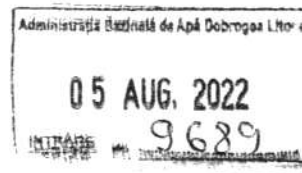




Către,
ECO CORSA SRL



Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral cu nr. 9689/24.05.2022 și a documentației tehnice de fundamentare depuse în vederea emiterii avizului de gospodărire a apelor pentru investiția: **"CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ, RESPECTIV SPAȚIU COMERCIAL ȘI SPAȚII DE CAZARE, cu respectarea prevederilor regulamentului de urbanism aferent P.U.G.", str. Faleza Ion Cantacuzino nr. 1E, Lot 3, CAD 112403,** pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 865/15.12.2021, precum și în urma analizării acesteia vă comunicăm:

1. Conform art. 3 din Legea Apelor nr. 107/1996 actualizată, *aparțin domeniului public al statului apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 kmp, malurile și cuvetele lacurilor, precum și apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și potențialul valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime.*

2. Potrivit art. 6 alin. 1 lit. d din O.U.G.nr. 202/2002 actualizată privind gospodărirea integrată a zonei costiere:

(1) *Litoralul și aria maximă costieră aparțin domeniului public al statului și includ:*

d) falezele care sunt în contact cu marea sau cu proprietatea publică a statului până la 10 m în spatele crestei falezei.

3. Conform art. 7 din O.U.G.nr. 202/2002 actualizată privind gospodărirea integrată a zonei costiere:

(1) *Pe domeniul public al statului din zona costieră se recunoaște numai dreptul de exploatare sau utilizare. Nici un drept privat nu se poate opune proprietății publice din zona costieră.*

(2) *Guvernul este imputernicit să verifice, prin autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și gospodărirea apelor, statutul legal al proprietății în zona costieră și să acționeze în consecință pentru respectarea dreptului proprietății publice.*

(3) *Orice hotărâre sau decizie a autorităților publice locale care încalcă prevederile alin. (1) și (2) este nulă de drept.*

Totodată, vă facem cunoscut faptul că avizul de gospodărire a apelor reprezintă actul care condiționează din punct de vedere tehnic și juridic promovarea/realizarea de lucrări care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele.

Adresă de corespondență:

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod postal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

0720.542.056 ; 0720.542.058

Fax: +4 0341 458 671

Email: dispecer@abadi-rowater.ro

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



CARACOLDA
10082022

MEMORIU DE PREZENTARE
Faza: OBTINERE ACORD DE MEDIU

DENUMIRE PROIECT : **CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, RESPECTIV SPAȚIU COMERCIAL ȘI SPAȚII CAZARE**
Str. Faleza Ion Cantacuzino, lot 3, 112403, mun. Mangalia, jud. Constanța

BENEFICIAR : **S.C. ECO CORSA S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **EXTRUDE STUDIO SRL**

SPECIALITATEA : **ARHITECTURĂ**

NUMAR PROIECT : **139/2021**

DATA : **mai 2022**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
INTRARE NR 9220
ANUL 22 LUNA 08 ZIUA 08

MEMORIU DE PREZENTARE

Conform etapei de evaluare inițială nr. 163/24.03.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța:

- *proiectul propus intră sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, fiind încadrat în anexa nr. II, la pct. 10, lit. b);*
- *proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;*
- *proiectul propus intră sub incidența prevederilor art. 48 și 54 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

I. Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, RESPECTIV SPAȚIU COMERCIAL ȘI SPAȚII CAZARE

Amplasament: Construire imobil P+1E cu funcțiune mixtă, respectiv spațiu comercial și spații cazare

Număr cadastral: IE 112403

II. Titular:

- Numele: **S.C. ECO CORSA S.R.L.**

- Adresa poștală: Strada Teilor, nr. 11 (Hotel Corsa), mun. Mangalia, judet Constanta

- Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:

- Numele persoanelor de contact:

- director/manager/administrator: Becheru Remus - tel. 0747338231

Cutova Iulia Andreea – arhitect – 0726680625

- responsabil pentru protecția mediului: consilier Anca Caracudă

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) un rezumat al proiectului;

Terenul este liber de construcții.

Prin proiectul de față se propune construirea unui imobil mixt cu spații comerciale la parter și spații de cazare la etaj și o terasă, parțial circulabilă, parțial necirculabilă. Conform cerințelor beneficiarului, noua clădire va avea regimul de înălțime P+1E.

