

MEMORIU DE PREZENTARE NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU

1. DENUMIREA PROIECTULUI

Denumire:

**DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE COMPLEX
HOTELIER S+P+5E (HOTEL, RESTAURANT, PISCINA, SPATII
MULTIFUNCTIONALE, SPA), AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI
IMPREJMUIRE TEREN, cu respectarea reglementarilor urbanistice mentionate in
cuprinsul certificatului de urbanism**

Amplasament:

jud. Constanța, mun. Mangalia, Statiunea Olimp, Faleza Olimp nr.10 si nr.6, lot 1

2. TITULARUL PROIECTULUI

Beneficiarul lucrarilor: **ALPIN 2003 S.R.L. prin imputernicit Marinica Tudor**

Mobil: 0769 498 939

Proiectantul lucrărilor: **ART PROIECT ION S.R.L.**

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

3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI

3.1. Rezumatul proiectului

Statiunea Olimp, situata pe tarmul Marii Negre, este una dintre cele șase stațiuni balneoclimaterice și de agrement, alături de „Neptun”, „Jupiter”, „Cap Aurora”, „Venus” și „Saturn” dezvoltate după 1962 în nordul orasului 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.

Prin prezentul proiect se propune edificarea pe amplasamentul analizat, situat în zona de est a stațiunii Olimp, a unui complex hotelier S+P+5E (hotel, restaurant, piscina, spații multifuncționale, SPA), ce va cuprinde 124 de camere și 2 apartamente pentru cazare.

De asemenea prin proiect se propune desființarea următoarelor construcții existente pe amplasament: C1- piscina cu suprafața de 2.092,50mp; C2- vestiare cu suprafața de 121,80mp și C3-corp administrativ P+1E+M, cu suprafața construită de 63,00mp și suprafața desfasurată de 189,00mp.

Noul obiectiv se va realiza în intravilanul mun. Mangalia, stațiunea Olimp, o zona ce prezintă mare potențial turistic și de locuit. În jur există mai multe structuri de primire cu funcțiuni de cazare turistică, agrement, servicii, alimentație publică.

Justificarea necesității proiectului

Una dintre stațiunile turistice din zona litoralului românesc al Mării Negre, Stațiunea Olimp a cunoscut o dezvoltare deosebită prin construirea de imobile cu destinație turistică sau de locuit.

Fluxul turistic tot mai mare și cererea sporită de spații de cazare a determinat dezvoltarea continuă a construcțiilor de vile, pensiuni, hoteluri dar și renovarea celor existente în vederea modernizării capacității de cazare și îmbunătățirea gamei de servicii aferente.

Valoarea investitiei: -

Perioada de implementare propusa

Beneficiarul își propune ca lucrările de construcții să se realizeze în termen de 24 luni de la anunțul de începere a lucrărilor, după obținerea autorizației de construire.

3.2. Caracteristicile proiectului

Amplasamentul studiat în vederea realizării proiectului este situat în intravilanul orașului Mangalia, stațiunea Olimp, Faleză Olimp nr.10 și nr. 6, lot 1 (anexa 1).

Terenul cu **suprafața de 4489 mp**, se află în proprietatea societății ALPIN 2003 S.R.L., în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 3721/04.08.2017 Act notarial nr. 2106/25.07.2019 și Act notarial nr. 859/10.03.2010 fiind compus din două loturi:

- teren identificat cu numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp conform masuratori cadastrale(anexa 2), pe care se va realiza în mod exclusiv și efectiv construcția propusă prin prezentul proiect, **construcție propusa care nu va depasi amprenta constructiei existente. In anexa 3 sunt evidentiata coordonatele STEREO 70 ale constructiei existente si coordonatele stereo 70 ale constructiei propuse;**
- teren identificat cu numărul cadastral 111323, cu suprafața de 1.000,00mp conform acte și măsurători cadastrale. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit de la societatea Black Sea Imobiliare SRL prin Contractul de vânzare-cumpărare nr. 858/10.03.2020 autentificat de Biroul Individual Notarial Chivu Nicolae Bogdan, cu sediul în municipiul Constanța(anexa 4).

Construcția efectivă se va realiza exclusiv pe terenul identificat cu numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp conform masuratori cadastrale și conform proiect (vezi anexa 5).

Amplasamentul analizat este încadrat în categoria de folosință curți-construcții conform Certificatului de urbanism nr. 540/20.07.2022 (anexa 6). Zona este reglementată din punct de vedere urbanistic, conform Reactualizare PUG și RLU Municipiul Mangalia, aprobat prin HCL Mangalia nr.160/25.07.2020 și face parte din U.T.R 2 – zona agrement Olimp - IS3b1- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înălțime.

În prezent pe amplasamentul identificat cu **numărul cadastral 105216**, pe care se va realiza efectiv construcția propusă, se află următoarele construcții, cu suprafața construită totală de 2.277,30 mp și suprafața desfășurată de 2.403,30mp, conform extrasului de carte funciară (vezi anexa 7):

- C1 - Piscina Oltenia, cu suprafața construită de 2.092,50mp;
- C2 - vestiare, cu suprafața de 121,80mp;
- C3- corp administrativ P+1E+M, cu suprafața construită de 63,00mp și suprafața desfășurată de 189,00mp.

Prin Autorizația de construire nr. 377/16.11.2017 s-a autorizat executarea lucrărilor de acoperire a piscinei Oltenia cu elemente retractabile.

Vecinătățile terenului studiat, sunt următoarele:

- ✓ la est: domeniul public – teren liber de construcții: plajă
- ✓ la sud, sud-vest: domeniul public – teren liber de construcții: plajă
- ✓ la nord: domeniu public, taluz – 60 m de Complex Oltenia P+13E
- ✓ la vest: teren intravilan proprietate privată – 31,4 m până la imobil existent P+2E

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică.

În vecinătatea amplasamentului circulația rutieră se desfășoară în mod organizat pe străzi de categoria a IV-a, și alei pietonale spre plajă.

Descrierea lucrărilor aferente proiectului – situația propusă

Etapa de desființare a construcțiilor existente pe teren va presupune realizarea următoarelor operațiuni:

- separarea zonei in care se executa lucrarile cu panouri demontabile in scopul impiedicarii accesului persoanelor si a autovehiculelor neautorizate in zona de lucru;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscripțiilor de atentionare asupra pericolului;
- scoaterea de sub tensiune a consumatorilor electrici;
- înainte de demolarea propriu-zisă a construcțiilor este necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezultă din aceste activități;
- se va trece la operatiunile de demolare propriu-zise a constructiilor, care se vor executa in ordinea inversa ordinii de construire a acestora;
- 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;
- programul de lucru se va desfășura numai pe timpul zilei, în zilele lucrătoare și va fi structurat în intervale de timp optime, astfel încât să limiteze disconfortul creat de funcționarea utilajelor specifice;
- după finalizarea lucrărilor de desființare amplasamentul va fi pregătit pentru realizarea viitoarei construcții;

Desființarea construcțiilor se va realiza de către societăți specializate, cu respectarea prevederilor cuprinse în ”Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor” indicativ NP 55-88 și ”Ghid privind execuția lucrărilor de demolare a elementelor de construcții din beton și beton armat” indicativ GE 022-1997.

Lucrările se vor realiza pe straturi, fără concentrări masive de utilaje, echipament și personal, ceea ce se traduce prin efecte benefice asupra nivelului de zgomot și disconfort creat în zonele învecinate.

Vor fi asigurate mijloacele de stingere a incendiilor in cantitate suficienta si de tipuri corespunzatoare lucrărilor ce se vor efectua.

Construcțiile din beton și zidărie din cărămidă vor fi udate cu jet de apă, apovizionată cu cistena, prin grija antreprenorului, iar demolarea se va face prin tăiere cu foarfeca specială pentru astfel de operații, pentru evitarea degajării prafului. Prin aceeași metodă vor fi tăiate și sparte platformele betonate. Deșeurile rezultate vor fi depozitate în zona organizării de șantier pe platformă betonată si ulterior se vor transporta cu autocamioane prevăzute cu prelată împotriva pierderilor accidentale, în locurile indicate de Primăria Mangalia.

