

---

## **MEMORIU DE PREZENTARE** **intocmit conform Legii 292/2018**

### **I. Denumirea proiectului:**

“CONSTRUIRE DOUA IMOBILE P+1E CU DESTINATIA DE TURISM SI IMPREJMUIRE TEREN “  
mun. Mangalia, statiunea Saturn, str. Henny Ignatie, rampa auto 21b, lot 2 – lot 1, jud.  
Constanta

### **II. Titular: DAVID COMERT SRL**

- adresa sediu: Jud. Constanta, mun. Mangalia, bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 22.
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet: **0743335275**
- numele persoanelor de contact: Arh.Serbanescu Oana Mirela, telefon: 0747339266
- director/manager/administrator:Mehedinteanu Andreea
- responsabil pentru protecția mediului:

### **III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:**

- a) un rezumat al proiectului: Pe terenul situat in mun. Mangalia, statiunea Saturn, str. Henny Ignatie se doreste executia a doua imobile P+1E cu destinatia de turism si imprejmuire terenului.
- b) justificarea necesității proiectului: Una dintre localitățile turistice din zona litoralului românesc al Mării Negre, Statiunea Saturn a cunoscut o dezvoltare lentă cu modernizări deosebite în ultimii ani. Fluxul turistic tot mai mare și cererea sporită de spații de cazare a determinat dezvoltarea continuă a construcțiilor de vile, pensiuni și hoteluri.
- c) valoarea investiției:
- d) perioada de implementare propusă: imediat după obținerea autorizației de construire.
- e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente): sunt anexate

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

Amplasamentul pe care urmează să se realizeze proiectul este situat în intravilanul mun. Mangalia, Statiunea Saturn, terenul are suprafața de 1000,00mp din masuratori cadastrale si 965,00mp din acte, cu front la str. Henny Ignatie de 19,46m, identificat cu nr. Cadastral 111387 si extras de carte funciară nr.111387, este proprietatea municipiului Mangalia – domeniu privat, conform contractului de schimb nr.2593/17.12.2002, detinut de societatea David Comert SRL in baza contractului de inchiriere nr.1687/03.05.2012 si constructie in

proprietatea societatii David Comert SRL conform contractului de vanzare -cumparare nr.4621/24.09.2018, constructie realizata la data vanzarii in proportie de 40%.



*Plan de incadrare in zona*

Folosirea actuală a terenului conform Certificat de Urbanism nr.387/05.07.2019 este de curti-constructii, cf. inscrierilor din Extrasul de carte funciara pentru informare iar destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: UTR7 – S1 – Stațiunea Saturn, turism cu cazare in hoteluri si camping.

#### **Bilanțul teritorial pentru investiția propusă se prezintă astfel:**

- **Suprafata teren : 965,00 mp din acte si 1000,00 mp din masuratori cadastrale**
- **HMAX. = 8,95 m**
- Suprafata construită existent - 00,00 mp;
- Suprafata desfășurată existent - 00,00 mp;
- **Suprafata construită propusa - 318,00 mp;**
- **Suprafata desfășurată propusa - 660,93 p;**
- POT existent = 0,00%
- CUT existent = 0,00

- **POT propus = 31,80%**
- **CUT propus = 0,66**
- **locuri de parcare propuse - 10**
- suprafata spatiu verde la sol - 303,49 mp
- S. circulatii pietonale auto/trotuare - 378,51 mp
- nr. Unitati de cazare - 23

## **DESCRIERE FUNCȚIONALĂ**

***Accesul la cele doua imobile se va realiza printr-un spatiu comun, respectiv hol si casa scarii.***

### ***PARTER***

- bucatarie cu suprafata de 31,356mp
- sala mese cu suprafata de 57.763mp
- 5 camere cu suprafata de 16,688mp fiecare si grup sanitar cu suprafata de 3,529mp fiecare
- 6 camere cu suprafata de 17,219mp fiecare si grup sanitar cu suprafata de 3,086mp fiecare
- Hol si casa scarii
- Terasa/balcon la fiecare unitate de cazare

### ***ETAJUL 1***

- 5 camere cu suprafata de 16,688mp fiecare si grup sanitar cu suprafata de 3,529mp fiecare
- 6 camere cu suprafata de 17,219mp fiecare si grup sanitar cu suprafata de 3,086mp fiecare
- 1 camera cu suprafata de 18,443mp si grup sanitar cu suprafata de 3,086mp
- Hol si casa scarii
- Terasa/balcon la fiecare unitate de cazare

## **SOLUȚII CONSTRUCTIVE**

### ***Structura de rezistență***

- Infrastructura și fundațiile din beton armat.
- Structura de rezistență: stâlpi, diafragme și grinzi din beton armat. Planșeele sunt din beton armat.

