

## **MEMORIU DE PREZENTARE conform Legii 292/2018, anexa 5E**

### **I. DENUMIREA PROIECTULUI :**

#### **MODERNIZARE ȘI SUPRAETAJARE CU UN NIVEL IMOBIL PARTER EXISTENT, CU CAMERE DE ÎNCHIRIAT**

Amplasament: str. Faleză Neptun nr. 13, stațiunea Neptun, mun. Mangalia, jud. Constanța

### **II. TITULARI**

- numele: UNIC PARTNER INVEST SRL;
- sediu: str. Ștefan cel Mare, bloc 20, sc.A, ap. 6, mun. Mangalia, cod 905500;
- numărul de telefon: 0721354310; 0747339266
- umele persoanei de contact: Săndulescu Mihaela

### **III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT**

#### **1) un rezumat al proiectului**

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, pentru un proiect în faza D.T.A.C. ce constă în supraetajarea cu un nivel a unui imobil parter existent, cu funcțiunea de restaurant, noul spațiu urmând să aibă destinația de camere de închiriat. Imobilul propus pentru supraetajare se află în Mun. Mangalia, stațiunea Neptun, str. Faleză Neptun, nr. 13.

Această documentație s-a întocmit având la bază prescripțiile certificatului de urbanism nr. 267 din 07.04.2022. Terenul este identificat prin nr. Cadastral 108448 UAT Mangalia.

#### **Prin proiect se propun următoarele lucrări de construcții:**

- Supraetajarea cu un nivel a unui imobil parter cu funcțiunea de restaurant
- Organizarea de camere pentru cazare la nivelul etajului propus
- Modernizarea parterului
- Organizarea de accese pietonale și locuri de parcare îmbracate în dale de pavaj.

#### **În elaborarea soluției arhitecturale s-a pornit de la următoarele principii:**

- organizarea funcțiunilor pentru respectarea reglementărilor urbanistice și normele arhitecturale;
- o bună iluminare a spațiilor și totodată bună ventilație a acestora;
- încadrarea în stilul arhitectural specific zonei.

#### **2) justificarea necesității proiectului**

Proiectul propus se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei sudice a litoralului românesc înregistrate în ultimii ani.

Scopul proiectului este realizarea unei investiții în domeniul turismului, care vizează modernizarea și dezvoltarea de infrastructurii de cazare și agrement turistic, care au ca efect creșterea semnificativă a circulației turistice.

**3) valoarea investiției: -**

**4) perioada de implementare propusă: 6 luni de la obținerea tuturor avizelor**

**5) planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafața de teren solicitată pentru a fi folosită temporar (planuri de situație și amplasamente):**

Amplasamentul pe care se află imobilul propus pentru supraetajare, în suprafața de 615.00 mp, se află în intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Neptun, str. Faleză Neptun nr. 13. (plan de încadrare).

Potrivit delimitării din Planul Urbanistic General al Municipiului Mangalia, imobilul se află în zona centrală a stațiunii, în vecinătatea plajei și în zona sitului arheologic subacvatic CT-1-s-A-02561 – Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța).

Vecinătățile sale sunt reprezentate de următoarele terenuri (plan de situație):

- N – IE 106878
- S – IE 106280
- E – strada Promenada – IE 108114
- V – strada Faleză Neptun – IE 111043

Amplasamentul se poziționează la cca. 50 m de tarmul Mării Negre și la cca. 31 m est de malul lacului Neptun II, iar clădirea existentă (restaurant) se află la cca. 4 m de limita vestică a lotului și la cca. 7 m interiorul lotului față de limita estică a acestuia.

Din strada Faleză Neptun se realizează accesul auto și pietonal în incintă.

Conform documentației de urbanism avizate față de Reactualizare PUG și RLU municipiul Mangalia, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/27.07.2019, terenul face parte din UTR 10 – Zona agrement steaguri Neptun, respectiv subzona funcțională IS3e, alocată instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime și densitate redusă.

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

Terenul pe care se află imobilul parter propus pentru etajare se află în proprietatea UNIC PARTNER INVEST S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 602/18.06.2020, cu înțabulare drept de ipotecă legală în favoarea Municipiului Mangalia Domeniul Privat, conform extras de Carte funciara pentru informare (anexat).

Clădirea existentă cu funcțiunea de restaurant, propusă pentru etajare se află în proprietatea aceleiași societăți, în baza în Act notarial nr. 2964 din 10.12.2013 (anexat) și a fost

modernizată prin extindere în baza Autorizației de construire nr. 517/25.10.2016 (anexată).

Terenul este identificat prin nr. cadastral 108448 UAT Mangalia, iar intervenția prin supraetajare noul imobil se va realiza cu respectarea prescripțiilor certificatului de urbanism nr. 267 din 07.04.2022 (anexat).

Propunerea are la baza tema cadru elaborată de beneficiar, dar ținând cont de particularitățile terenului – din punct de vedere al vecinătăților, al orientării față de punctele cardinale, al însoririi și iluminării, de existența racordurilor la utilitățile publice.

Prin supraetajarea propusă, Suprafața construită la sol și procentul de ocupare a terenului nu se modifică.