Metalul se va tăia cu foarfece și aparat oxiacetilenic va fi depozitat temporar pe platformă betonată în zona organizării de șantier, iar ulterior va fi predat către firme autorizate în valorificarea acestui tip de material.

Lucrările de desființare a construcțiilor de pe amplasament nu presupun realizarea unor căi noi de acces sau schimbări ale celor existente.

Abordarea construcțiilor ce trebuie desființate și evacuarea deșeurilor rezultate se vor realiza dinspre uscat, fără afectarea zonelor de plajă adiacente.

Etapa de construire complex hotelier S+P+5E

Investiția propusă va respecta toate condiționările de ordin urbanistic stabilite de regulamentele și legile în vigoare pentru zona respectivă. **Construcția efectivă se va realiza exclusiv pe terenul identificat cu numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp conform masuratori cadastrale și conform proiectului. Constructia propusa nu va depasi amprenta constructiei existente in prezent pe amplasament. Celălalt lot, cu suprafata de 1000 mp nu va fi afectat în niciun fel de construcțiile propuse.**

Coeficienții urbanistici pentru proiectul propus sunt precizați în anexa 8 și tabelul următor.

Tabelul nr. 1: bilanțul teritorial

Suprafața amplasamentului analizat - 4.489,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale Suprafața terenului pe care se va realiza constructia - 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp conform masuratori cadastrale		
SUPRAFETE	Existent	Propus
Suprafața construită	2.277,30 mp	1.503,00 mp
Suprafața desfășurată totală	2.403,30 mp	8.978,00 mp
P.O.T.	50.73 %	33,5 %
C.U.T.	0.54	2.00
Suprafata totala spatii verzi		1.450,0mp
Regim de inaltime	-	S+P+5E
Hmax		22,5m
Suprafata parcarei trotuare, cai de acces		1.536 mp

Organizarea spațial-funcțională a nivelelor ce compun imobilul va fi următoarea:

- subsol: hol, lifturi si casa scara public, lifturi serviciu si casa scara serviciu, centrala termica, vestiare personal, birouri personal, spatii depozitare bucatarie, depozite, adapost aparare civila, 6 camere personal fiecare cu baie proprie, zona SPA.
- Parter: receptie, birou receptie, camera bagaje, hol, lifturi si casa scara public, lifturi serviciu si casa scara serviciu, grupuri sanitare public, sala multifunctionala, restaurant, bar, depozit bar, bucatarie.
- Etaje 1-4: hol, lifturi si casa scara public, lifturi serviciu si casa scara serviciu, oficiu etaj, cate 26 camere comunicante doua cate doua pe fiecare nivel compuse din hol, baie, camera, terasa.

- Etaj 5: hol, lifturi si casa scara public, lifturi serviciu si casa scara serviciu, 20 camere comunicante doua cate doua compuse din hol, baie, camera, terasa, 2 apartamente compuse din hol, bai, living, chicineta, dormitoare, terase.
- Terasa : lifturi si casa scara public, lifturi serviciu si casa scara serviciu, piscina infinity, terase. Piscina propusă a se amenaja peste etajul 5 al complexului hotelier va avea o capacitate de 300 mc și va fi echipată cu sterilizatoare UV, sistem ultrafiltrare, un sistem de tratare a apei cu ozon și cu minimul de clor cerut de Directia de Sanatate Publica. Finisajele vor fi de cea mai buna calitate, din vitroceramica.

Sistemul constructiv al imobilului se va compune din:

- Infrastructura și fundațiile din beton armat;
- Structura de rezistență: stâlpi, diafragme și grinzi din beton armat. Planșeele sunt din beton armat;
- Inchiderile exterioare se vor realiza din caramida cu goluri în grosime de 30cm și se vor placa cu vata minerala bazaltica în grosime de 10 cm și cu polistiren extrudat de 10 cm grosime la nivelul soclului, în vederea asigurării unui transfer termic cât mai scăzut;
- Compartimentările interioare se vor realiza cu zidărie din caramida cu goluri de 20 cm, 30 cm.

Organizarea circulației

Aleile de acces, trotuarele din jurul amplasamentului cât și platformele din incintă se vor realiza din beton armat pozat pe pat de piatră spartă cilindrică. Aleile și platformele vor fi prevăzute cu o pantă de 5% pentru scurgerea apelor pluviale, iar panta se va da către spațiul verde din imediata vecinătate.

Pentru accesul principal (auto și pietonal) aflat pe latura de sud a hotelului se va construi o rampă din beton armat cu panta de max 8%.

Pentru accesul mărfii, aflat pe latura de nord a clădirii se va construi o alta rampă din beton armat.

Accesul personalului se va face prin latura de vest, în zona scării de serviciu.

Asigurarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi în suprafața totală 1.450,0 mp reprezentând aproximativ 32%, din suprafața terenului. Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine.

Terenul identificat cu **numărul cadastral 111323, cu suprafața de 1.000,00 mp**, conform acte și măsurători cadastrale **va rămâne liber de orice construcții.**

Capacitate

Imobilul va avea 124 de camere și 2 apartamente, putând găzdui maximum 288 de clienți.

Modul de asigurare a utilităților

Imobilul va fi racordat la rețele tehnico-edilitare existente în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza din rețeaua orășenească existentă în zonă, prin intermediul unui bransament existent in zona, Dn 100mm OL-Dn110mm PEHD, conform Aviz de amplasament nr.1016/7027 din 30.10.2020 emis de RAJA SA Constanța (anexa 9). Presiunea apei in zona este de 3 atm.

Apa va fi utilizată în scop menajer și pentru stropirea spațiului verde.

Instalațiile sanitare aferente obiectivului constau din: obiecte sanitare aferente băilor, grupurilor sanitare și bucătăriilor și conducte purtătoare de apă rece și caldă, canalizare, racorduri apă-canal la rețelele existente în zonă.

Obiectele sanitare și armăturile vor fi de calitate. Conductele pentru apă caldă vor fi țevi PP-R. Rețeaua de apă rece se va executa din conducte de oțel galvanizat.

Pentru estimarea consumului de apă al viitorului obiectiv a fost realizat un calcul al necesarului și cerinței de apă, în funcție de numărul de consumatori potențiali și perioada de funcționare anticipată, care a evidențiat următoarele:

Tabelul nr.2: Necesarul și cerința de apă

Necesarul total de apă	Cerința totală de apă
Q_n zi med. = 78 mc/zi	Q_c zi med. = 91,5 mc/zi
Q_n zi max. = 105 mc/zi	Q_c zi max. = 125,25 mc/zi
$Q_{max. orar}$ = 12,25 mc/h	Q_{sezon} = 22.140 mc

Determinările s-au făcut conform SR 1343/1 – 2006 Alimentări cu apă, STAS 1478/1990 Alimentări cu apă la construcții civile și industriale, SR 1846-1/2006 Canalizări exterioare, SR 1846-2/2007 și a Ordinului M.L.P.A.T. nr. 29 / N / 29.12.1993 pentru aprobarea Normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici.

În cadrul calculelor prezentate, necesarul mediu de apă caldă este cuprins în consumul de apă rece.

Asigurarea apei calde pentru consum menajer se va realiza prin instalatia formata din doua vase de acumulare de 2 mc fiecare si doua schimbatoare de caldura cu agent termic de la centrala care funcționeaza pe bază de gaze naturale, din rețeaua locala.

Obiectivul va functiona doar in perioada sezonului estival.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in rețeaua existenta in zona, apartinand RAJA S.A. Constanta, prin intermediul unei statii de pompare ape uzate proprii, în colectorul menajer stradal din zona Hotelurilor Maramureș și Oltenia (vezi anexa 9).

În situația în care se consideră necesar redimensionarea bransamentului existent se va solicita executarea lucrarilor necesare printr-o documentatie tehnica intocmita de un proiectant de specialitate agreat de RAJA S.A.