### ***Materialele folosite***

Finisajele utilizate prevăzute sunt corespunzătoare funcțiunilor, astfel :

- la interior : pardoseli din gresie ceramică (grupuri sanitare și circulații), mochetă în camere. Se vor utiliza materiale rezistente la uzură și pardoseli antiderapante, covor pvc, etc; finisaje pereți din vopsea lavabilă, tencuieli decorative, placaje de faianță, lambriuri din panouri din MDF etc; plafoane finisate cu vopsea lavabilă.
- la exterior: finisaje cu tencuială decorativă, placaje cu piatră naturală și/sau artificială. Tâmplăria exterioară a fost prevăzută din profile din pvc de culoarea stejarului, minim pentacamerele cu geam termopan.
- compartimentările interioare au fost prevăzute din pereți de b.c.a.

### ACOPERIȘ

Acoperisul va fi tip terasa necirculabila.

Surgerea apelor pluviale la nivelul terasei necirculabile va fi asigurată printr-un sistem de colectare și evacuare a apelor pluviale alcătuit din burlane.

În jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție cu panta de 5% către exterior. Stratul de uzură al căilor pietonale va fi realizat din beton – material antiderapant – pentru împiedicarea alunecării în condiții de umiditate.

Spațiile verzi amenajate vor prelua o parte din apele pluviale în mod natural, prin infiltrare.

### Izolare termica si economie de energie

Prin proiectarea instalatiilor si alegerea echipamentelor de ultima generatie s-a urmarit limitarea consumurilor energetice. Coeficientul global de izolare termica G 1 va fi mai mic decat coeficientul global de referinta. Diferenta de temperatura dintre fata interioara a elementelor de inchidere si aereul interior sa fie de maxim conform tabelului.

Temperatura interioara	Umiditate relativa	Diferenta de temperatura		
		Pereti	Acoperis	Pardoseli
180 C	60%	4	3	2
220 C	50%	6	4.5	3

### Asigurarea locurilor de parcare

Pentru cele doua imobile vor fi asigurate **10 locuri** de parcare. Amenajarea locurilor de parcare se va face în incinta amplasamentului proprietate privată la nivelul parterului, acestea având dimensiuni de max. 2,30 x 5,00 m.

Se vor instala indicatoare de circulație, indicatoare de atenționare, panouri informative.

### **Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente**

Circulatia in zona se desfasoara pe latura de nord a imobilului respectiv, strada Henny Ignatie .

Accesul auto cat si accesul locatarilor se va realiza din strada Henny Ignatie .

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

### **IMPREJMUIREA**

Imprejmuirea spre strada principala va fi alcatuita din stalpi din beton armat turnati monolit cu fier forjat si soclu placat cu caramida aparenta. Inaltimea totala va fi de 1.60m de la cota terenului amenajat.

Pe fatadele laterale, gardul va fi realizat din stalpi metalici dispusi la o distanta de 2.00m interax si panouri bordurate zincate fixate prin sudura de stalpi cu o inaltime de 1.60m de la cota terenului amenajat.

### **Asigurarea spatiilor verzi**

Pe amplasamentul studiat se va realiza suprafața necesară de spațiu verde sub formă de gazon, arbori, arbuști pereni, jardiniere la nivelul parterului si la nivelul teraselor circulabile, insumand o suprafata totală de 303,49.

### **MATERIILE PRIME, ENERGIA SI COMBUSTIBILII UTILIZATI, CU MODUL DE ASIGURARE ACESTORA**

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

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

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

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

### **Racordarea la retelele utilitare.**

Zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica).

Utilitatile necesare proiectului vor fi asigurate prin racorduri la retelele locale existente.

Alimentarea cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apa si canalizare se va realiza prin racord ingropat la retelele existente in zona.

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la reseaua localitatii, respectiv RAJA SA  
Evacuarea apelor uzate se va realiza in sistemul centralizat din zona, respective RAJA SA  
Colectarea apelor meteorice se va face prin intermediul drenurilor/jgheburilor si va fi  
directionata catre zona de spatiu verde amenajata pe amplasament.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua existenta in zona.