1. Bilanțul teritorial

Suprafața teren	428 mp
Suprafața construită	210.55 mp
Suprafața desfășurată	421.10 mp
P.O.T. propus	49.85%
C.U.T. propus	0.98
Funcțiunea propusă:	mixtă (turism + spații cazare)
Categoria de importanță	C-normală
Clasa de importanță	III
Grad de rezistență la foc	II
Risc de incendiu	mic
Numar niveluri propuse: P+1E	2

Suprafata spații verzi	333.80 mp (80% din suprafața teren din care: 6.02% - 25.75 pe sol permeabil, 33.57% - 143.70 mp sistem terasă verde și 38.40% - 164.35 mp sistem fațadă verde)
Locuri de parcare	6 - 2 aferente spații comerciale + 4 aferente spațiilor de cazare, cf. HG 525/1996 (asigurate pe lot parcare spatele hotel Zefir, cf. contr. conces. nr. 1710/28.04.2005)

(Notă: Suprafețele construite și desfășurate menționate mai sus, ce intră în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT, sunt calculate conform definiției acestora din Anexa 2 a legii 350/2001 în forma actualizată)

2. Descrierea sumară a proiectului

2.1. Descrierea soluției de amplasare a construcției în incintă

Amplasarea clădirii propuse pe proprietatea în studiu, cu funcțiune mixtă, cu regimul de înălțime P+1E, în punctele cele mai apropiate se face astfel:

- față de limita de proprietate dinspre Sud-Vest, IE 112401 – 64 cm
- față de limita de proprietate dinspre Nord-Est, IE 112401 – 1.00 m
- față de limita de proprietate dinspre Nord-Vest, IE 112401 – 60 m
- față de limitele de proprietate dinspre Sud-Est, str. Faleză Taluz – 10 cm

2.2.1. Descrierea funcțională și economică

Conform acestui proiect se propune construirea unui imobil având următoarele suprafețe:

- **Spații comerciale + spații cazare:** o suprafață construită totală de 210.55 mp și o suprafață desfășurată totală rezultată de 428 mp și un regim de înălțime P+1E și o terasă parțial circulabilă, parțial necirculabilă. Înălțimea maximă a clădirii va fi **Hatic = 10.25 m față de CTA.**

2.2.2. Suprafața și situația juridică a terenului

Suprafața terenului din acte și măsurată este de 428 mp, teren deținut de beneficiar, conform actului de proprietate atașat.

2.2.3. Descrierea funcțiunii

Imobilul propus va avea funcțiune mixtă, spații comerciale și spații de cazare pentru 10 persoane.

Accesul principal în imobil se va realiza din fațada dinspre Sud-Est, dinspre Faleză Ion Cantacuzino.

La nivelul parterului vor fi amplasate: 2 spații comerciale, spații tehnice, grupuri sanitare, oficiu, scară exterioară, terase.

La nivelul etajului vor fi amplasate – 4 camere duble și un apartament (salon+dormitor), cu băi proprii și balcoane, coridor, casa scării exterioare. Accesul în unitățile de cazare se va face din exterior.

Imobilul propus va fi utilizat în forma de tandem funcțional cu hotelul Corsa (str. Teilor nr. 11, nr. cadastr. 100707), aflat la cca. 50 m distanța de acesta. Spațiul/funcțiunea comun împărtășite va fi recepția, aflată în incinta hotelului Corsa. Se propune încadrarea imobilului propus ca vilă turistică.

2.2.4. Suprafețe

PARTER

Suprafete interioare - Parter

Denumire	Suprafata (mp)
Spațiu comercial 1	98.80
Spațiu comercial 2	54.30
G.S.	3.80
G.S.B.	4.60

G.S.F.	3.10
Spațiu tehnic	5.05
Sas	2.10
Oficiu	3.85
TOTAL	
SUPRAFEȚE INTERIOARE PARTER	175.60

Suprafețe exterioare - Parter

Denumire	Suprafața (mp)
Terasa	89.45
Terasa acces	48.45
Casa scarii	29.30
TOTAL	167.20
SUPRAFEȚE EXTERIOARE PARTER	

Suprafața construită parter (pt calcul ind.urb.cf. Legii 350/2001) – 210.55 mp
 Suprafața construită parter (inclusiv suprafețe exterioare) – 376.35 mp
 Suprafața utilă parter (exclusiv suprafețe exterioare)– 175.60 mp
 Suprafața utilă parter (inclusiv suprafețe exterioare) – 342.80 mp

