp
Suprafața desfasurata extindere verticala corp C3	0,00 mp	152,00 mp
P.O.T.	27,00 %	27,00 %
C.U.T.	0,63	0,93
Spatii verzi	403,00 mp	403,00 mp
Suprafata alei, platforme si parcare	304 mp	Se propun 8 locuri noi de parcare
Regim de inaltime	P+1E	P+2E

### **Sistemul constructiv și finisaje**

Structură:

- ✓ fundații izolate cu grinzi de beton armat pe ploturi de piatră compactată
- ✓ parter și etajele superioare : cadre beton armat, planșee beton armat, zidărie cărămidă
- ✓ șarpantă lemn cu învelitoare țigle ceramice.

Finisaje exterioare:

- ✓ tencuială hidrofugă acrilică – culoare alb stins
- ✓ placări cu piatră naturală la parter
- ✓ tâmplărie de PVC maro cu geam dublu termoizolant
- ✓ balustrade din lemn la balcoane
- ✓ balustradă metalică la scara exterioară

### **Circulații și accese**

Accesele auto și pietonale se vor realiza din/spre strada Gheorghe Tutuianu.

Pe amplasament se propun 8 locuri noi de parcare.

### **Asigurarea spațiilor verzi (vezi anexa 4)**

Pe teren sunt amenajate spații verzi pe o **suprafață totală de 403,00 mp**, repartizate la nivelul solului sub forma de grădina cu gazon și plante ornamentale, cât și pe balcoanele etajelor superioare iar 134 mp se vor amenaja prin amplasarea de jardiniere și ghivece cu flori naturale pe întreg amplasamentul, în incintele construite existente și în clădirea ce face obiectul proiectului, pe holuri, scări, terase.

Întreținerea spațiului verde se face prin udare manuală.

### **Modul de asigurare a utilităților**

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

Terenul pe care se află amplasat imobilul este echipat cu rețele tehnico-edilitare, respectiv alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică și gaze naturale iar imobilul ce face obiectul proiectului, este bransat la rețelele de utilități din zonă, astfel:

**Alimentarea cu apă potabilă** a obiectivului se realizează din rețeaua administrată de operatorul RAJA S.A., din strada Gheorghe Tutuianu. Apa va fi utilizată în scop menajer și pentru întreținerea spațiului verde.

**Evacuarea apelor uzate**, se face în rețeaua existentă în zona, respectiv în colectorul menajer stradal, ce se află în administrarea operatorului RAJA S.A. Apele uzate menajere provenite de la bucatărie, vor fi trecute printr-un separator de grăsimi înainte de a fi evacuate în colectorul menajer stradal.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

**Apele pluviale** convențional curate din zona acoperișului clădirilor sunt colectate prin burlane, fiind apoi evacuate la nivelul solului, în zona de spații verzi.

**Încălzirea spațiilor și asigurarea apei calde** pentru consum menajer se vor realiza cu ajutorul unei centrale termice ce va funcționa cu gaze naturale furnizate din rețeaua locală existentă în zona.

S-a optat pentru surse de iluminare interioare și exterioare pe bază de leduri, cu consum redus de energie. De asemenea, sunt prevăzuți senzori de prezență pe holurile de etaj și economizoare cu control acces la camere pentru reducerea consumului electric

Pentru asigurarea unui climat favorabil, imobilul va fi dotat cu aparate individuale de aer condiționat.

**Refacerea amplasamentului** după construire și finalizarea supraetajării se va face conform proiectului tehnic de execuție.

**Resursele naturale** regenerabile utilizate la etapele de construire sunt piatră, nisip, lemn, apă, ce vor fi asigurate de constructor, nefiind exploatate de pe amplasament.

Pentru proiectul propus de supraetajare nu mai este necesară decopertarea stratului fertil de sol.

**Lucrările de construcție desfășurate** nu vor avea un caracter special, constând în procese uzuale, specifice acestui tip de proiect.

Lucrările de construcție vor începe numai după obținerea Autorizației de Construire și în condițiile stabilite de aceasta.

#### **4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE**

Lucrările de realizare a proiectului propus presupun intervenții asupra terenului din zona corpului C3 existent, din categoria săpăturilor pentru executarea fundațiilor de adâncime mică, lucrări de defaceri parțiale ale unor elemente ale clădirii existente pentru a facilita executarea noii structuri și lucrări de construire a etajului al doilea.

#### **5. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI**

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Venus, în vecinătatea malului estic al Lacului Venus (Razelm), o zonă ce prezintă mare potențial turistic. În jur există mai multe structuri de primire cu funcțiuni de agrement, servicii, alimentație publică.