Debitul de apă uzată evacuat se estimează că va avea următoarele valori:

- $Q_{\text{med. zi uz.}} = Q_{\text{s zi.med.}} = 74 \text{ mc/zi};$
- $Q_{\text{max. zi uz.}} = Q_{\text{s zi. max.}} = 100 \text{ mc/zi} .$

Apa folosită pentru stropirea spațiilor verzi se va contoriza separat și va fi scăzută din cantitățile de apă preluată de sistemul de canalizare.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale convențional curate din zona teraselor, trotuarelor și parcării sunt colectate prin burlane și rigole, fiind apoi descărcate în zonele de spații verzi de pe amplasament.

4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE

4.1. Planul de execuție a lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului

Pe amplasament se afla urmatoarele constructii, cu suprafata construita totala de 2.277,30mp si suprafata desfasurata de 2.403,30mp (vezi anexa 5):

- ✓ C1 - Piscina Oltenia, cu suprafata construita de 2.092,50mp;
- ✓ C2 - vestiare, cu suprafata de 121,80mp;
- ✓ C3- corp administrativ P+1E+M, cu suprafata construita de 63,00mp si suprafata desfasurata de 189,00mp.

Prin prezentul proiect acestea sunt propuse pentru desfiintare.

Etapele ce vor fi parcurse in cadrul lucrarilor de desfiintare sunt:

- înainte de începerea lucrărilor de desființare a obiectivului se vor obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, conform legii ;
- separarea zonei in care se executa lucrarile cu panouri demontabile in scopul impiedicarii accesului persoanelor si a autovehiculelor neautorizate in zona de lucru;
- afisarea pe perimetrul incintei a inscriptionarilor de atentionare asupra pericolului;
- scoaterea de sub tensiune a consumatorilor electrici;
- înainte de demolarea propriu-zisă a construcțiilor este necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezultă din aceste activități;
- se va trece la operatiunile de demolare propriu-zise a constructiilor, care se vor executa in ordinea inversa ordinii de construire a acestora;
- 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;
- programul de lucru se va desfășura numai pe timpul zilei, în zilele lucrătoare și va fi structurat în intervale de timp optime, astfel încât să limiteze disconfortul creat de funcționarea utilajelor specifice;

- dupa finalizarea lucrarilor de desfiintare amplasamentul va fi pregătit pentru realizarea viitoarei construcții;
- Desființarea construcțiilor se va realiza de către societăți specializate, cu respectarea prevederilor cuprinse în ”Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor” indicativ NP 55-88 și ”Ghid privind execuția lucrărilor de demolare a elementelor de construcții din beton și beton armat” indicativ GE 022-1997.

4.2. Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului

Dupa finalizarea lucrarilor de desfiintare, nu sunt necesare lucrari de refacere a amplasamentului acesta va fi utilizat pentru realizarea viitoarei construcții;

4.3. Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz

Lucrările de deființare a construcțiilor de pe amplasament nu presupun realizarea unor căi noi de acces sau schimbări ale celor existente.

4.4. Metode folosite în demolare

Înainte de demolarea propriu-zisă a construcțiilor este necesară dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectând procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezultă din aceste activități.

Lucrările se vor realiza pe straturi, fără concentrări masive de utilaje, echipament și personal, ceea ce se traduce prin efecte benefice asupra nivelului de zgomot și disconfort creat în zonele învecinate.

Vor fi asigurate mijloacele de stingere a incendiilor in cantitate suficienta si de tipuri corespunzatoare lucrarilor ce se vor efectua;

Începerea lucrarilor de dezafectare va fi admisa numai dupa verificarea de către factorii implicați in activitate(beneficiar, executant) a conditiilor de executie, fara pericol de incendiu sau explozie si realizarea integrala corespunzatoare a masurilor pregatitoare

Construcțiile din beton și zidărie din cărămidă, pentru a se desființa vor fi udate cu jet de apă, iar demolarea se va face prin tăiere cu foarfeca specială pentru astfel de operații, pentru evitarea degajării prafului. Prin aceeași metodă vor fi tăiate și sparte platformele betonate. Deseurile rezultate vor fi depozitate în zona organizării de șantier pe platformă betonată si ulterior se vor transporta cu autocamioane prevăzute cu prelată împotriva pierderilor accidentale, în locurile indicate de Primăria Mangalia.

Metalul se va tăia cu foarfece și aparat oxiacetilenic va fi depozitat temporar pe platformă betonată în zona organizării de șantier iar ulterior va fi predat către firme autorizate în valorificarea acestui tip de material.

Toate lucrările se vor executa cu personal calificat, instruit pentru astfel de lucrări, sub asistență tehnică permanent.

Se vor respecta normele de securitate a muncii, conform legii cât și cele specifice.

4.5. Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare

Nu este cazul

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

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.

Deseurile genrate din activitatea de desființare a construcțiilor existente pe amplasament vor fi stocate temporar pe amplasament, în condiții adecvate, pe categorii și ulterior sunt predate spre valorificare/eliminare, după caz, către firme autorizate.

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.

5. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI

Amplasamentul studiat în vederea realizării proiectului este situat în intravilanul orașului Mangalia, stațiunea Olimp, Faleza Olimp nr.10 și nr. 6, lot 1 (anexa 1).

Terenul cu **suprafața de 4489 mp**, se află în proprietatea societății ALPIN 2003 S.R.L., în baza Contractului de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 3721/04.08.2017, Act notarial nr. 2106/25.07.2019 și Act notarial nr. 859/10.03.2010 fiind compus din două loturi:

- teren identificat cu numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte și 3.489,00mp(anexa 2) conform masuratori cadastrale, pe se va realiza în mod exclusiv și efectiv construcția propusă prin prezentul proiect, **construcție propusa care nu va depasi amprenta constructiei existente. In anexa 3 sunt evidentiata coordonatele STEREO 70 ale constructiei existente si coordonatele stereo 70 ale constructiei propuse;**
- teren identificat cu numărul cadastral 111323, cu suprafața de 1.000,00mp conform acte și măsurători cadastrale. Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit de la societatea Black Sea Imobiliare SRL prin Contractul de vânzare-cumpărare nr. 858/10.03.2020 autentificat de Biroul Individual Notarial Chivu Nicolae Bogdan, cu sediul în municipiul Constanța(anexa 4).

Construcția efectivă se va realiza exclusiv pe terenul identificat cu numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte și 3.489,00mp conform masuratori cadastrale și conform proiect (vezi anexa 5).

Amplasamentul analizat este încadrat în categoria de folosință curți-construcții conform Certificatului de urbanism nr. 540/20.07.2022 (anexa 6). Zona este reglementată din punct de vedere urbanistic, conform Reactualizare PUG și RLU Municipiul Mangalia, aprobat prin HCL Mangalia nr.160/25.07.2020 și face parte din U.T.R 2 – zona agrement Olimp - IS3b1- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înălțime.

În prezent pe amplasamentul identificat cu **numărul cadastral 105216**, pe care se va realiza efectiv constructia propusa, se află următoarele construcții, cu suprafața construită totală de 2.277,30 mp și suprafața desfășurată de 2.403,30mp, conform extrasului de carte funciară (vezi anexa 7):

- C1 - Piscina Oltenia, cu suprafața construită de 2.092,50mp;
- C2 - vestiare, cu suprafața de 121,80mp;
- C3- corp administrativ P+1E+M, cu suprafața construită de 63,00mp și suprafața desfășurată de 189,00mp.

Prin Autorizația de construire nr. 377/16.11.2017 s-a autorizat executarea lucrărilor de acoperire a piscinei Oltenia cu elemente retractabile.

Vecinătățile terenului studiat, sunt următoarele:

- ✓ la est: domeniul public – teren liber de construcții: plajă
- ✓ la sud, sud-vest: domeniul public – teren liber de construcții: plajă
- ✓ la nord: domeniu public, taluz – 60 m de Complex Oltenia P+13E
- ✓ la vest: teren intravilan proprietate privată – 31,4 m până la imobil existent P+2E

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețele de alimentare cu energie electrică.

În vecinătatea amplasamentului circulația rutieră se desfășoară în mod organizat pe străzi de categoria a IV-a, și alei pietonale spre plajă.

În tabelul nr. 3 și anexa 1 sunt prezentate coordonatele în proiecție STEREO 70 ale terenului studiat conform certificatului de urbanism nr. 540/20.07.2022.