ETAJ

Suprafețe interioare - Etaj

Denumire	Suprafața (mp)
Camera E1	23.65
Baie E1	4.25
Camera E2	23.50
Baie E2	4.25
Camera E3	23.50
Baie E3	4.25
Camera E4	23.50
Baie E4	4.25
Dormitor E5	19.85
Baie E5	8.05
Salon E5	28.60
TOTAL	167.65
SUPRAFEȚE INTERIOARE ETAJ	

Suprafețe exterioare - Etaj

Denumire	Suprafața (mp)
----------	----------------

Logie L1	8.30
Logie L2	7.70
Logie L3	7.70
Logie L4	7.70
Logie L5	7.70
Logie L6	18.95
Balcon acces camere	47.90
Casa scarii	20.05
TOTAL	126.00
SUPRAFEȚE EXTERIOARE ETAJ	

Suprafața construită etaj (pt. calcul ind.urb. cf. Legii 350/2001) – 171.60 mp
 Suprafața construită etaj (inclusiv suprafețe exterioare) – 368.55 mp
 Suprafața utilă etaj (exclusiv suprafețe exterioare) – 167.65 mp
 Suprafața utilă etaj (inclusiv suprafețe exterioare) – 293.64 mp

TERASA

Suprafața construită terasa circulabilă & necirculabilă – 345.65 mp
 Suprafața utilă terasă circulabilă – 93.65 mp
 Suprafața utilă terasă necirculabilă – 226.75 mp

TOTAL SUPRAFEȚE

Suprafața desfășurată totală (pt. calcul ind.urb. cf. Legii 350/2001) – 343.20 mp
 Suprafața desfășurată totală (P+E) – 744.90 mp
 Suprafața utilă totală (exclusiv suprafețe exterioare și terasa circulabilă&necirculabilă) – 273.90 mp
 Suprafața utilă totală (inclusiv suprafețe exterioare și terasa circulabilă&necirculabilă) – 686.55 mp

2.2.5. Structura constructivă

Sistemul constructiv al clădirii propuse va fi alcătuit din: fundații din beton armat, structura în cadre beton armat, cu placi beton armat între nivele. Acoperisul va fi sistem în terasă hidroizolată circulabilă/necirculabilă peste etaj.

2.2.6. Finisajele exterioare

Fațadele clădirii propuse vor fi finisate cu tencuială decorativă de exterior și vopsea lavabilă de exterior culoare albă, și, în zonele indicate pe fațade, finisajul va fi din panouri decorative termoizolante de fațadă. Se vor folosi parțial și lamele din profile metalice.

Tâmplăria exterioară propusă va fi realizată din PVC de culoare gri antracit, cu geam termoizolant și sistem de fațadă cu rigle și montanți. Terasesele exterioare propuse vor fi finisate cu gresie de exterior antiderapantă.

2.2.7. Finisajele interioare

Finisajele tavanelor și pereților în toate încăperile, holuri de circulație, bucătărie, vor fi din plăci de gips carton, cu glet și zugrăveli lavabile de interior. Pereții în băi vor fi finisați cu faianță ceramică, în rest, zugrăveli lavabile de interior. Pardoselile vor fi din gresie ceramică antiderapantă în spații comerciale și spațiul de depozitare, iar în rest finisajul pardoselilor va fi parchet.

Tâmplăria interioară va fi din lemn stratificat sau MDF.

Scara propusă va avea structură de beton și trepte placate cu gresie antiderapantă.

Culorile și texturile finisajelor interioare propuse vor fi alese împreună cu beneficiarul.

2.2.8. Împrejmuirea

Terenul nu se va împrejmui, însă se va realiza un zid de sprijin pentru consolidarea versantului, ce va avea caracter de împrejmuire, delimitând parțial parcela.

b) justificarea necesității proiectului;

Acest proiect pornește din cerințele și necesitatea beneficiarului de a-și extinde activitatea turistică, reprezentată de administrarea Hotelului Corsa, amplasat pe strada Teilor. Parcela aflată în studiu este reglementată de P.U.G. actualizat al municipiului Mangalia, aprobat prin H.C.L. nr. 160/25.07.2019, și, deoarece prin R.L.U. aferent acestuia este încadrat în zona de agrement – turism AT, subzona funcțională At4 – zona de agrement, inserția unui obiect de arhitectură cu funcțiune mixtă, deopotrivă comercială și turistică, reprezintă o acțiune firească, ce are scopul de a potența caracterul turistic al falezii Ion Cantacuzino.