Terenul are suprafața de 1.074,00mp din acte și măsuratori și este identificat cu număr cadastral 100919.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

Conform documentației de urbanism Reactualizare PUG și RLU Municipiul Mangalia, aprobată prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 respectiv 123/12.07.2021, subzona IS3a - în care se află proprietatea constituie subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înaltime, având ca utilizări admise: hoteluri, pensiuni, agenții de turism; parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere; restaurante, baruri, cofetării, cafenel, etc; biblioteci și mediateci; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete; spații plantate; puncte de informare; spații de expoziții, centre de recreere; case de vacanță; spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice – parc de distracții; comerț cu amănuntul.

În Certificatul de urbanism nr. 201/13.04.2023 (anexa 2), eliberat de Primăria municipiului Mangalia, a fost înscrisă folosirea actuală a terenului ca fiind curți – construcții iar funcțiunea existentă și care se menține este de spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților de agrement, evenimente, parc de distracții.

Accesul auto și cel pietonal se realizează pe latura de est a proprietății, din strada Gheorghe Tutuianu.

Amplasamentul analizat are următoarele vecinătăți:

- ✓ la Est: strada Gheorghe Tutuianu;
- ✓ la Sud: proprietate teren H.Vulturul;
- ✓ la Vest: lacul Venus (Razelm);
- ✓ la Nord : alee de acces.

Coordonatele în proiecție STEREO 70 ale terenului, sunt evidențiate în tabelul nr. 2

Tabelul nr. 2

Nr.	X	Y
1	789133.120	2668924.380
2	789125.749	266925.046
3	789125.511	266925.067
4	789127.160	266934.704
5	789134.400	266933.950
6	789136.660	266932.770
7	789145.240	266932.030
8	789155.600	266934.990
9	789164.200	266938.430
10	789181.700	266955.010
11	789182.470	266956.900
12	789184.310	266979.600
13	789181.570	266980.950
14	789182.420	266982.440
15	789200.710	266976.930
16	789193.900	266960.830
17	789190.570	266954.660

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

18	789186.960	266949.440
19	789179.070	266940.330
20	789175.300	266936.860
21	789154.800	266918.590
22	789150.250	266916.470
23	789146.620	266915.660
24	789144.670	266916.160
25	789142.830	266917.710
26	789142.070	266920.530
27	789141.860	266923.350

Terenul se afla în apropierea Lacului Venus și la cca.200 m fata de tărmlul Marii Neagre.

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

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

#### **6.1.1. Protecția calitatii apelor**

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

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

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

**În perioada funcționării obiectivului**, din activitate vor rezulta:

- ape uzate menajere, a căror evacuare se va realiza prin intermediul unei rețele de canalizare, în sistemul centralizat din zonă administrat de RAJA S.A.;
- ape pluviale convențional curate din zona acoperișului clădirilor, care sunt colectate prin burlane, fiind apoi evacuate către zona de spațiu verde.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005.



❖ stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute

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

**În perioada funcționării obiectivului**, apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare aparținând RAJA S.A. Constanța.

### 6.1.2. Protecția aerului

❖ sursele de poluanți pentru aer, inclusiv surse de mirosuri

**În perioada derulării proiectului** principalele surse de poluare sunt:

- procesele de ardere a combustibililor utilizați pentru deplasarea mijloacelor de transport și funcționarea utilajelor, principalii poluanți fiind în acest caz SO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc.
- pulberi și praf provenite din operațiunile aferente manevrării pământului și materialelor de construcții pulverulente.

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

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

**În perioada de funcționare a obiectivului**, putem aprecia că principalele surse de emisii sunt reprezentate de traficul auto ce se desfășoară în zona adiacentă.

❖ instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă

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

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

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

Pentru asigurarea apei calde menajere și a încălzirii spațiilor, obiectivul va fi dotat cu o centrală în condensatie. Aceste sisteme sunt prietenoase cu mediul întrucât consumul de combustibil este redus (25-30% sub cel al unei centrale convenționale), iar randamentul este unul foarte bun datorită utilizării energiei de condensare suplimentare. Evacuarea gazelor se face prin tiraj forțat, centralele au certificat de calitate și emisiile se încadrează în limitele legislației de mediu.

### 6.1.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

#### ❖ sursele de zgomot și de vibrații

**În perioada realizării investiției** se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de :

- intensificarea traficului în zonă, ca urmare a aprovizionării șantierului cu materiale, echipamente și utilaje;
- executarea anumitor lucrări de construcții în șantier, care presupun producerea unor zgomote de intensitate mai mare;
- lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

Zgomotul produs de utilajele de pe șantier va fi temporar și se va manifesta local. Lucrările de construcții se vor desfășura în conformitate cu programul impus de administrația locală.

**În perioada funcționării obiectivului** activitatea se va desfășura cu respectarea nivelului de zgomot încadrat în limitele prevăzute de STAS 10009/2017 Acustică- Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.

#### ❖ amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

**În timpul execuției lucrărilor** se vor avea în vedere următoarele măsuri de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- desfășurarea lucrărilor de construcție numai pe timp de zi, în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate;
- utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;
- folosirea de utilaje cu capacități de producție adaptate la volumele de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare utilaje, pompe etc);
- programarea activităților astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje care au asociate emisii sonore importante.