Pentru asigurarea apei calde, se va utiliza un boiler electric.

Activitatea se va desfasura doar in perioada sezonului estival.

### **Resurse naturale folosite in constructie si functionare.**

#### **Metode folosite in constructie**

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

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

Prin plastica arhitecturala si cromatica se doreste integrarea imobilului in mediul  
natural specific zonei. Arhitectura imobilului va fi de factura moderna si va tine seama de  
caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de  
co-vizibilitate.

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

Categoriile de lucrari implicate de proiect sunt:

- Excavatii si lucrari de executie fundatii
- Executarea de elemente structurale
- Finisaje interioare si exterioare
- Lucrari de instalatii (sanitare, electrice si termice, telefonie)
- Racorduri la retelele de utilitati.

Toate lucrarile vor fi realizate cu respectarea conditiilor impuse de legislatia specifica de  
mediu , sanatatea si securitatea in munca.

### **Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei**

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

încheierea lucrărilor, suprafețele ocupate temporar vor fi aduse la starea inițială și amenajate cu spațiu verde.

#### **IV. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE:** - nu este cazul

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;
- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;
- metode folosite în demolare;
- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;
- alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu, eliminarea deșeurilor).

**Pentru realizarea proiectului propus NU sunt necesare lucrări de demolare, având în vedere ca, prin proiect se dorește executia a doua imobile P+1E cu destinatia de turism si imprejmuire terenului.**

#### **V. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI:**

Amplasamentul pe care urmează să se realizeze proiectul este situat în intravilanul mun. Mangalia, Stațiunea Saturn, terenul are suprafața de 1000,00mp din măsuratori cadastrale și 965,00mp din acte, cu front la str. Henny Ignatie de 19,46m, identificat cu nr. Cadastral 111387 și extras de carte funciară nr.111387, este proprietatea municipiului Mangalia – domeniu privat, conform contractului de schimb nr.2593/17.12.2002, detinut de societatea David Comert SRL în baza contractului de închiriere nr.1687/03.05.2012 și construcție în proprietatea societății David Comert SRL conform contractului de vânzare –cumpărare nr.4621/24.09.2018, construcție realizată la data vânzării în proporție de 40%.

Folosirea actuală a terenului conform Certificat de Urbanism nr.387/05.07.2019 este de curți-construcții, cf. înscrisurilor din Extrasul de carte funciara pentru informare iar destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: UTR7 – S1 – Stațiunea Saturn, turism cu cazare în hoteluri și camping.

#### **VECINATATI:**

- *la Nord – str. Henny Ignatie*
- *la Vest – lot 2, teren Primaria Municipiului Mangalia, imobil parter-spalatorie*
- *la Est – IE 106253(imobil P+2E-pensiune turistica)*
- *la Sud – teren Primaria Municipiului Mangalia*

#### **Distantele între imobilul propus și imobilele vecine existente**

- *la Nord – str. Henny Ignatie*
- *la Vest – 11,72m - imobil parter-spalatorie*
- *la Est – 6,61m - imobil P+2E-pensiune turistica*
- *la Sud – teren Primaria Municipiului Mangalia*

***Înălțimea totală a imobilului va fi de 8,95 m.***

- **distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției** privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare; - nu este cazul

- **localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor** istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Obiectivul propus nu va modifica funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism: turism cu cazare. În jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv.

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

La întocmirea proiectului tehnic și detaliilor de execuție se vor respecta prevederile tuturor Normativelor și prevederilor legislative în vigoare.

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

**A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:**

**a) protecția calității apelor:**

- *sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:*

Din activitate rezultă numai ape uzate menajere. Evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul unei rețele de canalizare în sistemul centralizat din zonă.

- *stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute: nu sunt prevăzute astfel de instalații.*

Nu sunt prevăzute astfel de instalații, nu e cazul. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate trebuie să respecte condițiile de calitate conform NTPA 002/2005.

**b) protecția aerului:**

- *sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri:*

În perioada lucrărilor de construire, principalele surse de poluare a aerului le reprezintă utilajele din sistemul operational participant (buldozere, autocamioane de transport, etc), echipate cu motoare termice omologate, care în urma arderii combustibilului lichid, evacuează gaze de ardere specifice, (gaze cu conținut de monoxid de carbon, oxizi de azot, și sulf, particule în suspensie și compuși organici volatili metalici) în limitele admise de normele în vigoare.