Tabelul nr.3: Inventar de coordonate STEREO 70

	Nr.Pct.	X [m]	Y[m]
Imobil nr. cad. 111323	1	790177.408	271638.001
	2	790182.232	271654.989
	3	790184.591	271664.020
	4	790189.732	271682.315
	5	790192.301	271691.660
	6	790209.493	271687.360
	7	790197.239	271636.574
	8	790202.139	271633.934
	9	790200.071	271626,694
	10	790196.064	271,631.947
	11	790188.681	271643.321
	12	790177.408	271638.001
Imobil nr. cadastral 105216	13	790259.908	271675.400
	14	790257.312	271664.778
	15	790252.964	271648.169
	16	790249.426	271634.655
	17	790250.080	271633.987
	18	790245.677	271632.346

Demolare constructii existente si construire complex hotelier S+P+5E,
statiunea Olimp, municipiul Mangalia

19	790242.512	271619.905
20	790233.854	271617.568
21	790224.767	271615.192
22	790220.094	271616.298
23	790216.135	271617.235
24	790215.582	271615.127
25	790214.063	271610.070
26	790205.760	271607.200
27	790198.284	271608.072
28	790196.644	271613.410
29	790198.794	271621.145
30	790200.071	271626.694
31	790202.139	271633.934
32	790197.239	271636.574
33	790204.320	271665.920
34	790205.362	271665.652
35	790213.249	271663.622
36	790215.426	271672.052
37	790215.657	271672.925
38	790216.145	271674.771
39	790219.189	271673.967
40	790224.377	271690.670
41	790230.865	271691.232
42	790235.972	271691.543
43	790244.867	271692.178
44	790260.123	271676.241
45	790259.908	271675.400

Din analiza coordonatelor reiese că terenul cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, **pe care se va edifica efectiv construcția propusa prin prezentul proiect, care nu va depasi amprenta constructiei existente**, se află la distanțe cuprinse între 7 și 12 m față de limita plajei și la distanțe cuprinse între 26 m și 87 m față de țărmul Mării Negre (vezi anexa 8). Imobilul propus va fi poziționat in incinta terenului cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, fara a **depasi amprenta constructiei existente**, la distanțe minime cuprinse intre 10 si 16m in raport cu plaja și la distante minime cuprinse intre 31 si 89 m in raport cu tarmul Marii Negre.

Dupa realizarea lucrarilor propuse conform studiului de fezabilitate reducerea eroziunii zonei costiere Faza II- zona lot 7 Olimp , distanta de la limita amplasamentului pana la Marea Neagra va fi de aproximativ 80m.

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 calității 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 nevidanjării 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.

Impactul asupra componentei de mediu apă în etapa de realizare a lucrărilor de demolare este nesemnificativ și temporar, în condițiile în care lucrările se vor realiza conform prevederilor legislației în vigoare.

Conform studiului geotehnic pus la dispoziție de către beneficiarul proiectului, la data efectuării studiului geotehnic, în forajele realizate nu s-a întâlnit nivelul panzei freatice până la adâncimea la care acestea au fost executate.

Se apreciază că lucrările ce se vor executa nu sunt de natură să afecteze calitatea panzei de apă freatică.

În perioada funcționării obiectivului, din activitate vor rezulta **ape uzate menajere** a căror evacuare se va realiza în rețeaua de canalizare existentă în zonă și **ape pluviale** convențional curate care, din zona acoperișului clădirii sunt colectate prin burlane, fiind apoi evacuate în zona de spațiu verde.

În cazul piscinei, umplerea cu apă a acesteia se face la începutul sezonului estival iar golirea la sfârșitul sezonului. Pentru menținerea calității apei de îmbaiere piscina va fi dotată cu instalație de filtrare și recirculare a apei, realizând-se astfel atât economie în ceea ce privește consumul de apă cât și menținerea calității corespunzătoare a apei.

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

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

Prin proiect sunt prevăzute instalarea unui separator de grasimi prin care să fie trecute apele uzate provenite din zona de alimentație publică și a unui separator de hidrocarburi prin care să fie trecute apele uzate provenite din zona de parcuri, înainte de evacuarea acestora în rețeaua de canalizare.

6.1.2. Protecția aerului

❖ sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri

In 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_x, NO_x, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc;
- pulberi și praf provenite din operațiunile aferente betonului și molozului generat prin demolare.

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.

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, amenajarea drumurilor, a depozitelor de materiale etc.

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

❖ instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă

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.

Asigurarea apei calde pentru consum menajer se realizează prin instalația formată din două vase de acumulare de 2 mc fiecare și două schimbatoare de căldură cu agent termic de la centrala care funcționează pe bază de gaze naturale, din rețeaua locală.

Obiectivul va funcționa doar în perioada sezonului estival astfel încât nu este necesară încălzirea imobilului.

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 cât și a transportării materialelor rezultate de la demolare;
- executarea anumitor lucrări de construcții în șantier, care presupun producerea unor zgomote de intensitate mai mare;
- lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții;

- funcționarea echipamentelor angrenate în activitate de demolare și a dezmembrării instalațiilor.

Zgomotul produs de utilajele de pe șantier va fi temporar și se va manifesta local. Lucrările de construcții cat si de demolare se vor desfășura în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.

În perioada funcționării obiectivului, principala sursă de zgomot o constituie intensificarea traficului în zonă, ca urmare a existenței noului obiectiv și necesității accesului în zonă a turistilor iar activitatea va fi una specifică zonelor turistice.

❖ amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

Zona în care se propune realizarea investiției are funcțiunea predominantă de cazare/locuire.

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

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

De asemenea, programarea activităților se va face astfel încât să se evite creșterea nivelului de zgomot prin utilizarea simultană a mai multor utilaje care au asociate emisii sonore importante.

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

Nu se cunosc date cu privire la structura geologică a amplasamentului, dar menționăm că, zona studiată a găzduit construcții specifice activității turistice desfășurate anterior pe amplasament.

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

In perioada execuției lucrărilor, 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 deșeuri 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

- scurgeri accidentale de produse petroliere de la autoturisme sau alte mijloacele de transport ce tranzitează obiectivul;
 - depozitarea de deșeuri 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

- ✓ se interzice accesul și circulația mijloacelor de transport în spațiile verzi adiacente;
- ✓ 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 împrastierii acestora pe terenurile învecinate;
- ✓ staționarea utilajelor și a mijloacelor de transport în incinta organizării de șantier se va face numai în spațiu special stabilit (platforma pietruită), dotat cu material absorbant;
- ✓ 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 toalete ecologice pentru uzul muncitorilor;

În perioada funcționării obiectivului

- ✓ Amenajarea de locuri de parcare în incinta obiectivului și interzicerea parcii autovehiculelor pe spațiile verzi din incinta;
- ✓ Interzicerea spălării, efectuării de reparații la mijloacele de transport în incinta parcii obiectivului;
- ✓ Intervenția promptă cu material absorbant în cazul scurgerilor de produse petroliere, chiar pe suprafețele betonate, pentru a evita migrarea lor pe porțiunile de sol/subsol;
- ✓ Amenajarea de platforme betonate pentru depozitarea recipientilor de colectare a deșeurilor. Se va implementa colectarea selectivă a deșeurilor;
- ✓ Reteaua de ape pluviale va fi astfel proiectată și executată încât numai apele pluviale convențional curate, colectate de pe acoperișul clădirii să fie evacuate în spațiul verde amenajat la nivelul terenului.

6.1.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- ❖ identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect

Realizarea și funcționarea obiectivului propus nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre, având în vedere că locația este situată într-o zonă prevăzută prin documentațiile de urbanism pentru servicii în turism iar pe amplasament s-au desfășurat aceleași tipuri de activități, respectiv de relaxare, servicii și cazare.

- ❖ lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate
 - respectarea strictă a limitelor amplasamentului conform planului de situație și aplicarea prin proiect a unor soluții tehnice cu impact ne semnificativ;
 - organizarea de șantier va fi realizată în cadrul incintei împrejmuite deținută de beneficiar, iar deșeurile vor fi depozitate numai în spații special amenajate evitându-se ca acestea să ajungă pe amplasamentele învecinate sau în zona de luciului de apă;
 - de asemenea, se vor lua toate măsurile de prevenire și combatere a poluărilor accidentale, în special cu produse petroliere, ca urmare a funcționării utilajelor ce vor fi utilizate la construirea obiectivului.