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

Pentru investiția propusă s-a asigurat prin proiectare separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor, precum și izolarea acustică a imobilului prin utilizarea de tamplarie termopan performanta.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

**6.1.4. Protecția împotriva radiațiilor**

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

**6.1.5. Protecția solului și a subsolului**

- ❖ sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatică și de adâncime

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

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

**În perioada funcționării obiectivului** pot apărea incidente cauzate de :

- scurgeri accidentale de produse petroliere de la autoturisme sau alte mijloacele de transport ce tranzitează obiectivul;
- depozitarea de deșuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului.

- ❖ lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului

**În perioada executării lucrărilor**

- împrejmuirea zonei de execuție a lucrărilor și a organizării de șantier;
- amenajarea unor spații adecvate în incinta organizării de șantier astfel încât deșeurile și materialele de construcții să fie depozitate pe categorii și să nu existe posibilitatea împrăștierea acestora pe terenurile învecinate;
- la ieșirea din organizarea de șantier se asigură curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta;
- dotarea cu material absorbant a organizării de șantier;
- organizarea de șantier va dispune de toaile ecologice dotate cu lavoar în număr suficient, pentru uzul muncitorilor.

**În perioada funcționării obiectivului**

- amenajarea adecvată a spațiilor de colectare a deșeurilor, în incinte închise, acoperite, prevăzute cu robinet și sifon de pardoseală, aerisite. Se va implementa colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura un număr suficient de pubele pentru evitarea formării de depozite neorganizate de deșuri în zona amplasamentului și/sau în vecinătatea acestuia;
- verificarea permanentă a stării rețelelor de alimentare cu apă și canalizare pentru evitarea scurgerilor și pierderilor de apă, necontrolat în zona amplasamentului, cu afectarea solului, subsolului și apelor subterane.

### 6.1.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

#### ❖ Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Inițială, emisă de APM CONSTANTA, proiectul propus nu intra sub incidența art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

- imprejmuirea zonei de execuție a lucrărilor și a organizării de șantier;
- amenajarea unor spații adecvate în incinta organizării de șantier astfel încât deșeurile și materialele de construcții să fie depozitate pe categorii și să nu existe posibilitatea împrăștierii acestora pe terenurile învecinate;
- nu se vor evacua niciun fel de ape uzate în Lacul Venus aflat în proximitatea amplasamentului.

### 6.1.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

#### ❖ identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele

Intervenția se va realiza asupra unui imobil P+1E situat pe un teren aflat în proprietatea beneficiarului, fără a afecta domeniul public. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism și nu sunt afectate obiective de interes public.

Amplasamentul nu se află în zona de siguranță și protecție a amenajărilor hidrotehnice, perimetre de protecție hidrogeologică, a infrastructurii de transport de interes public, în zone aferente construirii căilor de comunicații, în zone de protecție sanitară, zone cu risc de inundații, zone predispușe alunecărilor de teren etc.

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

Imobilul asupra căruia se propune realizarea intervenției este amplasat față de proprietățile vecine la distanțe care să nu stânjenească desfășurarea activității la niciunul dintre obiective, existente și propuse.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

În ceea ce privește măsurile pentru perioada de funcționare a obiectivului, la proiectarea imobilului au fost respectate prevederile art. 17 al Anexei la O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, astfel:

- parametrii sanitari – suprafața unei camere  $\geq 12 \text{ m}^2$ , suprafața bucătăriei  $\geq 5 \text{ m}^2$ , înălțimea sub plafon  $\geq 2,60 \text{ m}$ ;
- încăperile de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber care permit ventilația naturală;
- iluminatul natural în camerele principale și bucătărie permite desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială;
- ventilația naturală în bucătării și băi este asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural/deschideri directe către aer liber.

La proiectarea imobilului au fost de asemenea respectate și prevederile art. 18 și 19 ale Anexei la O.M.S. nr. 119/2004 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, referitoare la planificarea spațiilor și materialelor folosite, astfel:

- este asigurată separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- finisajele interioare și dotările nu creează riscuri de poluarea a aerului interior sau accidente și asigură izolarea corespunzătoare higrotermică și acustică;
- camerele sunt izolate acustic față de zgomotul produs de instalațiile aferente spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de cazare.