Indicatori urbanistici pentru proiectul propus sunt următorii (plan de situație):

<b>SUPRAFAȚA TERENULUI 615 mp din acte și măsurători</b>			
<b>SUPRAFETE</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>AVIZAT</b>	<b>PROPUS</b>
Suprafața construită	242 mp	-	242 mp
Suprafața desfășurată	242 mp	-	484 mp
P.O.T.	39,34 %	40%	39,34 %
C.U.T.	0,39	0,8	0,78

Bilantul teritorial se prezintă astfel:

<b>SUPRAFETE</b>	<b>PROPUS</b>	<b>PROCENT</b>
Suprafața construită la sol	242 mp	39,34 %
Spații verzi la sol	174,90 mp	28,44%
Circulații auto/parcări	98,10 mp	15,96%
Circulații pietonale/trotuare	100 mp	16,26%
<b>TOTAL</b>	<b>615 mp</b>	<b>100%</b>
Gard viu	138 mp	22,43%

#### DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Imobilul proiectat va avea un regim de înălțime P+1E și se va compune în modul următor, din punct de vedere funcțional (planuri situație nivele):

<b>Parter</b>	<b>Suprafața utilă</b>
Hol	3.69 mp
Oficiu	10.16 mp
Camera personal	19.05 mp
baie	4.05 mp
Camera personal	15.01 mp
baie	3.92 mp
Camera personal	13.97 mp
baie	3.62 mp
hol	4.95 mp
Vestiar	5.15 mp
Grup sanitar 1	3.01 mp
Grup sanitar 2	3.13 mp
Depozitare peste	3.40 mp
Depozitare carne	3.05 mp
Depozitare legume	4.11 mp
Bucatarie	34.20 mp
Spalator	5.27 mp
Salon	67.50 mp
<b>Etaj</b>	<b>Suprafata utila</b>
Camera 1	21.34 mp
Baie 1	5.40 mp
Camera 2	24.57 mp
Baie 2	5.40
Camera 3	21,19 mp
Baie 3	5.40 mp
Camera 4	21.19 mp
Baie 4	5.40 mp
Camera 5	23 mp
Baie 5	5.40 mp
Camera 6	31.03 mp
Baie 6	5.40 mp

Camerele vor fi prevăzute cu terase sau balcoane, în funcție de poziționarea lor.  
 Accesul la etaj va fi asigurat printr-o scară interioară și holuri de circulație.

## SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

### Sistemul constructiv

Structura parterului este alcătuită integral din elemente ecarisate din lemn, așezată pe o platformă din beton armat turnat monolit, de 20 cm grosime. Placa din beton este turnată pe un pat din piatră spartă de 25 cm grosime, bine compactat.

La execuția structurii de rezistență s-a folosit lemn uscat fără defecte, prinderile bulonate realizându-se după chertarea lemnului. Lemnul a fost tratat cu soluție ignifugă și anticarie.

Îmbinările elementelor de lemn sunt realizate cu ajutorul cuielor normale și inelate și cu ajutorul elementelor de prindere metalice fixate prin cuie inelate.

Pentru etajul propus se va folosi o structură metalică.

Pentru a crește rezistența la foc, la uzură și la intemperii, oțelul este supus unor tratamente de suprafață specifice: termice, chimice, cu vopsea și tencuială intumescentă.

Pentru construcțiile și structurile anti-seismice se utilizează un tip de oțel structural deosebit de ductil.

Acest tip de oțel este capabil să se deformeze și să disipeze energia elastică care se propagă în sol sub formă de unde de suprafață fără a se rupe.

Se va folosi OSB 15mm pentru închiderea perimetrului exterioară; OSB 10mm pentru închiderile interioare și termoizolație interioară cu saltele de vată minerală.

În cadrul golurilor se vor folosi tamplarii PVC în nuanța de stejar, cu bariera termică și cu geam dublu termoizolant transparent.

### Finisajele exterioare

Finisajele exterioare ale construcției vor fi alcătuite din tencuieli decorative cu granulație mică, vopsite în culori de alb murdar.

Suprafețele exterioare orizontale vor fi finisate cu gresie de exterior: antiderapantă, rezistentă la uzură și la ciclurile îngheț-dezghet.

### Finisajele interioare

Finisajele interioare ale construcției vor fi cele uzuale:

tavanele vor fi zugravite cu vopsea lavabilă ;

pardoselile reci vor fi placate cu gresie + plintă ceramică.

### Învelitoarea

Acoperirea va fi de tipul terasă necirculabilă.

Acoperirea construcției va avea următoarea alcătuire:

- Strat de protecție
- Hidroizolație
- Strat suprabetonare
- Grinda de lemn
- Termoizolație

- Placa OSB
- Tinci, Glet, Tencuiala decorativa

Apa pluvială de pe învelitoare se va colecta prin intermediul burlanelor din materiale plastice.

#### Lucrări exterioare

Imobilul este prevăzut cu acces pietonal și auto. Imbracamintea aleilor pietonale va fi executată din dalaj, așezat pe pat de nisip.

Pentru clienți, vor fi asigurate 7 locuri de parcare în incinta amplasamentului.