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

Procesul de desființare a construcțiilor se va face cu respectarea măsurilor de sănătate și securitate în muncă specifice acestor tipuri de lucrări.

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

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 de risc de inundabilitate, alunecări de teren etc.

În perioada executării lucrărilor de desființare a obiectivului, impactul negativ asupra așezărilor umane este redus având în vedere caracterul limitat în timp precum și distanța respectată față de zonele locuite.

În cadrul proiectului a fost întocmit studiul de însorire care a luat în considerare o înălțime a clădirii propuse, de 23.00m față de cota terenului amenajat, ale cărui concluzii sunt următoarele:

Pentru imobilul propus

- ✓ fatada nord a imobilului nu beneficiază de lumina solară directă;
- ✓ fatada sud beneficiază de lumina naturală solară directă de la răsăritul soarelui până la ora 16.30;
- ✓ fatada vest beneficiază de lumina solară directă începând cu ora 14.15 până la orele 16.00;
- ✓ fatada est beneficiază de lumina solară directă de la răsăritul soarelui și până la orele 12.45.

Pentru imobilele din vecinatatea amplasamentului

- ✓ proprietatea de la nord (imobil existent P+2E) nu este afectata de imobilul nou propus, aceasta beneficiaza de lumina solara directa de la orele 7.30 la orele 12.45, apoi este umbrita treptat;
- ✓ proprietatea de la sud (teren liber de constructii – plaja) nu este afectata de imobilul nou propus, aceasta beneficiaza de lumina solara directa de la rasarit pana la apus;
- ✓ proprietatea de la vest (Complex Oltenia P+13E) nu este afectata de imobilul nou propus, aceasta beneficiaza de lumina solara directa de la ora 11.00 pana la apusul soarelui;
- ✓ proprietatea de la est (teren liber de constructii – plaja) beneficiaza de lumina solara directa de la rasarit pana la orele 13.40 apoi este umbrita treptat.

În concluzie, imobilul propus pe amplasamentul analizat, nu afecteaza prin umbrire (astfel incat sa scoata din valorile normate necesarul acestora de insorire) terenurile invecinate si constructiile existente in apropiere.

De asemenea imobilul proiectat va beneficia de lumina naturala a camerelor cu limita minima de 1 ora si 30 minute, inscriindu-se in cerintele normativelor.

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

Zgomotul produs de utilaje, echipamente, mijloace de transport in perioada realizării lucrărilor și a funcționării obiectivului. Pentru ca aceste zgomote să nu constituie un factor de disconfort pentru locuitorii din zonă se impune luarea unor măsuri, precum cele prezentate in capitolul 6.1.3. al memoriului de prezentare.

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 deșeuri generate

În perioada executării lucrărilor de desființare a clădirilor existente pe amplasament se estimează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

Tabelul nr. 4

Cod	Denumirea deșeurii	Sursa de generare	Cantitati estimate/Modalitati de eliminare/valorificare
17 04 05	Deșeuri metalice	Desființare acoperis	700kg /Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 01 01	beton	Dezafectare platforme/fundatii	290 mc vor fi transportate in locuri indicate de Primaria Mangalia
17 01 02	caramidă	Demolare clădire	244 mc vor fi transportate in locuri indicate de Primaria Mangalia

Demolare constructii existente si construire complex hotelier S+P+5E,
statiunea Olimp, municipiul Mangalia

17 04 11	Resturi de cabluri	dezafectare instalatii	50kg/Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 02 02	sticla	Desfiintare ferestre	40 kg/Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 02 02*	Material absorbant uzat	Intervenția în caz de scurgeri accidentale de carburant	functie de poluare produse /Va fi predat catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 02 01	Lemn	Elemente de tamplarie din alcatuirea constructiilor	12,60 mc/ Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii

În perioada executării lucrărilor de construire se preconizează generarea următoarelor categorii de deșeuri:

Tabelul nr. 5

Cod	Denumirea deșeului	Sursa de generare	Modalitati de eliminare/valorificare
17 01 07	Resturi de materiale de constructii și deșeuri din construcții	Construcții și construcții - montaj	vor fi transportate in locuri indicate de Primaria Mangalia
17 05 04	Deșeuri de pământ excavat	Realizare fundație	Se vor reutiliza pe amplasament iar surplusul va fi transportat in locuri indicate de Primaria Mangalia
15 02 02*	Material absorbant uzat	Intervenția în caz de scurgeri accidentale de carburant	functie de poluare produse /Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
20 03 01	Deșeuri menajere	Organizarea de șantier	Vor fi preluate de Serviciul local de salubritate si eliminate la un depozit ecologic
17 04 11	Resturi de cabluri	Lucrari de instalatii	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 06 04	Materiale izolante	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 02 01	lemn	Organizare santier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 02 02	sticla	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 02 03	Materiale plastice	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii

Demolare constructii existente si construire complex hotelier S+P+5E,
statiunea Olimp, municipiul Mangalia

15 01 01	Ambalaje din hârtie și carton (saci de ciment, adezivi, altele generate de personalul muncitor)	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 02	Ambalaje din materiale plastice (folii, saci, recipiente vopsele)	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 03	Ambalaje din lemn (paleți de la transportul materialelor de construcții)	Organizarea de șantier	vor fi predate către persoane fizice în vederea folosirii ca lemn de foc

Notă: interesul beneficiarului cât și a constructorului constă în reducerea cantităților de deșuri rezultate din materia primă, având în vedere costurile destul de mari ale materialelor de construcții, astfel încât achiziționarea materialelor de construcții 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 precizata în contractul de cumpărare a materialelor de construcții, o clauză în acest sens).

În perioada funcționării obiectivului se se estimează că vor fi generate, în principal următoarele tipuri de deșuri:

Tabelul nr.6

Descrierea deșeurii	Codificarea deșeurii	sursă	Modalitati de eliminare/valorificare
deșuri menajere	20 03 01	Servicii/Cazare	Preluare de Serviciul local de salubritate al mun. Mangalia
ambalaje de hârtie și carton	15 01 01		Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
ambalaje metalice	15 01 04		
ambalaje de sticlă	15 01 07		
ambalaje de materiale plastice	15 01 02		
amestec de grăsimi și uleiuri de la separarea amestecurilor apa/ulei conținând numai uleiuri și grăsimi comestibile	19 08 09		
Material absorbant uzat	15 02 02*		
Deșuri biodegradabile	20 02 01		
Uleiuri și grăsimi comestibile	20 01 25		

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

❖ 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.

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.

❖ 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;
- **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.
- **materiale inerte** - vor fi folosite ca materiale de umplutură în locuri indicate de Primăria Mangalia prin Autorizația de Construire, sau vor fi transportate la un depozit de deșeuri inerte;
- **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.
- **Deșeuri de ambalaje** – vor fi colectate pe categorii și predate către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării.
- **Resturi vegetale 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 grasimilor 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

Pentru realizarea lucrărilor propuse prin proiect nu se vor utiliza resurse naturale de pe amplasament. Materialele de construcție vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile necesare etapelor planificate.

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

7.1. Factorul de mediu apă

Teritoriul localității Mangalia este situat în partea de sud-est a județului, în platforma Dobrogei de Sud, în unitatea geografică Podișul Mangaliei, unde sub influența condițiilor climatice semiaride și a unui relief cu caracter tabular, se configurează o rețea de ape subterane în diferite depozite geologice, o serie de organisme hidrografice de suprafață, tipice pentru regimul lor de scurgere cu caracter intermitent, și câteva limanuri de natură fluvială sau maritimă.

Balta Mangalia (balta Saturn sau Mlastina Herghelia) ocupa o suprafață de 110 ha și are forma relativ semicirculară. Balta s-a format prin închiderea unui mic golf marin și prin depunerea de nisip. Balta este alimentată de un număr de 21 de izvoare cu apă mezotermală sulfuroasă.