***Pentru perioada de funcționare a obiectivului***, s-au avut în vedere următoarele măsuri:

- colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, în recipiente colorate diferit și inscripționate;
- deșeurile colectate vor fi predate către firme specializate în vederea valorificării/eliminării lor;
- se va institui un program de verificare periodică a tuturor rețelelor, echipamentelor, instalațiilor de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate astfel încât să se evite pierderile de apă și/sau evacuarea de ape uzate necontrolat pe amplasament;
- înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare existentă în zonă, apele uzate provenite din zona bucatăriei vor fi trecute prin separatoare de grăsimi;
- se va asigura curățarea periodică a separatoarelor pentru funcționarea corespunzătoare a rețelelor de evacuare a apelor uzate;
- se va avea în vedere îngrijirea permanentă a spațiilor verzi.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

**6.1.8. Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea**

- ❖ lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșuri generate

*În perioada executării lucrărilor de construcție se estimează ca vor fi generate categoriile de deșuri evidențiate în tabelul următor.*

Tabelul nr. 3

<b>Cod</b>	<b>Denumirea deșeurilor</b>	<b>Sursa de generare</b>	<b>Modalități de eliminare/valorificare</b>
17 05 04	Pământ și pietre	săpături pentru executarea fundațiilor de adâncime mică	vor fi transportate în locuri indicate de Primărie
17 01 07	Resturi de materiale de construcții și deșuri din construcții și demolări	Construcții și demolări	vor fi transportate în locuri indicate de Primărie
15 02 02*	Material absorbant uzat	Intervenția în caz de scurgeri accidentale de carburant	funcție de poluările produse; Va fi predat către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării
15 01 01	Ambalaje de hârtie și carton	Saci de ciment, adezivi, altele generate de personalul muncitor	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 04 11	Resturi de cabluri	Lucrări de instalații	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 06 04	Materiale izolante	Organizarea de șantier	vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării
17 02 01	Lemn	Organizarea de șantier	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 02 02	Sticlă	Organizarea de șantier	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 02 03	Materiale plastice	Organizarea de șantier	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
20 03 01	Deșuri menajere	din organizarea de șantier și din salubritatea amplasamentului	Vor fi preluate de Serviciul local de salubritate și eliminate la un depozit ecologic

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

Notă: interesul beneficiarului, cât și a constructorului constă în reducerea cantităților de deșuri rezultate din utilizarea materiei prime. Astfel încât achiziționarea materialelor de construcții lor se realizează după calcule precise, iar dacă rămâne o cantitate de materie primă aceasta este utilizată la un alt proiect sau returnată furnizorului (în general există precizată în contractul de cumpărare a materialelor de construcții, o clauză în acest sens).

- deșeurile reciclabile – plastic, hârtie, carton, lemn, sticlă, metal, diverse ambalaje etc. se vor pre colecta în recipiente separate și vor fi predate unui operator economic autorizat, în vederea valorificării acestora;
- deșeurile de cabluri vor fi colectate separat și predate unor întreprinderi de tratare specializate care pot separa metalele (cel mai adesea este vorba de cupru de izolație) de materialul plastic;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și depozitate în spații special amenajate până la preluarea lor de către serviciul de salubritate local;
- material absorbant uzat - va fi colectat, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac și va fi predat în vederea valorificării/eliminării.

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

De asemenea, se vor lua măsuri ca aceste tipuri de deșuri să nu fie depozitate în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora, în incinta organizării de șantier.

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

În conformitate cu prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, titularul proiectului are obligația să realizeze evidența lunară a gestiunii deșeurilor, respectiv producerii, stocării provizorii, tratării și transportului, reciclării și depozitării definitive a deșeurilor

**În perioada funcționării obiectivului** se vor genera cu precădere, tipurile de deșuri menționate în tabelul nr. 4

Tabelul nr.4

Descrierea deșeurilor	Codificarea deșeurilor conform Directivei 2014/955/CE	sursă	Modalități de eliminare/valorificare
<i>deșuri municipale amestecate</i>	<i>20 03 01</i>	Activități curente	Preluate de Serviciul local de salubritate
<i>ambalaje de hârtie și carton</i>	<i>15 01 01</i>		Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
<i>ambalaje metalice</i>	<i>15 01 04</i>		
<i>ambalaje de sticlă</i>	<i>15 01 07</i>		
<i>ambalaje de materiale plastice</i>	<i>15 01 02</i>		
<i>amestec de grăsimi și uleiuri de la separarea amestecurilor apa/ulei</i>	<i>19 08 09</i>		

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

<i>conținând numai uleiuri și grasimi comestibile</i>			
<i>Deșeuri biodegradabile</i>	<i>20 02 01</i>		
<i>Uleiuri și grăsimi comestibile</i>	<i>20 01 25</i>		

Spațiile de colectare și depozitare a deșeurilor menajere și reciclabile vor fi stabilite din etapa de proiectare și vor fi dimensionate corespunzător cu volumul de deșeuri estimat a fi generat, vor fi amenajate corespunzător, impermeabilizate, acoperite, prevăzute cu sursa de apă pentru spălare și sifon pentru scurgerea apelor, racordat la canalizare.

Se va institui colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, în recipiente colorate diferite și inscripționate.

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

❖ programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate

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

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

- Colectare separată la sursă – se reduce semnificativ cantitatea de deșeu destinată depozitării finale. Deșeurile colectate separat sunt sortate, balotate și livrate spre valorificare;
- Recondiționare paleți – valorificarea deșeurilor de ambalaje din lemn prin recondiționarea paleților și reintroducerea lor în circuitul de ambalaje;
- Reutilizare – reducerea cantității de ambalaje utilizate și implicit a cantității de deșeuri generate;
- Reciclare – transformarea deșeurilor în materie primă secundară și reintroducerea acesteia în circuitul de producție.