Accesele și curtea se vor amenaja în armonie cu natura, terenul și însorirea parcelei.

Spațiile verzi propuse vor ocupa suprafețele: 163,95 mp la sol și 213,37 mp terasa verde.

Sistematizarea verticală va fi executată și păstrată în așa fel încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații și să împiedice stagnarea apelor în jurul construcției. Umezirea prelungită cu infiltrarea apei în teren poate avea consecințe grave asupra clădirii.

Pe timpul executiei lucrarilor se vor respecta prevederile privind protectia si igiena muncii din normativele in vigoare.

#### Asigurarea utilitatilor

Construcția existentă este bransată la sistemul de alimentare cu apă și cel de canalizare al stațiunii, având Contract de furnizare servicii încheiat cu RAJA SA. Pentru supraetajare se vor păstra bransamentele existente.

Apa se va utiliza pentru consum funcțional, atât potabil și igienico-sanitar.

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețelele de canalizare exterioare existente în incinta următoarele categorii de ape uzate: ape uzate menajere și ape pluviale. Apele rezultate din zona bucatăriei vor fi trecute printr-un separator de grăsimi înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua locală prin intermediul unor fride de bransament montate pe pereții exteriori.

Apa caldă menajeră va fi asigurată prin funcționarea unor instalații electrice de tip boiler sau instant, montate la punctele de consum. Obiectivul va funcționa în perioada estivală, astfel încât nu se pune problema asigurării agentului termic în timpul iernii.

#### **7) descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament:**

Obiectivului propus este reprezentat de o unitate de alimentație publică și de cazare în care consumatorii sunt găzduiți și serviți cu un variat sortiment de preparate culinare de cofetărie-patiserie, cafea, bauturi etc. Personalul de producție și de servire va avea o calificare de profil.

În organizarea activității unității hoteliere, s-a pornit de la conceptul de ospitalitate, care presupune, în primul rând, satisfacerea nevoilor de adăpost și odihnă (cazare) și a celor de hrană (restauratie), dar și a altor necesități impuse de statutul de turist, de călător.

Camerele de cazare din cadrul hotelului sunt dotate cu mobilier (paturi tip hotelier cu saltea tip relaxa, scaune tapisate, noptiere, mese de lucru, suporturi pentru bagaje, cuiere și oglinzi, dulapuri pentru lenjerie și haine dotate cu umerăse), lenjerie de calitate superioară (cearceafuri, perne, cuverturi), veioze, scrumiere, prize, instalații de aer condiționat care funcționează cu freon ecologic.

Baile sunt dotate cu: cuve de duș, lavoar și WC, oglindă cu suport pentru articole de lavoar, savonieră, coș pentru gunoi cu capac și saci menajeri, cuier de baie, perie WC și dezodorizant.

Materialele necesare pentru curățenia zilnică și lenjeria necesară, sunt depozitate în oficiile la parterul clădirii.

În cadrul restaurantului livrarea materiei prime de origine animală și non-animală se va face de către distribuitori autorizați, iar depozitarea se va realiza conform cerințelor specifice, în camerele de frig sau depozite.

În bucătăria rece produsele utilizate pentru gătit nu sunt supuse tratamentului termic secundar înainte de a fi eliberate, prin urmare, trebuie respectate cerințe sanitare stricte în pregătire: produsele utilizate pentru gătit trebuie depozitate în dulapuri sau camere frigorifice la o temperatură care nu depășește 6-8°C.

În bucătăria caldă se finalizează procesul tehnologic de preparare a alimentelor: tratamentul termic al produselor și semifabricatelor, bulionele de gătit, supele de gătit, sosurile, garniturile, felurile secundare și, de asemenea, tratamentul termic al produse pentru preparate reci și dulci.

Procesul tehnologic de prelucrare a legumelor constă în sortare, spalare, curățare, curățare după curățare mecanică, spalare și feliere. Echipamentul specific este reprezentat de mesele de producție, mesele pentru curățarea cartofilor, spalarea bailed și tigele pentru legume.

În cadrul obiectivului sunt organizate locuri de muncă separate pentru prelucrarea produselor semifinite din carne, semifabricate din pasări și pește.

Spalarea ustensilelor de bucătărie (cazane, oale, tavi de copt ustensile de tăiere, vesela tacamuri etc.) se face într-o zonă destinată exclusiv acestei activități.

Camera de spălat trebuie să aibă o conexiune convenabilă cu departamentele de producție (rece, cald). În camera de spălat există amenajări pentru vase uzate, rafturi pentru vase și ustensile curate, bideu de spălat cu trei compartimente - pentru înmuiere, spalare și dezinfectare.

#### **8) materiile prime, energia și combustibilii utilizați, cu modul de asigurare a acestora:**

În perioada de realizare a investiției se vor folosi profile metalice, apă, nisip, piatră și lemn, materiale uzuale necesare operațiilor de edificare a etajului propus, acestea fiind achiziționate exclusiv de la furnizori autorizați. Nu se vor exploata resurse naturale de pe amplasament.