Situată între stațiunile Venus și Saturn, Balta Mangalia a fost îndiguită pentru protejarea plajei dintre cele două stațiuni, precum și pentru conservarea namolului de turba ce poate fi folosit la tratamentul anumitor boli reumatice. Prin intermediul unui stavilar și a unei conducte de descarcare există posibilitatea descărcării apelor din balta în mare.

Turba de pe fundul lacului ajunge și la 7m grosime. Orizontul de turba este întrerupt din loc în loc de ochiuri de apă prin care se observă izvoare ascendente sulfuroase. În perimetrul lacului este drenată apa, de asemenea sulfuroasă, din obanele din apropiere, din partea de vest.

În zona turistică Mangalia Nord există fosta mlastină Comorova pe locul careia s-a format: lacul Neptun 1 (15,6 ha), Neptun 2 (14,3 ha), Tismana (15,82 ha).

Carstul din Mangalia este bine cunoscut datorită apelor termale (26-27 grade Celsius) și sulfuroase cu valoare terapeutică din subsolul orașului și al zonei învecinate, care ies la suprafață în obanele din partea de nord-vest a orașului și se întind pe o arie de 12 km lungime și 3 km lățime pe teritoriul României. Acestea continuă în sud spre Bulgaria.

Accesul la stratul de apa mezotermala s-a facut si in zonele unde se face valorificarea acestuia prin foraje – la sanatoriul balnear, pe plaja Saturn in zona Neptun.

Apa va fi utilizată în scop menajer, pentru stropirea spațiului verde, alimentarea cu apa a piscinei si pentru stingerea incendiilor.

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

În perioada executării lucrărilor

- 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;
- se va asigura supravegherea stricta a activitatilor pentru a se evita scurgerile de lubrifianți sau produse petroliere de la utilaje;
- 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;
- materia primă utilizată și deșeurile generate din activitate se depozitează numai în spații acoperite, impermeabilizate;
- se recomandă achiziționarea de material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului;
- Prin proiect sunt prevazute instalarea unui separator de grasimi prin care sa fie trecute apele uzate provenite din zona de alimentatie publica si a unui separator de hidrocarburi prin care sa fie trecute apele uzate provenite din zona de parcări, înainte de evacuarea acestora în rețeaua de canalizare.

În cazul piscinei, umplerea cu apă a acesteia se face la începutul sezonului estival iar golirea la sfârșitul sezonului.

Pentru menținerea calității apei de îmbaiere piscina va fi dotată cu instalație de filtrare și recirculare a apei, realizand-se astfel atât economie în ceea ce privește consumul de apă cât și menținerea calității corespunzătoare a apei.

7.2. Factorul de mediu aer și clima

Regimul climatic în partea maritimă a județului Constanța în care se încadrează și proiectul studiat, se caracterizează prin veri a căror căldură este atenuată 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.

Terenul pe care urmează a se construi obiectivul este situat într-o zonă în care se desfășoară activități de cazare și locuire. În vecinătatea amplasamentului nu există obiective industriale care să reprezinte surse de poluare a aerului.

Din punctul de vedere al calității aerului, s-a constatat că odată cu începerea sezonului estival, creșterea traficului în zonă conduce implicit la creșterea emisiilor de poluanți specifici și a nivelului de zgomot.

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 e o cuvertură joasă de loess ce atinge grosimi între 4 și 30 m.

In 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_x, NO_x, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc.

În cursul lucrărilor de desființare a clădirilor de pe amplasament sursele de impurificare a aerului vor fi reprezentate de praful generat și de noxele provenite din procesele de ardere a combustibililor utilizați pentru deplasarea mijloacelor de transport și funcționarea utilajelor folosite în activitatea de demolare.

De asemenea, lucrările propriu-zise de construire a complexului hotelier pot determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu manipularea materialelor de construcții, amenajarea drumurilor, 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;
- curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din 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.

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

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.

Asigurarea apei calde pentru consum menajer se realizeaza prin instalatia formata din doua vase de acumulare de 2 mc fiecare si doua schimbatoare de caldura cu agent termic de la centrala care funcționeaza pe bază de gaze naturale, din rețeaua locala.

Obiectivul va functiona doar in perioada sezonului estival astfel incat nu este necesar incalzirea imobilului.

7.3. Protecția solului și subsolului

Din punct de vedere structural zona de studiu se suprapune Platformei Dobrogei de Sud ce se intinde in sudul faliei Topalu-Palazu Mare cu un fundament constituit din formațiuni granitice si cristaline, fracturat si scufundat la peste 1000 m, peste care se dispune o stiva groasa de roci sedimentare, suprafața podisului fiind acoperita e o cuvertura joasa de loess ce atinge grosimi intre 4 si 30 m.

Surse de poluare a solului ce pot apărea în **timpul realizării**, dar și în **perioada funcționării obiectivului**, 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 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;
- deșeurile rezultate în urma lucrărilor prevăzute în proiect (deșeuri din construcții și deșeuri menajere) se vor colecta selectiv pe categorii în spații special amenajate și vor fi valorificate prin societăți autorizate în colectarea și valorificarea lor;
- 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 atât integritatea terenurilor, dar pot determina și apariția unor fenomene de poluare a solului, subsolului, apelor freatice;

- depozitarea materiilor prime se va face numai in incinta obiectivului, in spațiile special amenajate destinate acestui scop;
- dotarea obiectivului cu material absorbant astfel încât în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere să se intervină prompt si 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.

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.

Sursele de zgomot din zona analizată sunt cele specifice zonelor urbane de coastă: traficul rutier, turism, activitățile conexe, vânturile, valurile etc.

Factorii care influențează nivelul de zgomot sunt factorii de emisie, textura suprafeței de rulare, 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 zona, 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;
- funcționarea echipamentelor angrenate în activitate de demolare și a dezmembrării instalațiilor.
- 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);

- desfășurarea lucrărilor de construcții cat si de demolare se va face în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.
- 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 turistice, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/88 Acustica urbană.

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 unităților de cazare.

7.5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Realizarea și funcționarea obiectivului propus nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre, având în vedere că locația este situată într-o zonă prevăzută prin documentațiile de urbanism pentru servicii în turism iar pe amplasament s-au desfășurat aceleași tipuri de activități, respectiv de relaxare, servirea și cazare.

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

Procesul de desființare a clădirilor existente pe amplasament se va face cu respectarea măsurilor de sănătate și securitate în muncă specifice acestor tipuri de lucrări.

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

Terenul analizat 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 de risc de inundabilitate, alunecări de teren etc.

Principalele elemente legate de impactul realizării și funcționării obiectivului asupra așezărilor umane și sănătății populației se referă la următoarele aspecte:

- zgomotul produs de utilaje, echipamente, mijloace de transport în perioada realizării lucrărilor și a funcționării obiectivului. Pentru ca aceste zgomote să nu constituie un factor de disconfort pentru vecinătăți se impune luarea unor măsuri, precum cele prezentate în capitolul 7.4. al memoriului de prezentare;

- potențiala modificare a calității aerului în zonele învecinate obiectivului, determinată de creșterea concentrației pulberilor în atmosferă datorită lucrărilor specifice de construcții și de demolare, dar și de eliminarea în atmosferă a noxelor provenite din surse mobile - arderea combustibililor având ca funcționarea motoarelor diverselor echipamente, utilaje, mijloace de transport. Măsurile în vederea eliminării sau diminuării acestui impact sunt cele prezentate în cadrul capitolului 7.2.

Lucrările de demolare și de construcții nu se vor efectua în perioada sezonului estival

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

Nu e cazul

7.8. Tipurile și caracteristicile impactului potențial

- ❖ 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 construire și de demolare.

- ❖ Natura impactului

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

Impactul direct se manifestă asupra factorilor de mediu aer prin emisiile în aer generate de activitate. Acesta este permanent și se manifestă pe termen mediu și lung.

Impactul indirect se manifestă asupra populației din zonă și este determinat de emisiile în 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 se manifestă pe perioada executării lucrărilor de demolare și construcție și este unul nesemnificativ în cazul în care se aplică un management corespunzător care să aibă în vedere măsuri de diminuare a impactului asupra factorilor de mediu.