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

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

În conformitate cu prevederile OUG 92/2021, este obligatorie întocmirea evidenței lunare a gestiunii deșeurilor.

❖ planul de gestionare a deșeurilor

- **deșeuri menajere** - acestea vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele, și depozitate în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate local.
- **materiale inerte** - vor fi folosite ca materiale de umplutură în locuri indicate de Primărie prin Autorizația de Construire, sau vor fi transportate la un depozit de deșeuri inerte;



*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

- **resturi de materiale de construcții** - se vor colecta pe categorii astfel încât să poată fi preluate și transportate în vederea depozitării în depozitele care le acceptă la depozitare conform criteriilor prevăzute în Ordinul MMGA nr. 95/2005 sau în vederea unei eventuale valorificări.
- **material absorbant uzat** - va fi colectat, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac și va fi predat în vederea valorificării/eliminării.
- **Deseuri de ambalaje** – vor fi colectate pe categorii și predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării.
- **Deseuri biodegradabile** - vor fi depozitate în spații special amenajate și predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării.
- **Ulei uzat vegetal** – va fi colectat, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac și va fi predat în vederea valorificării/eliminării.
- **amestecuri de grăsimi și uleiuri de la separarea amestecurilor apa/ulei din sectorul uleiurilor și grăsimilor comestibile** - vor fi colectate, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac și vor fi predate în vederea valorificării/eliminării.

#### **6.1.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

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

#### **6.2. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității**

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

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

#### **7.1. Factorul de mediu apa**

Amplasamentul se afla în apropierea Lacului Venus (Razelm) și la cca.200 m față de tărnul Marii Negre.

Apele subterane se află răspândite, atât în stratele acvifere freatice, cât și sub forma apelor de adâncime care circulă prin golurile și fisurile calcarelor.

*Lucrările propuse prin proiect se desfășoară strict în incinta amplasamentului și afectează în mica măsură straturile superioare de sol în zona corpului de clădire C3, acestea nu sunt de natură să afecteze calitatea pânzei de apă freatică ori apele de suprafață.*

Obiectivul este bransat la rețeaua de distribuție a apei și de canalizare.

*Măsurile generale ce trebuie avute în vedere pentru asigurarea protecției calității factorului de mediu apă sunt următoarele:*

**În perioada executării lucrărilor** de construire a obiectivului se va proceda la:

- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier;
- se va avea în vedere gestionarea optimă a deșeurilor generate în perioada realizării obiectivului, utilizarea containerelor dedicate pentru depozitarea intermediară a acestora, pentru a evita formarea de depozite neorganizate și migrarea unor poluanți către apele lacului Siutghiol;
- organizarea de șantier va fi dotată cu un număr suficient de toalete ecologice prevăzute cu lavoare;
- se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru, ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
- se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier;
- se va achiziționa material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului.

**În perioada funcționării obiectivului**

- se vor efectua verificări periodice ale stării rețelelor de colectare a apelor uzate menajere și pluviale;
- consumul de apă se va contoriza și se vor impune măsuri pentru evitarea risipei;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- se recomandă achiziționarea de material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului.

## **7.2. Factorul de mediu aer și clima**

Regimul climatic în zona municipiului Mangalia este specific litoralului maritim, caracterizat prin veri a căror căldură este alternată de briza mării și prin ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede dinspre mare.

O caracteristică topoclimatică importantă constă în influența apelor saline asupra gradului de încălzire și stocare a căldurii, ceea ce favorizează cura balneară, care se prelungește și în luna septembrie.

Amplasamentul este situat în stațiunea Venus, într-o zonă dezvoltată prin realizarea unor imobile pentru rezidență temporară în perioada sezonului estival, pentru servicii turistice și de agrement. În vecinătatea amplasamentului nu există obiective industriale care să reprezinte surse de poluare a aerului.

**În perioada derulării proiectului** principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizați pentru deplasarea mijloacelor de transport și funcționarea utilajelor, principalii poluanți fiind în acest caz SO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc.

De asemenea, lucrările propriu-zise de realizare a proiectului pot determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu manipularea materialelor de construcții, a depozitelor de materiale etc.

*În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada executării lucrărilor 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;
- utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare;
- se va avea în vedere curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă
- pentru limitarea disconfortului ce poate apărea, mai ales pe timpul verii, se vor alege trasee optime pentru autovehiculele ce deservește organizarea de șantier, mai ales pentru cele care transportă materii prime și materiale ce pot elibera în atmosferă particule fine.
- pe parcursul derulării lucrărilor de execuție, întregul imobil va fi protejat de plase de reținere a prafului și pentru a împiedica căderea diverselor materiale.