În condițiile de funcționare normală și de respectare a instrucțiunilor de proiectare nu va afecta factorul de mediu aer.

*- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă: nu este cazul*

**c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

*- sursele de zgomot și de vibrații:*

Principalele surse de zgomot și vibrații rezultă de la exploatarea utilajelor și de la utilajele de transport care tranzitează incinta amplasamentului. Zgomotele și vibrațiile se produc în situații normale de exploatare a utilajelor și instalațiilor folosite în procesul de organizare de șantier, au caracter temporar și nu au efecte negative asupra mediului. Având în vedere că utilajele folosite sunt actionate de motoare termice omologate, nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele admisibile.

*- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:*

Zona în care se propune realizarea investiției are funcțiunea predominantă de locuire, zona fiind definită ca una ocupată cu locuințe individuale, colective, case de vacanță și pensiuni turistice.

În vederea diminuării surselor de zgomot, în perioada exploatării obiectivului se vor putea implementa măsuri de ordin urbanistic, arhitectural sau administrativ, precum:

- prevederea de zone verzi alcătuite din arbori pe mai multe rânduri, cu coroane întrepătrunse între frontul noii clădiri și fronturile clădirilor delimitatoare;
- amplasarea încăperilor pentru odihnă în partea opusă zonelor cu trafic rutier;
- izolarea din punct de vedere acustic a fațadelor.

Se apreciază că nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/88 Acustică urbană.

Desfășurarea lucrărilor de construcție se va face în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

*- sursele de radiații: nu este cazul*

*- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor: nu este cazul*

**e) protecția solului și a subsolului:**

*- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime:*

Sursele potențiale de poluare pentru sol, subsol și ape freatiche, pot fi reprezentate de:

- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și substanțe chimice;
- Gospodărirea incorectă a deșeurilor.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului:

- ✓ Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor (deșeuri reciclabile, deșeuri menajere), astfel încât deșeurile nu vor fi niciodată depozitate direct pe sol. Toate deșeurile vor fi eliminate/predate controlat de pe amplasament în baza contractelor încheiate cu firme specializate.
- ✓ Se va dota obiectivul 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 recomandă ca apele pluviale din zona parcarilor și a drumurilor de acces să fie colectate prin intermediul unor guri de scurgere ale rețelei pluviale, trecute prin decantor-separator de produse petroliere și apoi evacuate.

**f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect:

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

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate: nu este cazul

**g) 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:

Obiectivul propus nu va modifica funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism: turism cu cazare. În jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv.

În condițiile de funcționare obișnuite se poate considera că activitatea nu va avea un impact negativ și dimpotrivă, unul pozitiv, dacă ținem cont de efectele asupra modului de viață al comunității, asupra aspectelor psihologice, fiziologice și de sănătate ale societății și chiar efectul pozitiv de favorizare a stabilizării economice regionale.

În timpul execuției lucrărilor de construcții, impactul negativ asupra așezărilor umane este redus, fiind cauzat de zgomotul utilajelor de pe șantier (temporar) și a pulberilor sedimentabile.

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

În scopul diminuării surselor de zgomot în perioada funcționării obiectivului au fost luate măsuri precum izolarea acustică a fatadelor și utilizarea geamurilor cu profil PVC, pentacamere.

Desfășurarea lucrărilor de construcție se va face în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.

Există un impact pozitiv reprezentat de crearea unor noi locuri de muncă, pe șantierul construcției, dar și la unele activități conexe ce se vor efectua în afara șantierului.

**h) 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 urma activităților de construire pentru realizarea investiției pot rezulta, în principal, următoarele tipuri de deșuri:

Cod	Denumirea deșeurilor	Cantități/Modalități de eliminare/valorificare
17 01 07	Resturi de materiale de construcții și deșuri din construcții	vor fi transportate în locul indicat de Primărie
15 02 02*	Material absorbant uzat	funcție de poluare produse /Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării
20 03 01	Deșuri menajere	Vor fi preluate de Serviciul local de salubritate și eliminate la un depozit ecologic
17 04 11	Resturi de cabluri	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 06 04	Materiale izolante	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării
17 02 02	sticlă	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 02 03	Materiale plastice	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
15 01 01	Ambalaje din hârtie și carton (saci de ciment, adezivi, altele generate de personalul muncitor)	Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării

15 01 02	Ambalaje din materiale plastice (folii, saci, recipiente vopsele )	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 03	Ambalaje din lemn (paleți de la transportul materialelor de construcții)	vor fi predate către persoane fizice în vederea folosirii ca lemn de foc
15 02 03	Absorbanti, mat. filtante	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 05 04	Deșeuri de pământ excavat	Realizarea fundației

Colectarea deșeurilor generate pe amplasament se va face într-un spațiu special amenajat la parterul imobilului. Se va institui colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, în recipiente colorate diferite și inscripționate.

*- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate:*

Realizarea lucrărilor de construire vor fi monitorizate de beneficiar pentru a verifica modul de respectare a parametrilor constructivi și funcționali și a reglementărilor legale aplicabile privind protecția mediului înconjurător.

*- planul de gestionare a deșeurilor:*

Deșeurile generate pe amplasament vor fi în cea mai mare parte solide. Vor fi colectate în mod selectiv, în recipiente speciale, și vor fi evacuate periodic către societatea care se ocupa cu salubritatea municipiului Mangalia.

- 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;
- 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.

***i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:***

*- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse: nu este cazul*

*- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației: nu este cazul*

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

Pământul excavat va fi depozitat separat de solul vegetal, într-un depozit organizat în incinta organizării de șantier urmând să fie reutilizat la lucrările de umpluturi necesare a fi executate în cadrul lucrărilor de construcții la obiectivul propus. Surplusul de material va fi transportat în locațiile indicate de Primăria mun. Mangalia în Autorizația de Construire.

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

***- impactul asupra populației, sănătății umane:***

- În condițiile de funcționare obișnuite se poate considera că activitatea nu va avea un impact negativ ci dimpotrivă, unul pozitiv, dacă ținem cont de efectele asupra modului de viață al comunității, asupra aspectelor psihologice, fiziologice și de sănătate ale societății și chiar efectul pozitiv de favorizare a stabilizării economice regionale.
- În timpul execuției lucrărilor de construcții, impactul negativ asupra așezărilor umane este redus, fiind cauzat de zgomotul utilajelor de pe șantier (temporar) și a pulberilor sedimentabile.
- Există un impact pozitiv reprezentat de crearea unor noi locuri de muncă, pe șantierul construcției, dar și la unele activități conexe ce se vor efectua în afara șantierului.
- Apreciem că investiția va avea un impact pozitiv asupra comunității locale, exprimându-se prin:
  - creșterea investițiilor în zona prin dezvoltarea infrastructurii;
  - virarea unui venit la taxele locale;
  - reducerea poluării zonei;
  - diminuarea ratei șomajului în zona prin crearea de noi locuri de muncă;
- Noul obiectiv nu constituie o sursă de poluare sau disconfort pentru locuitorii din zona, ba dimpotrivă dezvoltarea urbană poate avea efecte benefice.

***- Impactul asupra factorului de mediu apă:***

- Pentru prevenirea acestui tip de poluare accidentală vor fi instituite o serie de măsuri de prevenire și control:
- Evacuarea apelor uzate se va realiza în sistemul centralizat din zona;
  - Respectarea programului de revizii și reparații pentru utilaje și echipamente, pentru asigurarea stării tehnice bune a vehiculelor, utilajelor și echipamentelor;
  - Operațiile de întreținere și alimentare a vehiculelor nu se vor efectua pe amplasament, ci în locații cu dotări adecvate;
  - depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate se va face numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier;
  - se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;

- se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier;
- Dotarea locației cu materiale absorbante specifice pentru compuși petrolieri și utilizarea acestora în caz de nevoie.

- ***Impactul asupra factorul de mediu aer și clima:***

În perioada lucrărilor de construire, principalele surse de poluare a aerului le reprezintă utilajele din sistemul operational participant (buldozere, autocamioane de transport, etc), echipate cu motoare termice omologate, care în urma arderii combustibilului lichid, evacuează gaze de ardere specifice, (gaze cu conținut de monoxid de carbon, oxizi de azot, și sulf, particule în suspensie și compuși organici volatili metalici) în limitele admise de normele în vigoare.