Proiectul a fost întocmit urmărind tema cadru elaborată de beneficiar, ținându-se cont de particularitățile terenului din punct de vedere al vecinătăților, pantei acestuia, al orientării față de punctele cardinale, al însoririi și iluminării, al condițiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în ceea ce privește regimul de aliniere și de înălțime, al asigurării numărului de locuri necesare pentru parcări, al posibilității de racord la utilitățile publice, al condițiilor geotehnice, al condițiilor impuse prin certificatul de urbanism .

c) valoarea investiției;

757 980 lei – valoarea aproximativă Construcției + Montaj

d) perioada de implementare propusă;

aprilie 2022 – aprilie 2025

e) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

Planul de situație, unde se ilustrează limitele amplasamentului proiectului, vecinătățile, propunerea, va fi anexat prezentei documentații.

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

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

- profilul și capacitățile de producție;

Investiția propusă va fi realizată pe persoană juridică și are ca obiectiv construirea unui obiect de arhitectură, cu funcțiune mixtă, comercială și turistică, pentru a fi exploatat întreaga perioadă a anului, dar cu precădere în perioada estivală.

Nu există activități de producție în cadrul investiției propuse.

- descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Nu este cazul.

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

Nu există activități de producție în cadrul investiției propuse.

- materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora;

Materii prime:

La realizarea lucrărilor se vor utiliza numai materii prime și materiale agrementate conform reglementărilor, legilor și standardelor naționale armonizate cu legislația UE în vigoare: beton, agregate, b.c.a., gips carton, polistiren, membrane hidroizolante, profile metalice, cherestea, sticlă etc, achiziționate de pe piața internă, de la distribuitori autorizați.

Energia și combustibilii utilizați: energie electrică, gaz metan, combustibil

Utilajele și echipamentele folosite se vor alimenta cu combustibil din stații de distribuție carburanți autorizate. Nu vor fi realizate depozite de carburanți în cadrul organizării de șantier.

- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Clădirea se va racorda la rețelele utilitare existente în zonă: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, în condițiile ce vor fi specificate în avize de către furnizorii de utilități urbane.

Modul de asigurare al utilităților:

Fiind vorba despre o construcție nouă, se vor crea bransamente pentru toate utilitățile.

Condițiile de racordare vor fi specificate pentru fiecare aviz de către furnizorii de utilități urbane.

- Alimentare cu apă: la construcția propusă alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală.
- Evacuarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate se va face prin rețeaua stradală. Se vor utiliza pompe de evacuare a apelor uzate.

- Asigurarea apei tehnologice: Nu este cazul.

- Asigurarea agentului termic: Sistemul de încălzire va cuprinde următoarele: centrală termică ce va funcționa pe gaz, amplasată în spațiul tehnic de la parter. Încălzirea spațiilor se va face prin radiator prin corpuri statice tip radiator.

Sistemul de climatizare va cuprinde următoarele: pentru răcirea aerului pe timpul sezonului cald se vor folosi aparate de aer condiționat de tip Inverter și unități interioare montate în tavanul fiecărei încăperi, care vor putea asigura și încălzirea spațiilor până la o temperatură exterioară de până la -15 grade Celsius.

- Alimentarea cu energie electrică: Se va bransa la rețeaua electrică existentă în zonă.

- **descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;**

Lucrările de refacere a amplasamentului se vor realiza conform descrierilor prezentate la punctul XI.

- **căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;**

Terenul are acces pe latura de est la Faleza Ion Cantacuzino.

- **resursele naturale folosite în construcție și funcționare;**

Nu este cazul.

- **metode folosite în construcție/demolare;**

Conform legilor și normativelor în vigoare.

- excavații și lucrări de execuție fundații

- executarea structurii de rezistență

- închideri

- lucrări de instalații

- racorduri la rețelele de utilități

- finisaje exterioare și interioare.

Toate lucrările vor fi realizate folosind tehnologii agreate specifice lucrărilor de construcții, cu respectarea condițiilor impuse de legislația specifică de mediu și sănătatea și securitatea în muncă.

- **planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;**

Toate detaliile de execuție, cuprinzând inclusiv fazele determinante conform legii, detalii despre punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară a imobilului propus, inclusiv a echipamentelor și utilajelor din cadrul acestuia, vor fi cuprinse în proiectul tehnic și detaliile de execuție și în cartea tehnică a construcției.