**În perioada funcționării obiectivului**, principalele surse de emisii în aer sunt reprezentate de traficul auto ce se desfășoară în zonă.

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

Încălzirea imobilului și asigurarea apei calde menajere se vor realiza prin intermediul unei centrale termice murale ce va funcționa cu gaze naturale din rețeaua locală.

Ca o alternativă la sistemele de încălzire a apei, poate fi luată în calcul asigurarea agentului termic pentru imobilul propus prin intermediul panourilor fotovoltaice/ solare.

Panourile fotovoltaice transformă energia solară în energie electrică, folosind Soarele drept o sursă regenerabilă de energie electrică. Panourile solare sunt totodată capabile să aibă și un efect de răcire asupra clădirii pe care sunt montate. Încă un avantaj al panourilor solare este acela că în timpul unui an, clădirile cu panouri solare pot consuma cu 38% mai puțină energie pentru răcire.

### **7.3. Protecția solului și subsolului**

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

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

Activități ce pot prezenta un impact asupra factorului de mediu sol/subsol în această perioadă sunt:

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

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

- amenajarea unor spații corespunzătoare pentru depozitarea temporară a deșeurilor și materialelor rezultate ca urmare a desfășurării activității în perioada de realizare a lucrărilor proiectului;
- este interzisă depozitarea temporară a deșeurilor, imediat după producere, direct pe sol, sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora;
- se va urmări transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția astfel a unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri;
- depozitarea materiilor prime se va face numai în incinta organizării de șantier, în spațiile special amenajate și destinate acestui scop;
- se vor lua toate măsurile necesare astfel încât deșeurile sau materialele de construcții să nu fie depozitate în locuri neadecvate (spații verzi, circulații, spații publice), sau să migreze în zonele de plajă și țărm;
- se recomandă dotarea obiectivului cu material absorbant astfel încât în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere să se intervină prompt și eficient pentru înlăturarea/diminuarea efectelor poluării.

**În perioada funcționării obiectivului** se apreciază, că în condiții normale de exploatare, nu există surse de poluare a solului. Totuși se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- se va verifica periodic integritatea construcției și starea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru evitarea infiltrărilor de ape în sol sau scurgerilor necontrolate de ape uzate, ce pot afecta integritatea terenurilor și pot determina apariția unor fenomene de poluare a solului, subsolului, apelor freactice;
- în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant.

#### **7.4. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Unul dintre elementele de importanță majoră pentru derularea normală a activităților umane pe timp de zi, seară și noapte este confortul acustic definit de menținerea nivelului de zgomot în parametri recomandați. Tendința de formare de aglomerări urbane de mari dimensiuni are drept consecință mărirea numărului de surse de zgomot, fenomen care se accentuează mai ales în zonele adiacente arterelor de circulație și activităților industriale.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

Sursele de zgomot din zona analizată sunt cele specifice zonelor de cazare/locuit.

Factorii care influențează nivelul de zgomot sunt factorii de emisie, textura suprafeței derulare, factorii de propagare (distanța față de sursa de zgomot) și factorii meteorologici.

**În perioada realizării investiției** se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de :

- intensificarea traficului în zonă, ca urmare a aprovizionării șantierului cu materiale, echipamente și utilaje;
- executarea anumitor lucrări de construcții în șantier, care presupun producerea unor zgomote de intensitate mai mare;
- lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

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

- utilizarea de echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă, inclusiv din punct de vedere al nivelului zgomotului produs;
- oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt în activitate;
- oprirea motoarelor autovehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor;
- folosirea de utilaje cu capacități de producție adaptate la volumele de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare utilaje, pompe etc);
- programarea activităților astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje care au asociate emisii sonore importante.

**În perioada funcționării obiectivului**, activitatea desfășurată va fi una specifică zonelor de locuit - turistica, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de SR 10009:2017-Acustică. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.

Măsurile tehnice pentru combaterea poluării sonore se referă la ecranarea sursei de zgomot și protecția urechii omului și a locuinței, spațiului în care își desfășoară activitatea. Pentru investiția propusă s-a asigurat prin proiectare separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor, precum și izolarea acustică a imobilului.

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

- izolarea din punct de vedere acustic a fațadelor;
- oprirea motoarelor autovehiculelor ce tranzitează obiectivul în perioada în care acestea staționează în incintă.

#### **7.5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatic**

Proiectul nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

#### **7.6. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Intervenția propusă se va realiza asupra unui imobil cu regim de înălțime P+1E situat pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, fără a afecta domeniul public.