În perioada de funcționare a obiectivului consumul de materii prime se referă la

asigurarea utilităților (apa, energie electrică) și a materiei prime pentru realizarea produselor gastronomice dorite: produse neperisabile (faina, zahar, cereale), alimente perisabile (carne, pește, pasari de curte), pâine și lactate.

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

La finalul perioadei de construcție a obiectivului, în incinta amplasamentului se vor amenaja spații verzi la sol (174,90 mp), circulații pietonale/trotuare (100,00 mp), circulații auto/parcări (98,10 mp), Gard viu cu dezvoltare pe verticală (138,00 mp).

În acest fel se atinge procentul minim de spații verzi înierbate și plantate prevăzut de HCJC 151/25.05.2013 pentru acest tip de funcțiune, de 50%.

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

Planul de execuție presupune parcurgerea următoarelor etape:

- realizarea organizării de șantier
- delimitarea zonelor de lucru pentru protecția vecinătăților
- depozitarea temporară a unora dintre materialele de construcție, precum și a echipamentelor și dispozitivelor utilizate în această etapă;
- lucrări amenajare teren (sapături, nivelări, compactări, umpluturi),
- montare stalpi, grinzi, planșee, realizare închideri, compartimentari, montare tamplarie.
- depozitarea deșeurilor rezultate din operațiile de montaj;
- punerea în funcțiune

Lucrările de execuție se vor desfășura numai în limitele amplasamentului deținut de beneficiar;

Pe durata executării lucrărilor de construire a etajului propus se vor respecta actele normative privind protecția muncii în construcții.

**11) relația cu alte proiecte existente sau planificate**

Proiectul este localizat într-o zonă cu specific de turism și agrement din stațiunea Neptun, în apropiere fiind prezente clădiri cu funcțiuni turistice și de alimentație publică.

Realizarea supraetajării imobilului se va face în condițiile încadrării în coeficienții urbanistici prevăzuți prin documentațiile de urbanism nr. 38895/10.06.2019 și nr. 77394/19.10.2021, faza Reactualizare PUG și RLU municipiul Mangalia, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019 și nr. 185/22.10.2021.

**12) detalii privind alternativele care au fost luate în considerare**

În vederea realizării proiectului, beneficiarul nu a luat în considerare alte locații, întrucât amplasamentul prezentat a fost considerat potrivit pentru investiția dorită, fiind situat într-o zonă reglementată urbanistic pentru tipul de funcțiuni propuse și având acces facil la drumuri existente



și rețele de utilități existente.

Soluțiile constructive alese sunt cele clasice pentru construcțiile turistice și de alimentație publică, eventualele alternative ținând strict de siguranța și rezistența obiectivului, fără să genereze presiuni diferite asupra factorilor de mediu.

**13) alte autorizații cerute pentru proiect:**

- Aviz salubritate
- Aviz sănătatea populației
- Aviz securitate la incendiu
- Aviz ABADL

#### **IV. DESCRIEREA LUCRARILOR DE DEMOLARE NECESARE**

Nu sunt necesare lucrări de demolare.

#### **V. DESCRIEREA AMPLASARII 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**

Nu e cazul.

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

Terenul este situat în zona sitului arheologic subacvatic CT-I-s-A-02561 – platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre, dar nu se stipulează interdicții de construire în ceea ce privește amplasarea obiectivului față de monumentele istorice

- **hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale și alte informații privind folosințele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia**

Terenul pe care se află imobilul propus pentru supraetajare se află în UTR 10 – zona agrement steaguri Neptun, subzona funcțională IS3b, alocată instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înălțime din intravilanul municipiului Mangalia

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele (plan încardare în zona și plan de situație):

- N – IE 106878
- S – IE 106280
- E – strada Promenada – IE 108114, cu o deschidere de 15,55 m
- V – strada Faleză Neptun – IE 111043, cu o deschidere de 17,01 m

Coordonatele geografice în sistem Stereo 1970 ale amplasamentului proiectului sunt următoarele (plan de situație):

Nr. pct.	X (M)	Y (M)
1	269310.190	789889.340
2	269325.692	789882.337
3	269326.720	789903.130
4	269327.440	789915.960
5	269327.630	789919.540
6	269327.910	789924.600
7	269323.859	789924.693
8	269312.330	789925.410
9	269310.190	789889.340

Conform deciziei etapei de evaluare inițială nr. 245/10.05.2022, emisă de APM Constanța, proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru acest proiect a fost solicitat avizul de gospodărire a apelor, având ca autoritate emitentă Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral. Procedura se află în derulare.

▪ **politici de zonare și de folosire a terenului**

Se vor respecta reglementările cuprinse în documentația de urbanism avizată faza Reactualizare PUG și RLU municipiul Mangalia, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/27.07.2019.

▪ **arealele sensibile**

- Nu e cazul

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

Alternativa analizată în prezentul memoriu este considerată cea mai bună și cea mai

rentabila, în condițiile în care titularul deține terenul și construcția supusă lucrărilor proiectate.

## **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**

Proiectul nu prevede prelevarea apei subterane din zona amplasamentului și nici prelevarea de apă din sursa de suprafață.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate din cadrul obiectivului se vor realiza din/in rețelele existente în zona, prin intermediul bransamentelor existente: conducta de alimentare cu apă Dn 110mm/PEHD și conducta menajera Dn 200mm PVC-KG.