- **relația cu alte proiecte existente sau planificate;**

Imobilul propus va fi utilizat în forma de tandem funcțional cu hotelul Corsa (str. Teilor nr. 11, nr. cadastr. 100707), aflat la cca. 50 m distanța de acesta. Spațiul/funcțiunea comun împărțită va fi recepția, aflată în incinta hotelului Corsa. Loturile de parcare se vor asigura pe terenul situat în spatele hotelului Zefir, amplasat pe aceeași parcelă cu hotelul Corsa. Pe lotul situat în vecinătate, cu numărul cadastral 112402, titularul proiectului va edifica o construcție foarte asemănătoare cu prezenta, aflată, de asemenea, în raport de tandem funcțional cu hotelul Corsa.

- **detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;**

Nu este cazul.

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

Implementarea proiectului va avea impact direct pozitiv asupra dezvoltării urbane, asupra aspectului și relațiilor funcționale aferente frontului de apă localității Mangalia, iar sustenabilitatea se vrea a fi un deziderat cheie în acest sens. Nu se preconizează apariția unor activități de genul celor enumerate mai sus.

- alte autorizații cerute pentru proiect.

Nu este cazul.

Avize cerute în Certificatul de urbanism:

- Aviz alimentare cu apă și canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz furnizor gaze naturale
- Aviz securitatea la incendiu
- Aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului;
- Comisia Zonei Costiere
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură, CULte și Patrimoniu Cultural Național Constanța
- Studiu geotehnic
- Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Studii de specialitate:

- Studiu cu privir la utilizarea sistemelor alternative de producere a energiei conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

- planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului

Fiind vorba despre o construcție nouă, pe o parcelă needificată anterior, nu este cazul demolării.

- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

Nu este cazul.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;

Nu este cazul.

- metode folosite în demolare;

Nu este cazul.

- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- 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. Clădirea propusă pe acest amplasament nu se încadrează în proiectele menționate în anexa nr. I la Convenția privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare.

- 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;

Terenul este situat în zona de interes arheologic, respective în situl arheologic CT-1-s-A-02696 "Orașul Antic Callatis", între sanatoriul balnear, Casa de Cultură, str. Constanței, Geamie și intrarea în portul comercial.

- hărți, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale, și alte informații privind:



Sursa foto – googlemaps



Imagini dinspre est asupra terenului studiat, de pe plajă, cu hotelul Corsa în plan secundar

Sursa foto – EXTRUDE STUDIO S.R.L.

• **folosițele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia;**

Terenul studiat (nr cadastr. IE 112402) are folosița curți-construcții (CC).

Vecinătăți:

- Nord-Est, Sud-Vest, Sud-Vest – IE 112401

- Sud- Est – str. Faleza Taluz Ioan Cantacuzino

Parcelele din proximitate au fie folosița spații verzi (SV), fie curți-construcții (CC).

Faleza Ion Cantacuzino are folosița de stradă (DS).

Prin edificare nu se propune modificarea folosiței parcelei studiate.

• **politici de zonare și de folosire a terenului;**

Conform C.U., terenul este reglementat de P.U.G. actualizat al municipiului Mangalia, aprobat prin H.C.L. nr. 160/25.07.2019, și, deoarece prin R.L.U. aferent acestuia este încadrat în zona de agrement – turism AT, subzona funcțională At4 – zona de agrement. Funcțiunea nou propusă se încadrează în contextul general al PUG-ului menționat.

• **arealele sensibile;**

Conform C.U., terenul nu este inclus în zone protejate din punct de vedere al mediului. Amplasamentul se află la distanță de cca. 40 m față de linia de țărm a Mării Negre către est.

- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

INVENTAR DE COORDONATE IN SISTEM DE PROIECTIE NATIONALA STEREO 1970		
Coordonate puncte de contur		
Nr. Pct.	X	Y
1	788661.58	263426.88
2	788645.46	263400.93
3	788657.67	263394.06
4	788661.75	263400.62
5	788671.65	263416.43
6	788672.46	263417.90
7	788673.77	263419.99
8	788661.58	263426.88

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

Varianta de amplasament a clădirii propuse este una singură și a fost condiționată de teren, de orientările cele mai favorabile față de punctele cardinale și față de punctele de interes al zonei peninsulare – de constrângerile dictate în certificatul de urbanism, de constrângerile datorate respectării prevederilor avizelor și ale legilor 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;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute;

Nu există surse de poluanți pentru ape, funcțiunea propusă nu reprezintă o amenințare a menținerii calității apelor. Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua de apă stradală. De asemenea, apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă. Obiectivul va fi prevăzut cu separatoare de grăsimi pentru preepurarea apelor uzate generate la bucătărie.