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

La amplasarea imobilului s-au respectat prevederile art. 3 și art. 4, ale art. 17, 18 și 19 din OMS nr. 119/2014, modificat prin OMS nr.994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

#### **7.7. Impactul asupra peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente**

Nu este cazul

#### **7.8. Schimbarile climatice**

##### ***A) Atenuarea schimbarilor climatice***

***Proiectul propus nu influențează semnificativ emisiile de gaze cu efect de sera și nici cererea de energie.*** Astfel, asigurarea apei calde pentru consum menajer și încălzirea spațiilor se vor realiza cu ajutorul unei centrale în condensatie ce va funcționa pe bază de gaze naturale din rețeaua locală, considerat cel mai puțin poluant combustibil din categoria surselor neregenerabile, montată la subsolul imobilului, în spațiul tehnic.

Proiectul propus nu implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenurilor sau de silvicultură (de exemplu, despaduriri) care ar putea duce la creșterea emisiilor. În schimb, la finalizarea lucrărilor se vor amenaja spații verzi, care pot acționa ca absorbanti de emisii.

Având în vedere specificul proiectului propus, faptul că deja în apropierea amplasamentului se desfășoară activități similare, de alimentație publică și cazare, proiectul propus nu va determina o creștere semnificativă a deplasărilor personale și nici a transportului de marfă.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

**B) Adaptarea la schimbările climatice**

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

Astfel, având în vedere amplasarea proiectului în stațiunea Venus și a Lacului Venus, variabilele climatice luate în considerare au fost: valurile de căldură, seceta, furtuni și vânturi puternice, precipitații extreme, nivelul în creștere al apelor, eroziunea costiera.

În tabelul următor sunt evidențiate principalele potențiale impacturi asociate proiectului, determinate de schimbările climatice și măsurile prevăzute prin proiect de diminuare/eliminarea acestor impacturi.

Variabila climatică	Tendința variabilei climatice	Impact potențial	Măsuri de diminuare
Temperatura	Creșterea temperaturii medii  Creșterea temperaturilor extreme	Disconfort pentru clienți, generat de temperaturile ridicate	Utilizarea de materiale de construcții performante care asigură o bună izolare termică a clădirii  Izolarea termică a clădirii  Utilizarea geamurilor termopan cu cel puțin 3 camere
seceta	Creșterea numărului de perioade secetoase	Nu afectează în mod direct obiectivul analizat dar poate determina restricții în ceea ce privește alimentarea cu apă a obiectivului	Măsuri de reducere a consumului de apă prin contorizarea consumului de apă  Montarea bateriilor sanitare cu limitator de temperatură și presiune ridicată  dotarea grupurilor sanitare cu rezervoare duble de apă
Precipitații	Creșterea cantităților de precipitații extreme	Inundarea amplasamentului	Obiectivul nu se află într-o zonă inundabilă măsurile de evacuare corespunzătoare ale apelor pluviale din zona amplasamentului sunt suficiente, în măsura în care acestea nu inundă amplasamentele învecinate
Furtuni și modificări ale vitezei maxime a vântului	Creșterea vitezei vântului  Creșterea frecvenței de apariție a vânturilor puternice	Avarierea clădirii, smulgerea unor echipamente de pe terasă, pericol de accidente	Sistemul constructiv al clădirii existente este unul solid, în condițiile respectării normelor în construcții pentru realizarea supraetajării imobilului, impactul este unul nesemnificativ

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și recompartimentare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

Eroziune costieră	Creșterea fenomenului de eroziune ce conduce la reducerea/pierderea zonelor costiere actuale	Avarierea/ distrugerea clădirii	Impactul este ne semnificativ, terenul se afla la cca. la cca. 200 m fata de Marea Neagra.
-------------------	--	------------------------------------	--

### 7.9. Tipurile și caracteristicile impactului potențial

Acest tip de lucrări pot induce un impact negativ limitat la perioada de execuție, dar în același timp, pot determina și un însemnat impact pozitiv asupra economiei, dezvoltării societății și asupra calității vieții oamenilor.

❖ Extinderea spațială a impactului (zona geografică și dimensiunea populației care poate fi afectată)

Impactul se va resimți la nivel local în zona amplasamentului, în perioada executării lucrărilor de supraetajare și modernizare a imobilului corp C3.

❖ Natura impactului

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

Impactul indirect se manifestă asupra populației localității și este determinat de emisiile în aer, de impactul asupra solului, impactul prin zgomot și asupra peisajului. Este un impact ne semnificativ și se manifestă pe termen scurt.

Un impact temporar, atat direct cât și indirect, asupra factorilor de mediu și a locuitorilor din zonă se manifestă pe perioada executării lucrărilor de construcții și este unul ne semnificativ în cazul în care se aplică un management corespunzător care să aibă în vedere măsuri de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

❖ Natura trans-frontalieră a impactului

Nu e cazul.

❖ Magnitudinea și complexitatea impactului

Proiectul de supraetajare și modernizare fiind de complexitate redusă, magnitudinea impactului asupra factorilor de mediu va fi ne semnificativă, acesta manifestându-se numai pe perioada de realizare a lucrărilor, strict în zona vizată de proiect.

❖ Probabilitatea impactului

Un impact semnificativ asupra mediului se poate manifesta în condițiile apariției unor situații de poluare accidentală sau în cazul în care nu se iau măsurile necesare.