Supraetajarea propusă, ce va funcționa ca spațiu de cazare, nu va necesita bransări suplimentare.

#### **a.1) sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:**

În perioada de execuție a lucrărilor apele uzate generate pe amplasament vor fi ape uzate menajere din activitatea organizării de șantier. Acestea pot crea probleme doar în cazul deversărilor accidentale sau vidanjarilor neadecvate a toaletelor ecologice. O altă categorie de ape uzate pot fi considerate apele pluviale potențial impurificate cu eventuale urme de produse petroliere și materii în suspensie provenite din lucrările desfășurate pe șantier și traficul utilajelor și mijloacelor de transport. Acestea vor fi ocazionale.

Din procesul de intervenție prin supraetajare și modernizare asupra imobilului existent nu vor rezulta substanțe care să modifice calitatea apei, astfel ca se estimează un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu apă, în condițiile în care lucrările de execuție se vor realiza conform prevederilor legislației în vigoare.

În perioada funcționării obiectivului din activitate vor rezulta ape uzate menajere și ape pluviale.

#### **a.2) stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute**

În perioada de execuție, vor fi utilizate toalete ecologice prevăzute cu lavoar, în număr suficient, în cadrul organizării de șantier. Acestea vor fi vidanjate periodic. Se va acționa cu material absorbant în cazul unor scurgeri accidentale de carburanți sau lubrifianți de la utilajele folosite.

Se recomandă totodată aplicarea următoarelor măsuri :

- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate să se facă numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier, evitând malul lacului sau zonele de circulație publice;

- se interzice spalarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru, ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
- nu se vor organiza depozite de combustibili în incinta șantierului;
- se va interzice aprovizionarea cu combustibili a mijloacelor de transport, echipamentelor, utilajelor, în zona unde se execută lucrări;
- se interzice executarea lucrărilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrărilor de construcții, în incinta organizării de șantier;
- se va achiziționa material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului;
- nu se vor executa evacuări de ape uzate de niciun fel în apa lacului Neptun, sau în zonele de plajă.

În perioada de exploatare a obiectivului, lucrările realizate nu vor produce poluări care să afecteze factorul de mediu apă, dacă se va ține cont de următoarele condiții:

- alimentarea cu apă a obiectivului va fi asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zona;
- consumul de apă se va contoriza și se vor impune măsuri pentru evitarea risipei;
- apele uzate menajere din incinta obiectivului se vor evacua în canalizarea orașenească;
- apele uzate din zona bucătăriei vor fi trecute printr-un separator de grăsimi înainte de evacuarea în canalizarea menajera;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- apele pluviale de pe acoperișuri și terase sunt considerate convențional curate și vor fi colectate prin burlane și evacuate în spațiile verzi din incinta;
- deșeurile rezultate se depozitează numai în spații acoperite, impermeabilizate.
- se recomandă dotarea obiectivului cu material absorbant biodegradabil pentru intervenție în caz de poluări accidentale;
- nu se vor executa evacuări de ape uzate de niciun fel în apa lacului Neptun, sau zona de plajă;
- periodic se vor realiza verificări cu privire la starea instalațiilor pentru a preveni apariția unor deteriorări sau neetanșități care ar putea produce poluarea accidentală a solului, iar apoi prin infiltrare, a apei subterane.

## **b) protecția aerului:**

### **b.1) sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri:**

Pe perioada execuției proiectului situat în stațiunea Neptun se vor semnala emisii datorate gazelor de eșapament de la autovehiculele de transport. Prin arderea carburanților (motorina) în motoarele Diesel se degaja în atmosfera gaze de eșapament, în a căror componentă sunt: oxizi de azot (NO<sub>2</sub>), oxizi de carbon (CO), oxizi de sulf (SO<sub>x</sub>), compuși organici volatili, pulberi.

Regimul emisiilor acestor poluanți este dependent de nivelul activității zilnice. Cantitățile de noxe eliberate în atmosfera depind de: puterea, regimul și timpul de funcționare al motoarelor, caracteristicile carburantului folosit, condițiile climatice etc.

Tot în cursul desfășurării lucrărilor proiectate pot apărea emisii de pulberi și praf provenite din operațiunile aferente manevrării pamantului și materialelor de construcții pulverulente.

Pentru proiectul analizat lucrările de manipulare a solului vor fi reduse întrucât nu vor fi efectuate excavații pentru fundații, ci doar degajarea terenului pentru amenajarea căilor de circulație și a spațiilor verzi. Emisia de praf va fi în acest caz dependentă de conținutul de umiditate al solului. Betonul nu se va prepara pe amplasament, ci va fi adus dintr-o stație de betoane autorizată, prin grija constructorului.

Întrucât lucrările propuse nu sunt de amploare și se desfășoară pe o perioadă scurtă de timp, considerăm că nu pot provoca un impact semnificativ asupra aerului.