- ❖ natura transfrontalieră a impactului

Nu e cazul.

- ❖ Magnitudinea și complexitatea impactului

Impactul se va resimți 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

Nu e cazul, impactul va fi unul ne semnificativ 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 încadrat în categoria de folosință curți-construcții conform Certificatului de urbanism nr. 540/20.07.2022 (anexa 6). Zona este reglementată din punct de vedere urbanistic, conform Reactualizare PUG și RLU Municipiul Mangalia, aprobat prin HCL Mangalia nr.160/25.07.2020 și face parte din U.T.R 2 – zona agrement Olimp - IS3b1- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înălțime.

10. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

10.1. Localizarea organizării de șantier si 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 împrumuirea provizorie a organizării de șantier;
- șantierul va fi dotat cu toalete ecologice prevăzute cu lavoare ce vor fi vidanjate periodic;
- 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;
- materialul rezultat din excavare (pământ) nu se va depozita în incintă, acesta fiind transportat ritmic pe măsura desfășurării lucrărilor, în locurile desemnate de Primăria municipiului Mangalia prin Autorizația de construire;
- la ieșirea din organizarea de șantier se va amenaja o rampă pentru spălarea anvelopelor auto, înainte ca autovehiculele să părăsească incinta.

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 rezultate din demolări.

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;
- ✓ la ieșirea din organizarea de șantier se va asigura curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta;
- ✓ 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 la nivelul solului se propune amenajarea unor spații verzi tip gradina. Se vor amenaja spații verzi în suprafața totală 1.450,0 mp reprezentând aproximativ 32%, din suprafața terenului. Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine.

Terenul identificat cu **numărul cadastral 111323, cu suprafața de 1.000,00 mp**, conform acte și măsurători cadastrale **va rămâne liber de orice construcții.**

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.

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

Nu este cazul

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

Amplasamentul analizat nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de tip Sit Natura 2000, astfel încât nu este necesară declanșarea procedurii de evaluare adecvată. Din analiza coordonatelor reiese că terenul cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, **pe care se va edifica efectiv construcția propusa prin prezentul proiect, care nu va depasi amprenta constructiei existente**, se află la distanțe cuprinse între 7 și 12 m față de limita plajei și la distanțe cuprinse între 26 m și 87 m față de țărmul Mării Negre (anexa 8). Imobilul propus va fi poziționat în incinta terenului cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, fara a **depasi amprenta constructiei existente**, la distanțe minime cuprinse între 10 și 16m în raport cu plaja și la distanțe minime cuprinse între 31 și 89 m în raport cu tarmul Marii Negre.

Deasemenea constructia propusa va fi amplasata pe teren la distante cuprinse între 1m la est și 17,5m la vest, în raport cu limitele terenului cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, **pe care se va edifica efectiv construcția propusa prin prezentul proiect** (anexa 5).

Zona studiată pentru implementarea proiectului este situată la o distanță de cca. 100 m de aria naturală protejată ROSPA 0076 Marea Neagră declarată Sit Natura 2000 prin H.G.1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică, ca parte integrantă a rețelei ecologice Natura 2000 în România, modificată de H.G. nr. 971/2011. Având în vedere natura obiectivului propus a fi realizat în zonă, se apreciază că aria naturală protejată nu va fi afectată de implementarea prevederilor prezentului proiect;

Realizarea și funcționarea obiectivului de investiții nu determină apariția eroziunii costiere în zonă, nu favorizează accentuarea fenomenului de eroziune costieră și nu afectează lucrările realizate, care au fost propuse prin Master plan pentru stoparea/diminuarea eroziunii costiere.

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

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Initiala, emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, proiectul se încadrează sub incidenta prevederilor din art. 48 și art. 54 din Legea Apelor 107 / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

13.1. Localizarea proiectului

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Mangalia, în extremitatea estică a stațiunii Olimp (anexa 1)

- Bazinul hidrografic: Litoral
- Cursul de apă, denumirea și codul cadastral: nu e cazul
- Corpul de apă de suprafață: Obiectivul este amplasat în vecinătatea Mării Negre, în apropierea plajei din stațiunea Olimp. Un alt corp de apă de suprafață, situat la ca 100 nord-vest de limita amplasamentului studiat este reprezentat de Lacul Tatlageac
- Corpul de apă subteran: Dobrogea de Sud, codul RO DL 04, acvifer cu nivel sub presiune

13.2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață

Marea Neagră este o mare mică, intercontinentală orientată Est-Vest, între Europa și Asia. Prin strâmtoarea Kerçi este legată de Marea Azov, prin Bosfor de Marea Marmara, iar prin strâmtoarea Dardanele de Marea Egee și deci de Marea Mediterană.

Marea Neagră se întinde pe o suprafață de 423.488 kmp. Cel mai adânc punct se află la 2211 m sub nivelul mării, în apropierea de Ialta.

În ceea ce privește datele hidrochimice, Marea Neagră prezintă o serie de aspecte unice în lume: ape salmastre (în medie 16-18 grame de sare pe litru față de 35-37 grame de sare pe litru în alte mări și oceane), stratificare între apele de suprafață oxigenate și cele adânci anoxice (fenomen denumit euxinism), limane la gurile fluviale, floră și faună cu multe specii și relicve.

Caracterul salmastru al Mării Negre este conferit de existența unui amestec de trei tipuri de ape: ape salmastre ale vechiului lac pontic, ape mediteraneene prin strâmtoarea Bosfor și apele dulci, continentale și pluviale. Apa salmastră este constituită dintr-un amestec în proporții diferite de apă de mare (apă sărată) și de apă dulce. Apele salmastre, de mică întindere, prezintă de obicei, mari variații de salinitate, din pricina ploilor, aportului râurilor, mareelor și evaporării.

Ca urmare a lipsei curenților verticali, în Marea Neagră se deosebesc două strate de apă cu caracteristici saline diferite: unul superior, cu o salinitate medie de 18‰ este cauzat de numeroasele cursuri de apă dulce care se varsă aici (Dunărea fiind cel mai important dintre ele), și unul inferior, cu ape ce provin din Mediterană ce au o salinitate 21-22‰. Creșterea bruscă a salinității se produce la adâncimi de 25-50m.

În zona litoralului românesc salinitatea scade și mai mult, în mod obișnuit fiind între 7-12‰. De asemenea, salinitatea la suprafață este mult mai mică în zonele costiere, ca urmare a aportului de ape dulci din râuri, atingând 4-7‰ în zona Deltei Dunării, spre deosebire de zona centrală unde salinitatea este de 18‰. Din cauza nivelului scăzut de salinitate, biodiversitatea din Marea Neagră are de suferit, majoritatea speciilor marine având nevoie de un nivel al salinității de minimum 20‰ pentru a se putea dezvolta corespunzător.

Măsurătorile efectuate de specialiștii Institutului Național de Cercetări Marine pentru a descrie starea și tendințele de evoluție ale mediului costier românesc au pus în evidență următoarele caracteristici hidrochimice (*Raport privind starea mediului marin și costier în anul 2017*):

- Concentrațiile fosfaților din apele de la litoralul românesc prezintă valori apropiate de cele din perioada de referință a anilor '60, ușor mai ridicate;
- Concentrațiile azotaților, (NO₃) - au continuat să scadă, înregistrând valoarea medie istorică cea mai redusă din intervalul 1976-2014;
- Silicații, (SiO₄)⁴⁻ - au prezentat concentrații scăzute, cu valori mai ridicate în zona de influență a Dunării;
- În general, la litoralul românesc al Mării Negre, se observă reducerea aportului fluvial și antropic de nutrienți. Valorile ridicate pot apărea atât ca urmare a influenței antropice, cât și ca urmare a apariției unor fenomene extreme de natură climatică (regimul hidrologic al Dunării, regimul temperaturii, regimul vânturilor, valurilor, curenților și precipitațiilor) care pot destabiliza sezonier starea ecologică bună a apelor de la litoralul românesc al Mării Negre cu privire la Descriptorul 5 – Eutrofizare.

Apa de mare de pe litoralul județului Constanța este supravegheată în cadrul *Programului național II de monitorizare a factorilor determinanți din mediul de viață și muncă*.