Măsuri pentru asigurarea protecției calității factorilor de mediu pe perioada de funcționare a imobilului:

- Mentenanța adecvată și constantă și intervenția promptă în caz de avariere a sistemului de canalizare intern.

- Curățarea periodică a separatorului de grăsimi.

Pe perioada de execuție a lucrărilor, posibile surse de poluare pentru apele subterane sunt potențialele scurgeri accidentale de produse petroliere, fie de la mijloacele de transport cu care se transportă materiale, fie de la utilajele și echipamentele de construcție folosite, sau depozităriile necontrolate de materiale sau deșeuri.

Vor fi luate măsuri pentru evitarea acestor accidente:

- Staționarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va face numai în spațiile special amenajate (platforme betonate sau pietruite).

- Nu se vor prevedea depozite de combustibili în incinta șantierului. Mijloacele de transport și utilajele se vor alimenta cu combustibil numai de la stațiile de distribuție carburanți autorizate.

- Depozitarea materialelor de construcții și temporar a deșeurilor se va realiza numai în spații special amenajate.

b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Nu exista surse de poluanți pentru aer, funcțiunea propusă nu reprezintă o amenințare a menținerii calității aerului.

Se vor folosi în cadrul execuției lucrărilor materiale nepoluante pentru mediul înconjurător. Pe măsura ridicării construcției, dacă este necesar, se vor pune plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor;

Se respecta Normativul C125/2013, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri (2db).

Nu există surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dăuneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

Se vor prevedea amenajări și dotări pentru protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor – alcătuirii structurale, ale închiderilor și a compartimentărilor care să diminueze intensitatea acestora, finisaje fonoabsorbante pentru a diminua impactul asupra mediului interior produs de eventuale surse de poluare sonoră din proximitate.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;

Nu exista surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime;

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Nu exista surse poluante pentru sol sau subsol. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală.

Apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele de canalizare din zonă.

Surse posibile de poluanți pentru sol, subsol și ape freatice ar putea fi infiltrațiile de la instalațiile de canalizare defecte.

Executarea instalațiilor de apă și canalizare se va face cu personal calificat, cu materiale conforme cu cerințele standardelor de calitate în vigoare.

În momentul constatării defecțiunilor se vor lua urgent măsuri de remediere a lor și de curățire, dacă e cazul, a zonei poluate.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatic:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

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

Terenul studiat se află la distanță de cca. 40 m față de Marea Neagră. De asemenea, ecosistemele terestre și acvatic nu vor fi afectate de proiect.

Nu vor fi afectate negativ prin intervenția propusă niciuna din următoarele: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relațiile dintre acești factori.

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;

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

Nu sunt afectate așezări umane sau alte obiective de interes public.

Distanțele aproximative față de reperle sitului arheologic CT-1-s-A-02696 "Orașul Antic Callatis" sunt:

- sanatoriul balnear – 280 m;

- Casa de Cultură – 270 m;
- str. Constanței – 230 m;
- Geamie – 380 m;
- intrarea în portul commercial – 470 m;

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploataării, inclusiv eliminarea:

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

Se va respecta prevederile și procedurile preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri.

În perioada de execuție a lucrărilor, se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

- deseuri menajere – municipale amestecate (cod 20.03.01)
- deseuri provenite din lucrări de construcții (grupa 17.01):
 - 17 01 01 – beton – în cantități foarte reduse;
 - 17 02 01 – lemn – resturi rezultate din tăierea cofrajelor re folosibile – cantități reduse;
 - 17 04 05 – fier și oțel – deseuri rezultate din lucrările de armatură – cantități reduse;
 - 17 05 04 – pământ și pietre fără conținut periculos, rezultat în urma lucrărilor de săpătură;
 - 17 09 04 – amestecuri de deseuri de la construcții și demolări -moloz, în cantități reduse;

În perioada funcționării obiectivului, se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

- deșeuri menajere (cod 20.03.01)
- deșeuri de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07).

- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate;

Se va urmări preluarea ritmică a deșeurilor de pe amplasament pentru evitarea formării de stocuri.