În perioada de funcționare, nu se poate lua în considerare o intensificare a traficului în zona, cu excepția autovehiculelor pentru transport marfă. În acest caz emisiile se vor manifesta temporar și pe arii restrânse. Eventualele mirosuri nu vor fi deranjante, ținând cont că obiectivul este situat într-o zonă deschisă, ce permite buna dispersare a emisiilor.

Imobilul ce va avea funcționare estivală este prevăzut cu încălzitoare electrice de tip boiler sau instant, montate la punctele de consum pentru furnizarea de apă caldă menajeră.

#### **b.2) instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:**

În perioada de execuție a obiectivului, nu vor rezulta concentrații de poluanți care să depășească limitele maxime admisibile, nefiind necesare instalații de captare - epurare -evacuare în atmosfera aerului impurificat/gazelor reziduale.

Sistemul de construcție fiind simplu (profile metalice și elemente ecarisate din lemn), nivelul estimat al emisiilor din sursa direcționată se încadrează în VLE impuse prin legislația de mediu în vigoare.

Aplicarea următoarelor măsuri poate avea efecte benefice asupra nivelului de poluare, chiar dacă acesta este unul redus:

- procedura de operare standard pentru oprirea activităților generatoare de praf în perioadele cu vânt puternic;
- umectarea terenului și căilor de acces pentru limitarea emisiilor de pulberi;
- 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.

În perioada de funcționare a imobilului vehicularea aerului din zona de bucatărie se va putea face și cu ajutorul unui ventilator, iar în zona de servituri cu ajutorul aparatelor de aer

con condiționat de ultima generație ce utilizează drept agent de răcire freonul ecologic.

Camerele de frig procurate de la furnizori autorizați vor fi întreținute de frigotehnici specializați.

Terenul aferent obiectivului de investiții va fi amenajat cu spații verzi, ceea ce va îmbunătăți aspectul zonei, atât din punct de vedere peisagistic, cât și al calității aerului.

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

#### **c.1) sursele de zgomot și de vibrații**

În faza de execuție sursele de zgomot și vibrații sunt produse atât de acțiunile propriu-zise de muncă mecanizată, cât și de traficul auto din zona de lucru.

Aceste activități au un caracter discontinuu, fiind limitate în general numai pe perioada zilei și se manifestă local. Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei. De asemenea, lucrările de construcție nu se vor desfășura în intervalul 15 mai-15 septembrie, având în vedere că în această perioadă, în stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de pregătire, reparare, curățare a clădirilor, de reparare a strazilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în conformitate cu prevederile Legii nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, cu modificările și completările ulterioare.

Prin organizarea șantierului sunt prevăzute faze specifice în graficul de lucru astfel încât procesul de construire să nu constituie o sursă semnificativă de zgomot și vibrații.

În perioada funcționării obiectivului, considerăm că nivelul zgomotelor produse se încadrează în limitele admisibile, prevăzute de STAS 10009/2017 Acustică urbană, data fiind poziționarea în incinte închise a echipamentelor ce pot genera zgomote sau vibrații (tocațoare, feliatoare, camere de frig).

#### **c.2) amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor –**

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

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă.
- lucrările de execuție se vor desfășura numai pe timp de zi, în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate.
- se vor folosi utilaje și mijloace de transport silențioase adaptate volumului de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot.
- se vor utiliza 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.

- 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.

Pentru perioada de exploatare a obiectivului activitatea desfășurată va fi una specifică zonelor turistice. Ținând cont de distanțele la care se afla obiectivele din vecinătate, considerăm că impactul zgomotului și al vibrațiilor este nesemnificativ și nu va afecta negativ populația, astfel încât nu se impun amenajări speciale pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

**d.1) sursele de radiații – nu e cazul**

**d.2) amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor – nu e cazul**

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

Lucrarea propusă este de dimensiuni reduse, fără o dislocare masivă de personal și echipamente/utilaje în zonă, astfel încât nu se preconizează înregistrarea unor influențe cuantificabile în acest sens.

Nu vor fi efectuate excavații pentru fundații, ci doar degajarea terenului pentru amenajarea căilor de circulație și a spațiilor verzi. Totodată, se apreciază că în zona respectivă calitatea solului este slabă din punct de vedere al valorificării ca suport biologic pentru biodiversitate, dat fiind antropizarea zonei și traficul rutier din stațiune.

**e.1) sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime;**

În perioada execuției lucrărilor de construcție pot apărea o serie de surse potențiale de poluare pentru sol, subsol și ape freatice reprezentate de:

- Scurgeri accidentale de carburanți, lubrifianți și substanțe chimice de la utilajele folosite la execuția lucrărilor;
- Scurgeri accidentale de ape uzate menajere de la toaletele ecologice ale organizării de șantier;
- Gospodărirea incorectă a deșeurilor;
- Tranzitarea sau staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare.

Poluanții care pot afecta calitatea solului sunt în aceste cazuri: hidrocarburile din produsele petroliere pierdute accidental și emisiile de poluanți în aer din gaze arse, care se depun pe sol, dar și poluanți de natură organică (exprimați prin consumul biochimic de oxigen – CBO<sub>5</sub>, consumul chimic de oxigen – CCO-Cr), materii în suspensie etc.