Prin programele derulate de DSP Constanța ce au ca scop evaluarea calității apei de îmbăiere, s-a constatat că în sezoanele de îmbăiere 2015-2019 nu s-au înregistrat situații de poluare accidentală care să poată conduce la modificarea calității apei de îmbăiere, iar la nivelul anului 2020 calitatea apei de îmbăiere în zonele investigate din stațiunea Olimp a fost excelentă.

Limanul Tatlageac este un liman maritim situat între DN39(șoseaua ce leagă Eforie de Mangalia) și Marea Neagră, în județul Constanța.

Având o suprafață de 178 ha și un volum de 14 milioane metri cubi, limanul are o deosebită importanță ecologică deoarece reprezintă o rezervă de biodiversitate și de apă dulce (care răcorește clima estivală și este utilă irigației ; până în 1994 mai furniza, iarna, și gheață pentru conservarea peștelui la cherhanaua Tatlageac până prin luna mai, după care se trecea la

sare). Astăzi, importanța sa este mai mult turistică, aici putându-se practica sporturi nautice și pescuitul.

Monitorizările efectuate în cadrul programelor derulate de Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral au relevat faptul că lacul Tatlageac are atât o stare chimică bună cât și o stare ecologică bună.

Lacul face parte din domeniul public al statului.

13.3. Indicarea stării cantitative/chimice a corpului de apă subteran

Din *punct de vedere al resurselor de ape subterane*, principalele structuri acvatice din Dobrogea de Sud se dezvoltă în formațiuni carbonatate afectate de un puternic sistem fisural carstic. Pe baza criteriilor litostructurale și hidrologice s-au putut structura 3 sisteme acvifere (Cuaternar, cu importanță hidrologică redusă, Sarmațian-Eocen și Cretacic-Jurassic).

În cadrul Administrației Bazinale de Apă Dobrogea – Litoral au fost identificate 10 corpuri de apă subterană dintre care:

- 4 corpuri de apă pentru acviferele cu nivel liber:
 - RODL 05 - Dobrogea Centrală - Cuaternar
 - RODL 07 - Lunca Dunării (Hârșova-Brăila) - Cuaternar (Balta Brăilei)
 - RODL 09 - Dobrogea de Nord - Cuaternar
 - RODL 10 - Dobrogea de Sud - Cuaternar

- 6 corpuri de apă pentru acviferele cu nivel sub presiune:
 - RODL 01 - Tulcea - Triasic (Dobrogea de Nord)
 - RODL 02 - Babadag - Kretacic (Dobrogea de Nord)
 - RODL 03 - Hârșova - Ghindărești - Jurassic 2 (Dobrogea Centrală)
 - RODL 04 - Cobadin - Mangalia - Eocen-Sarmațian (Dobrogea de Sud)
 - RODL 06 - Platforma Valahă - Barremian - Jurassic (Dobrogea de Sud)
 - RODL 08 - Casimcea - Jurassic 2 (Dobrogea Centrală)

La nivelul ABA Dobrogea - Litoral toate corpurile de apă subterană au fost monitorizate chimic printr-un număr de 105 puncte de monitorizare, din care: 44 sunt foraje hidrogeologice de observație pentru acviferul freatic (dintre care 11 aparțin terților și 33 sunt foraje din rețea hidrogeologică națională), 54 foraje de adâncime (dintre care 41 aparțin terților și 13 sunt foraje din rețea hidrogeologică națională) și 7 izvoare.

Din analiza realizată în cadrul Planului de management al spațiului hidrografic Dobrogea-Litoral rezultă că corpurile de apă RODL03, RODL04 și RODL06 au o stare chimică bună, iar corpul de apă RODL10 are o stare chimică slabă (dată de depășiri la indicatori NH₄, NO₃, PO₄, cloruri, Pb).

Corpul de apă RODL 04 - Cobadin - Mangalia este constituit din ape freatice cantonate în depozite de calcare oolitice și lumaselice sarmațiene (Kersonian) situate în extremitatea SE a Dobrogei. Depozitele calcaroase sarmațiene se constituie într-o placă cu grosimi de 10-150 m ușor înclinate spre est care conțin ape cu nivel liber ce reprezintă principala sursă de alimentare a litoralului la sud de Eforie Nord.

La baza calcarelor sarmațiene se găsește un pachet de crete senoniene care reprezintă patul impermeabil al acviferului. La partea superioară, complexul acvifer sarmațian este acoperit, în general, de depozitele loessoide permeabile pleistocene (mediu și superior), dar local apar și strate argiloase impermeabile de vârstă Pleistocen Inferior. Corpul este transfrontalier cu ape potabile. Practic nu există surse majore de poluare de la suprafață cu excepția orașului Constanța unde se găsesc amplasate S.C. OIL Terminal și trei amplasamente ale Regiei de Apa - Canal, toate însă prezentând un punctaj redus ca risc de mediu.

În anul anul 2013, acest corp de apă subterană a fost monitorizat prin foraje și izvoare. S-au constatat depășiri față de standardul de calitate pentru azotați, față de valorile de prag la cloruri și la amoniu. Totuși, având în vedere extinderea mare a acestui corp de apă și faptul că este vorba de un corp de apă subterană de adâncime care are o bună protecție față de suprafață se consideră corpul de apă subterană RODL04 ca fiind în stare chimică bună, depășirile înregistrate sunt considerate ca având caracter local, fără a afecta starea calitativă a întregului corp de apă subterană.

În ceea ce privește zona analizată pentru realizarea proiectului propus, nu se pune problema existenței pe amplasament sau în vecinătatea acestuia a unor surse de apă subterană care să constituie surse de alimentare cu apă potabilă a orașului.

Dezvoltarea celui mai mare acvifer carstic din țară, situat în cuvertura Platformei Sud-Dobrogene, a determinat în decursul timpului rezolvarea alimentării cu apă a localităților dobrogene. Excepționând orașul Cernavodă și parțial orașul Constanța, toate localitățile județului sunt alimentate cu apă provenită din subteran.

Capacitatea instalată a captărilor de apă subterană exploatată de RAJA Constanța este de cca. 9,2 mc/sec. Localitățile din județ care nu sunt deservite de RAJA Constanța au surse proprii de apă din subteran.

13.4. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apă identificat, cu precizarea excepțiilor aplicate și termenelor aferente, după caz

Pana in prezent nu au fost stabilite obiective de mediu pentru corpurile de apa evidentiate in zona amplasamentului. Din analiza coordonatelor reiese că terenul cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, **pe care se va edifica efectiv construcția propusa prin prezentul proiect, care nu va depasi amprenta constructiei existente**, se află la distanțe cuprinse între 7 și 12 m față de limita plajei și la distanțe cuprinse între 26 m și 87 m față de țărmul Mării Negre (anexa 8). Imobilul propus va fi poziționat in incinta terenului cu **numărul cadastral 105216, cu suprafața de 3.074,00mp conform acte si 3.489,00mp** conform masuratori cadastrale, fara a **depasi amprenta constructiei existente**, la distanțe minime cuprinse intre 10 si 16m in raport cu plaja și la distante minime cuprinse intre 31 si 89 m in raport cu tarmul Marii Negre.

Dupa realizarea lucrarilor propuse conform studiului de fezabilitate reducerea eroziunii zonei costiere Faza II- zona lot 7 Olimp , distanta de la limita amplasamentului pana la Marea Neagra va fi de aproximativ 80m.

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 INFORMATIILOR ÎN CONFORMITATE CU PUNCTELE III - XIV.

Conform articolului 9 aliniatul (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 evaluarii impactului asupra mediului.

15. ANEXE

Anexa 1 – Plan de încadrare în zonă

Anexa 2 – contract 3721/04.08.2017

Anexa 3 – coordonate STEREO 70 constructii

Anexa 4 –contract 858/10.03.2020

Anexa 5 – plan de situatie constructie propusa

Anexa 6 – certificat de urbanism

Anexa 7 – extras de carte funciara

Anexa 8 – plan de situatie cu distante

Anexa 9 – aviz RAJA

Elaborator,
BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.