În condițiile de funcționare normală și de respectare a instrucțiunilor de proiectare nu va afecta factorul de mediu aer astfel, 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 curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă;
- acoperirea depozitelor de materiale de construcții ce pot genera pulberi, mai ales în perioada cu vânturi puternice.

- ***Impactul asupra factorului de mediu sol și subsol:***

- Vor fi amenajate spații speciale pentru colectarea și stocarea temporară a deșeurilor, deșeurile nu vor fi depozitate direct pe sol. Toate deșeurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament în baza contractelor încheiate cu firme specializate.
- pământul excavat va fi reutilizat la lucrările de umpluturi necesare a fi executate în cadrul lucrărilor de construcții la obiectivul propus. Surplusul de material va fi transportat în locațiile indicate de Primăria mun. Mangalia în Autorizația de Construire.
- Obiectivul va fi dotat cu material absorbant astfel încât în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere să se intervină pentru diminuarea efectelor poluării.

- **Impactul asupra factorului de mediu zgomot si vibratii**

- programarea activităților astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje;
- utilizarea sistemelor de atenuare a zgomotului;
- 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;

- **impactul asupra ecosistemelor terestre și acvatice**

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Mangalia, Statiunea Saturn, o zonă predominantă turismului cu cazare iar realizarea și funcționarea obiectivului nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

- **impactul asupra peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente.** – nu este cazul

- **tipurile si caracteristicile impactului potential:**

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

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

- **natura impactului**

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

Impactul direct se manifestă asupra factorilor de mediu sol prin desființarea solului vegetal de pe o suprafața de 318,00 mp si asupra factorului de mediu aer prin emisiile in aer generate de activitate. Acesta este permanent și se manifestă pe termen mediu și lung.

Impactul indirect se manifestă asupra populației din zonă si este determinat de emisiile in aer, de impactul asupra solului, asupra zgomotului, asupra peisajului. Este un impact nesemnificativ și se manifestă pe termen mediu și lung.

Un impact temporar, atât direct cât și indirect, asupra factorilor de mediu și a locuitorilor din zonă se manifestă pe perioada executării lucrărilor de construcții și este unul nesemnificativ in cazul in care se aplică un management corespunzator care sa aibă in vedere măsuri de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

- **natura transfrontalieră a impactului** - Nu e cazul.

- ***magnitudinea și complexitatea impactului;***  
Impactul se va resimiți la nivel local în zona amplasamentului și va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu.
- ***probabilitatea impactului;***  
Un impact semnificativ asupra mediului se poate manifesta în condițiile apariției unor situații de poluare accidentală sau în cazul în care nu se iau măsurile necesare astfel încât să nu apară riscuri.
- ***durata, frecvența și reversibilitatea impactului;***  
Depinde de situația ce determină apariția impactului, de modul de intervenție și de rapiditatea cu care se intervine.
- ***măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;***  
În condiții de desfășurare normală a activității, impactul va fi unul nesemnificativ asupra factorilor de mediu.
- ***natura transfrontalieră a impactului;*** nu este cazul

**VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile.**

Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

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

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

Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării) - nu este 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 este 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 este 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 este cazul

Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele). – nu este cazul

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

Amplasamentul pe care urmează să se realizeze proiectul este situat în intravilanul mun. Mangalia, Stațiunea Saturn, terenul are suprafața de 1000,00mp din măsuratori cadastrale și 965,00mp din acte, cu front la str. Henny Ignatie de 19,46m, identificat cu nr. Cadastral 111387 și extras de carte funciară nr.111387.

Folosirea actuală a terenului conform Certificat de Urbanism nr.387/05.07.2019 este de curți-construcții, cf. înscrisurilor din Extrasul de carte funciara pentru informare iar destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: UTR7 – S1 – Stațiunea Saturn, turism cu cazare în hoteluri și camping.

Investiția se realizează în temeiul documentației de urbanism nr.1/1997 faza Regulament Local de Urbanism aprobată prin HCL Mangalia nr.33/04.04.2000.

**VECINATATI:**

- la Nord – str. Henny Ignatie
- la Vest – lot 2, teren Primaria Municipiului Mangalia, imobil parter-spalatorie
- la Est – IE 106253(imobil P+2E-pensiune turistica)
- la Sud – teren Primaria Municipiului Mangalia

**Distantele între imobilul propus și imobilele vecine existente**

- la Nord – str. Henny Ignatie
- la Vest – 11,72m - imobil parter-spalatorie
- la Est – 6,61m - imobil P+2E-pensiune turistica
- la Sud – teren Primaria Municipiului Mangalia

Accesele pietonale și auto se vor realiza pe latura de nord a amplasamentului, respectiv pe strada Henny Ignatie.