❖ Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

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



*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

- ❖ Măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului  
Nu e cazul, impactul va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu, în condiții de desfășurare normală a activității.

## **8. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI**

Nu sunt prevăzute în această etapă.

## **9. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ȘI / SAU PLANURI / PROGRAME / STRATEGII / DOCUMENTE DE PLANIFICARE**

### **9.1. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene**

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

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

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Venus, în vecinătatea malului estic al Lacului Venus (Razelm) (anexa 1) .

Terenul are suprafața de 1.074,00mp din acte și măsuratori și este identificat cu număr cadastral 100919.

Conform documentației de urbanism Reactualizare PUG și RLU Municipiul Mangalia, aprobată prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 respectiv 123/12.07.2021, subzona IS3a - în care se află proprietatea constituie subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime, având ca utilizări admise: hoteluri, pensiuni, agenții de turism; parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere; restaurante, baruri, cofetării, cafenel, etc; biblioteci și mediateci; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete; spații plantate; puncte de informare; spații de expoziții, centre de recreere; case de vacanță; spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice – parc de distracții; comert cu amanuntul.

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

În Certificatul de urbanism nr. 201/13.04.2023 (anexa 2), eliberat de Primăria municipiului Mangalia, a fost înscrisă folosirea actuală a terenului ca fiind curți – construcții iar funcțiunea existentă și care se menține este de spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților de agrement, evenimente, parc de distracții.

Investiția propusă va respecta toate condiționările de ordin urbanistic stabilite de regulamentele și legile în vigoare pentru zona respectivă.

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, a particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor impuse prin certificatul de urbanism.

## **10. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER**

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

- organizarea de șantier se va amenaja strict pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului și nu va afecta domeniul public;
- se va realiza împrejmuirea provizorie a organizării de șantier;
- se vor utiliza grupurile sanitare existente în imobil ;
- va exista o zonă de depozitare a materialelor folosite la lucrări, precum și o zonă prevăzută cu containere etichetate corespunzător pentru depozitarea deșeurilor generate din activitate;
- aprovizionarea șantierului cu materiale de construcție se va face ritmic pentru a se evita formarea de stocuri pe amplasament;
- se vor lua toate măsurile necesare astfel încât apele uzate să nu fie deversate pe amplasament, iar deșeurile sau materialele de construcții să nu fie depozitate în locuri neadecvate (spații verzi, circulații, spații publice);
- staționarea autovehiculelor va fi permisă pe platforma auto organizată în acest scop.

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

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

### **10.3. Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier**

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

Se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de intensificarea traficului în zona, ca urmare a aprovizionării șantierului cu materiale, echipamente și utilaje, lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

#### **10.4. Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.**

- ✓ staționarea utilajelor și a mijloacelor de transport în incinta organizării de șantier se va face numai în spațiu special stabilit, dotat cu material absorbant;
- ✓ utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;
- ✓ utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă;
- ✓ se va urmări transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția astfel a unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri;
- ✓ dotarea organizării de șantier cu material absorbant astfel încât în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere să se intervină prompt și eficient pentru înlăturarea/diminuarea efectelor poluării;
- ✓ se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
  - ✓ se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier.

### **11. LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII**

#### **11.1. Lucrări propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției**

La finalizarea lucrărilor de construcții, pe terenul rămas liber se execută lucrări de sistematizare și amenajare.

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

#### **11.2. Aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale**

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

*Extindere pe verticală la imobil existent structură de cazare și reconfigurare – corp C3  
Stațiunea Venus, complex Club Razelm*

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

### **11.3. Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului**

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

- înainte de începerea lucrărilor de desființare a obiectivului se vor obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, conform legii ;
- înainte de demolarea propriu-zisă a construcției este necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezultă din aceste activități;
- materialele rezultate în urma dezafectării vor fi valorificate prin firme autorizate sau, după caz eliminate în depozite autorizate, care le acceptă la depozitare conform criteriilor prevazute în ordinul MMGA nr. 95/2005 ;
- se va realiza separarea deșeurilor de materiale cu conținut de substanțe periculoase de celelalte materiale, chiar din zona generării acestora;
- se va reface amplasamentul la starea inițială ( teren liber) sau va fi pregătit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioară a terenului.

### **11.4. Modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului**

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

## **12. EVALUARE ADECVATĂ**

Proiectul nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

Nu este cazul , proiectul nu se încadrează în prevederile din art. 48 și/sau prevederile din art. 54 din Legea Apelor 107 / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul se afla in apropiere de lacul Venus si la cca.200 m fata de tarmul Marii Neagre.

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

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

**15. ANEXE**

Anexa 1 – Plan de încadrare în zonă

Anexa 2 – Certificat de urbanism

Anexa 3 – Plan de situație

Intocmit,  
Voinea Daniela

Elaborator,  
BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.