În perioada funcționării obiectivului pot apărea incidente cauzate de :

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

**e.2) lucrarile și dotarile pentru protecția solului și a subsolului;**

În perioada executării lucrărilor se vor aplica următoarele măsuri de diminuare a impactului asupra factorului de mediu sol/subsol:

- activitatea se va desfășura strict în zona avizată prin actele de reglementare obținute pentru investiție. Se interzice ocuparea unor alte suprafețe, necuantificate ca fiind necesare în economia investiției;
- amenajarea organizării de șantier se va face pe platforma pietruită sau în incinteled ded la nivelul parterului;
- rezervarea unor spații adecvate în incinta organizării de șantier pentru depozitarea pe categorii a deșeurilor și materialelor de construcții, astfel încât să nu existe posibilitatea împrăștierii acestora pe terenurile învecinate, precum și a unor zone pentru staționarea utilajelor și a mijloacelor de transport;
- scurgerile accidentale de uleiuri și carburanți vor fi localizate prin împrăștieră unui strat de produs absorbant;
- interzicerea efectuării lucrărilor de reparații ale utilajelor în perimetrul șantierului;
- dotarea organizării de șantier cu un număr adecvat de toalete ecologice pentru uzul muncitorilor;
- nu se va proceda la decopertarea de sol vegetal;
- Nu se vor lăsa pe amplasament depozite de agregate. Acestea vor fi transportate în locațiile indicate de Primăria Mangalia prin Autorizația de construire.

În perioada funcționării obiectivului se apreciază, ca în condiții normale de exploatare, nu există surse de poluare a solului. Totuși se va avea în vedere aplicarea următoarelor măsuri:

- interzicerea parcarii autovehiculelor pe spațiile verzi din incintă;
- colectarea corectă și evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua localității;
- dotarea cu material absorbant a obiectivului și intervenția promptă în caz de scurgeri accidentale de produs petrolier;
- amenajarea adecvată a spațiilor pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- Imbracamintea aleilor pietonale va fi executată din dalaj, așezat pe pat de nisip, reducând astfel suprafața de teren impermeabilizată prin fundații;
- se va verifica periodic integritatea elementelor și rețelelor din componența obiectivului.

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

Toată zona învecinată acestui amplasament este antropizată, fiind preponderent dotările turistice și de vacanță, precum și căile rutiere. Măsurile propuse pentru minimizarea zgomotului și protecția aerului și apei au efecte pozitive și în cazul protecției ecosistemelor terestre sau acvatice pe perioada de amenajare a organizării de șantier.



**f.1) identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;**

Nu e cazul: amplasamentul studiat din intravilanul municipiului Mangalia, nu este situat în incinta sau în vecinatatea unei arii naturale protejate.

**f.2) lucrarile, dotarile și masurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate – nu e cazul**

Executarea proiectului nu este de natura sa afecteze ecosistemele terestre și acvatice.

În zona nu exista habitate naturale, flora și fauna, care sa necesite conservare.

**g) protecția așezarilor umane și a altor obiective de interes public:**

În perioada executării lucrării de construcție a obiectivului se va avea în vedere aspectul salubru al utilajelor folosite, semnalizarea lucrărilor și asigurarea unui ritm corespunzător de lucru cu efecte asupra minimizării timpului necesar pentru implementare. Lucrările de amenajare ale obiectivului se vor desfășura cu respectarea legislației privind desfășurarea lucrărilor de construire în sezonul estival, în stațiunile turistice.

**g.1) identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectura, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele**

Investiția se va amenaja pe terenul deținut de titularul de proiect, fără a afecta alte proprietăți sau circulații publice. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism și nu sunt afectate obiective de interes public.

Nu sunt necesare măsuri pentru protejarea patrimoniului cultural.

**g.2) sursele de poluanți pentru așezările umane**

Posibile surse de disconfort pentru zona sunt constituite de emisiile de poluanți și zgomot generate de traficul greu și de utilajele folosite în șantier în timpul realizării lucrărilor.

**g.3) lucrarile, dotarile și masurile pentru protecția așezarilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public;**

Din punct de vedere al sănătății publice, se poate aprecia că funcționarea ulterioară a obiectivului nu va induce modificări în starea de sănătate și confort a populației, fiind un obiectiv cu funcțiuni turistice, similare clădirilor din zona.

La proiectarea imobilului au fost respectate prevederile art. 18 și 19 din OMS nr. 119/2014, modificat și completat prin OMS nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, referitoare la planificarea spațiilor și materialele folosite, astfel:

- este asigurată separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- finisajele interioare și dotările nu creează riscuri de poluare a aerului interior sau accidente și asigură izolarea corespunzătoare higrotermică și acustică.

**h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatarei, inclusiv eliminarea.**

În activitatea de construcție și întreținere a obiectivului, se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor – OUG 92/ 2021 privind regimul deșeurilor.