## **X. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER:**

### **- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier:**

- Zonele de lucru se vor împrejmui și se vor monta avertizoare
- platou depozitare materiale de construcții.
- platou depozitare deseuri
- container vestiar, birou.
- grup sanitar – toaleta ecologica

### **- localizarea organizării de șantier:**

Organizarea de șantier se va realiza în interiorul amplasamentului.

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

Factorul de mediu care poate fi afectat în cazul apariției unor scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se cară diverse materiale, fie de la utilajele folosite este solul.

Prin decopertarea/desființarea suprafeței de sol vegetal în vederea organizării de șantier, se va resimți un impact asupra solului/subsolului.

Ca urmare a intensificării traficului în zona amplasamentului ca urmare a aprovizionării șantierului cu materiale de construcții și utilaje, se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot.

*- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier:* pentru fiecare factor de mediu sunt descrise în capitolele 6 și 7.

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

Organizarea de șantier se va realiza în interiorul amplasamentului, astfel încât impactul asupra factorilor de mediu locali pe timpul derulării lucrărilor prevăzute în proiect să fie cât mai redus.

- Se va verifica periodic continuitatea și starea tehnică a împrejurimii șantierului astfel încât să fie preîntâmpinat orice acces neautorizat în incintă.
- Materiale necesare executării lucrărilor propuse se vor depozita în locuri bine stabilite, amenajate corespunzător pentru a prevenii eventualele poluări ale solului și subsolului.
- Nu se vor repara și întreține utilaje/autovehicule în cadru organizării de șantier, acestea se vor realiza în unități autorizate și dotate corespunzător.
- se interzice spălarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului.
- se vor curăța roțile autovehiculelor la ieșirea din organizarea de șantier, înainte de patrunderea acestora pe drumurile publice.

- organizării de șantier va fi dotată cu material absorbant ca în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere să se intervină pentru înlăturarea efectelor poluării.

## **XI. LUCRĂRI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MĂSURA ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE:**

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

La finalizarea lucrărilor de construcții, pe terenul rămas liber se propun lucrări de amenajare spații verzi, prin plantări de arbuști și înierbări.

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

Pentru evitarea oricăror situații de risc și accidente este necesar să se respecte toate prescripțiile tehnice, de exploatare și întreținere prevăzute în normativele tehnice de exploatare și întreținere a utilajelor folosite pe durata execuției.

În cazul apariției 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 în caz de apariție a unor scurgeri de produse petroliere .

Deșeurile pot deveni o sursă de poluare a solului, astfel este necesară instituirea unui management corespunzător al acestora, respectiv amenajarea unor spații corespunzătoare pentru depozitarea controlată a deșeurilor produse pentru a evita riscul ca aceste deșeuri să ajungă pe terenurile învecinate sau să fie depozitate necontrolat în incinta obiectivului. Este necesar ca deșeurile să fie predate periodic către societățile valorificatoare, pentru a se evita umplerea peste capacitate a pubelelor

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

- materialele rezultate în urma dezafectării vor fi valorificate prin firme autorizate sau, după caz eliminate ;
- 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.

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

va fi pregătit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioară a terenului.

**XII. PENTRU PROIECTELE CARE INTRĂ SUB INCIDENȚA PREVEDERILOR ART. 28 DIN ORDONANȚA DE URGENȚĂ A GUVERNULUI NR. 57/2007 PRIVIND REGIMUL ARIILOR NATURALE PROTEJATE**, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:

Amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de tip SIT NATURA 2000, NU este necesară declanșarea procedurii de evaluare adecvată.

**XIII. 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.

**XIV. CRITERIILE PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 3 LA LEGEA NR. 292 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.**

**XV. ANEXE**

**ANEXE - PIESE DESENATE**

1. Planul de incadrare in zona a obiectivului
2. Planul de situatie cu mentionarea spatiilor verzi propuse
3. Planuri organizare functionala pe nivele
4. Contract detinere teren
5. Plan organizare de santier

Intocmit,  
DESIGN CONCEPT PROIECT SRL  
pentru DAVID COMERT SRL