În perioada de execuție a lucrărilor:

- deșeurile menajere (cod 20.03.01) vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității

- deșeurile provenite din lucrările de construcții (grupa 17.01) se vor colecta pe categorii, în spațiu special amenajat, astfel încât să poată fi preluate și transportate de operatorii autorizați în vederea valorificării sau eliminării prin depozite autorizate.

În perioada funcționării obiectivului:

- deșeurile menajere (cod 20.03.01) vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității.

- deșeurile de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07) se vor colecta selectiv, în spații special amenajate și inscripționate, în vederea valorificării prin operatori autorizați.

- planul de gestionare a deșeurilor;

Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietății, prin contractul cu firme specializate.

Managementul deșeurilor generate în urma execuției lucrărilor prevăzute în proiect se va realiza în conformitate cu legislația specifică de mediu și va fi în responsabilitatea societăților care realizează lucrările, astfel:

- Deșeurile de construcții rezultate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate și stocate temporar în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.
- Deșeurile municipale amestecate generate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate, stocate temporar în pubele și eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.

Modul de gospodărire a deșeurilor: acestea se vor colecta pe platforma specială prevăzută pe teren, pe sortimente, în europubele; se va face contract cu firme specializate pentru ridicarea lor; evidența se va ține în mod reglementat, cu ajutorul unei societăți specializate.

Imobilul propus este proiectat astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare) să nu afecteze în niciun fel echilibrul ecologic.

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
- 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.

Nu este cazul.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

- **impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);**

Clădirea propusă se încadrează în coeficienții urbanistici admiși în zonă, suprafața construită / desfășurată sunt în concordanță, regimul de înălțime se încadrează în limita maximă (conform PUG) proiectul va fi situat într-o zonă specifică și potrivită pentru funcțiunea de turism/agrement/zonă comercială, drept urmare impactul asupra elementelor menționate este minim.

Intervenția propusă este caracteristică pentru dezvoltarea urbană tipică zonei comerciale de promenadă și impactul va fi pe termen scurt, pe perioada de execuție a lucrării.

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

Efectul impactului se va extinde doar în zonă imediat învecinată a amplasamentului, pe perioada de execuție a clădirii. Extinderea impactului va fi minimă.

- **magnitudinea și complexitatea impactului;**

Magnitudinea și complexitatea impactului sunt minime, doar pe perioada de execuție a lucrării.

- **probabilitatea impactului;**

Intervenția propusă se va realiza, conform cerințelor beneficiarilor și respectând toate constrângerile impuse de legislația în vigoare. Proiectul nu va avea un efect semnificativ asupra mediului.

- **durata, frecvența și reversibilitatea impactului;**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **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.

Pe perioada execuției construcțiilor se vor respecta normele pentru protecția mediului. Constructorul va asigura monitorizarea gestionării deșeurilor pe care o va raporta agenției de protecție a mediului conform solicitărilor acesteia.

Daca autoritatea competentă pentru protecția mediului consideră necesar, în perioada construcției poate solicita monitorizarea calității aerului și a nivelului de zgomot în zonele adiacente organizării de șantier.

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), 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, 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, 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, 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.

Nu este cazul.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Proiectul se va realiza în contract de antrepriza cu un constructor autorizat.

Pe durata execuției construcțiilor, se vor respecta normele generale în vigoare de protecția muncii, conform legii 90/1996, precum și normativele generale de prevenire și stingerea incendiilor.

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele incintei detinute de titular, și nu vor afecta temporar domeniile învecinate.

Organizarea de șantier se va realiza utilizându-se o baracă, un tarc de materiale și o toaletă ecologică pentru personal. De asemenea se vor utiliza schele de jur împrejurul viitoarelor construcții, amplasate în limitele proprietății detinute de titular. Organizarea de șantier constând în baracă, tarc materiale și toaletă ecologică vor fi realizate conform proiectului de organizare de șantier, prin grija antreprenorului general.

Terenul se va împrejmuși și se va semnaliza corespunzător.

Lucrările se vor asigura împotriva accidentelor.

Se va prevedea filtru pentru curățirea autovehiculelor înainte de ieșirea pe drumurile publice.

Pe măsura ridicării construcției, dacă este necesar, se vor pune plase de protecție împotriva emisiei de poluanți în aer.

Depozitarea materialelor de construcție se va face conform instrucțiunilor producătorului, astfel încât să se prevină poluarea solului.

- localizarea organizării de șantier;

Dotările și utilajele vor fi amplasate pe terenul propriu, în interiorul terenului.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Lucrările necesare organizării de șantier vor fi lucrări specifice de construcții, cu o durată limitată în timp (până la finalizarea lucrărilor de construcții), și care vor respecta atât măsurile de protecție a mediului, cât și celelalte norme specifice acestui tip de activitate.

Vor fi zgomote, vibrații, reduse pe cât posibil, limitate la programul zilei de lucru, doar în extrasezon.

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

Acestea pot fi: activitățile igienico-sanitare ale personalului, întreținerea și igienizarea spațiilor administrative.

Pentru a asigura retenția deșeurilor generate de prezența lucrătorilor în construcții, dar și de activități operaționale, menționăm: folosirea toaletelor ecologice, asigurarea de platforme de deșeuri și containerele de colectare selectivă a acestora; preluarea regulată de către o firmă autorizată; folosirea apei potabile furnizate prin bransamentul la rețeaua municipală.

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

Personalul va fi instruit în vederea sortării deșeurilor și protecției mediului.

Organizarea de șantier va deține bransament temporar la rețeaua locală de apă și la rețeaua de energie electrică; toate platformele pe care ajung vehicule sunt betonate (impermeabilizate).

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;

Antreprenorul va realiza organizarea de șantier corespunzătoare din punct de vedere al facilitatilor și al protecției factorilor de mediu.

Mijloacele de transport vor fi protejate corespunzător pentru a se evita împrăștierea deșeurilor.

Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma executiei lucrarilor și evacuarea în funcție de natura lor pentru depozitare sau valorificare de către serviciile de salubritate, pe baza de contract.

Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare.

Lucrarile de construire se vor efectua de către un constructor autorizat, respectându-se legislația în vigoare în domeniul construcțiilor.

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

Instalațiile care pot produce poluări accidentale vor fi executate cu personal specializat și vor fi prevăzute cu filtre care vor fi curățate regulat și guri de vizitare și curățare, care vor fi verificate regulat; în cazul unor avarii care pot produce poluare accidentală, se vor remedia defecțiunile și se vor lua măsuri de înlăturare a efectelor poluării. În situațiile prevăzute de lege, se va anunța Agenția de Protecție a Mediului.

Orice rezervor de stocare a combustibililor și carburanților din cadrul organizării de șantier va fi amplasat pe platforma betonată, prevăzută cu rigole de scurgere și sistem de retenție a reziduurilor petroliere.

În cazul poluării accidentale a solului din limitele proprietății, în timpul lucrărilor, cu carburanți, deșeuri, etc. se va proceda imediat la curățarea amplasamentului și minimalizarea pagubelor.

- aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;

Toate lucrările de desființare ale unor părți de clădire, finisaje sau structuri care vor trebui înlocuite se vor face controlat, în limita de proprietate, respectând regulile de protecția muncii și de protecția contra incendiilor.

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

Antreprenorul va realiza organizarea de șantier corespunzătoare din punct de vedere al facilitatilor și al protecției factorilor de mediu, prin ocuparea unor suprafețe de teren cât mai mici, în limitele proprietății.

După terminarea lucrărilor, reziduurile inerte rezultate în urma săpăturilor vor fi evacuate și vor fi depozitate conform indicațiilor administrației publice locale, stipulate în Autorizația de Construire. Suprafețele ocupate temporar vor fi aduse la starea inițială.

XII. Anexe - piese desenate:

1. planul de încadrare în zonă a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor; formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele); planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafață de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente);

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic și fazele activității, cu instalațiile de depoluare;
 3. schema-flux a gestionării deșeurilor;
 4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publică pentru protecția mediului.
- Se vor anexa la documentație.

XIII. 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:

- a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;
- b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;
- c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;
- d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;
- e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;
- f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.

Nu este cazul.

XIV. Pentru proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele, memoriul va fi completat cu următoarele informații, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1. Localizarea proiectului:
 - bazinul hidrografic;
 - cursul de apă: denumirea și codul cadastral;
 - corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.
2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.
3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și a termenelor aferente, după caz.

Nu este cazul. Proiectul nu se realizează pe apă și nu are legătură cu apele.

Amplasamentul studiat se află la cca. 40 m față de țărmul Mării Negre, obiectivul construit propus neafectând acest ecosistem important Sit Natura 2000, cu indicativul ROSPA0076.

XV. 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.

Nu este cazul.

Prezenta documentație a fost întocmită pentru faza : **Obținere acord de mediu.**