**h.1) lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;**

În urma activităților de construire pentru realizarea investiției pot rezulta, în principal, următoarele tipuri de deșeuri, codificate conform Deciziei UE 2013/955:

- cod 17 04 07 - amestecuri metalice – cca. 50 kg;
- cod 17 01 07 – resturi de materiale de construcții și deseuri din constructii – 60 kg
- cod 17 04 11 – resturi de cabluri – cca. 20 kg;
- cod 17 02 01 - deșeuri din lemn – cca 30 kg;
- cod 15 01 01 - deseuri din ambalaje de hartie si carton – cca. 30 kg;
- cod 15 01 02 – deseuri din ambalaje din plastic - cca. 30 kg;
- cod 20 01 02 - deseuri de sticla – cca. 15 kg;
- cod 20 03 01 – deseuri municipale amestecate – 1 t;
- cod 15 02 02 - material absorbant uzat, în funcție de situațiile ivite.

În perioada funcționării obiectivului se vor genera cu precadere:

- Deseuri menajere – 20 03 01
- Ambalaje de hartie și carton – 15 01 01
- Ambalaje metalice – 15 01 04
- Ambalaje de sticla – 15 01 07
- Ambalaje din materiale plastice – 15 01 02
- Uleiuri și grasimi comestibile – 20 01 25
- DEEE casate – cod 20 01 36

**h.2) modul de gospodărire a deșeurilor**

Pe parcursul execuției: deșeurile rezultate vor fi sortate prin grija constructorului și evacuate centralizat, conform contractului de salubritate încheiat cu firme specializate, astfel:

- deșeurile reciclabile – plastic, hartie, carton, lemn, sticla, metal, diverse ambalaje etc. se vor pre colecta în recipiente separate și vor fi predate unui operator economic autorizat, în vederea valorificării acestora;

- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și depozitate în spații special amenajate până la preluarea lor de către serviciul de salubritate local;
- material absorbant uzat - va fi colectat, în măsura în care se generează, în recipiente prevăzute cu capac și va fi predat în vederea valorificării/eliminării.
- apele menajere uzate de la toaletele organizării de șantier vor fi vidanjate periodic și transportate la stația de epurare care deservește zona.
- este interzisă depozitarea temporară a deșeurilor, imediat după producere direct pe sol sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora; toți lucrătorii vor fi instruiți în acest sens.
- 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 deșeurii sau împrăștierea lor pe teren sub influența vântului.

În perioada funcționării obiectivului colectarea deșeurilor generate pe amplasament se va face într-un spațiu special amenajat în incinta obiectivului. Se va institui colectarea selectivă a deșeurilor pe categorii, în recipiente colorate diferite și inscripționate. Acestea vor fi preluate de serviciul local de salubritate sau vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării.

### **h.3) programul de prevenire și reducere a cantităților de deșuri generate;**

Activitățile desfășurate trebuie să țină cont de o ierarhie a opțiunilor de gestionare a deșeurilor. Prima opțiune este prevenirea producerii de deșuri, prin alegerea încă din faza de proiectare a celor mai bune tehnologii. Dacă evitarea producerii de deșuri nu este întotdeauna posibilă, atunci trebuie minimizată cantitatea de deșuri generată prin reutilizare, reciclare și valorificare energetică. Etapa de eliminare a deșeurilor trebuie aplicată numai după ce au fost folosite la maxim toate celelalte mijloace, în mod responsabil astfel încât să nu producă efecte negative asupra mediului.

Se va proceda la instruirea angajaților cu privire la prevenirea generării deșeurilor și obligația reutilizării produselor și a colectării selective a deșeurilor.

### **h.4) planul de gestionare a deșeurilor;**

Toate categoriile de deșuri se colectează separat și se predau către societăți autorizate, pe baza de bon de confirmare sau formular de încărcare - descărcare deșuri în urma predării acestora către colecții autorizate.

Este interzisă cu desăvârșire incinerarea deșeurilor pe amplasament.

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

#### **i.1) substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;**

La realizarea obiectivului de investiții nu se vor utiliza substanțe sau preparate chimice periculoase.

În perioada de funcționare, ținând cont de obiectul de activitate, curățenia și igiena în zonele de lucru, de servire sau tranzit trebuie asigurate permanent. Pentru aceasta se vor utiliza detergenți și produse ecologice, furnizate de societăți specializate pentru industria ospitalității.

Ambalajele și deșeurile de ambalaje provenite de la aceste materiale vor fi gestionate în conformitate cu prevederile legale.

**i.2) 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.**

Pentru realizarea și punerea în funcțiune a obiectivului propus nu se vor utiliza resurse naturale de pe amplasament.

Materialele folosite la construcții și montaj vor fi produse în afara amplasamentului, urmând a fi livrate în zona de construcție în cantitățile necesare etapelor planificate.

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

Soluția recomandată prin proiect nu introduce efecte negative suplimentare asupra solului, drenajului, microclimatului apelor de suprafață, vegetației, faunei, aerului sau peisajului.

**1. impactul asupra calității și regimului cantitativ al apei**

Se considera ca impactul asupra componentei de mediu apă în etapa de realizare a investiției este nesemnificativ și temporar, în condițiile în care lucrările de execuție se vor realiza conform prevederilor legislației în vigoare, cu respectarea măsurilor enumerate la cap. VI, a2.

În perioada funcționării obiectivului nu va exista impact asupra factorului de mediu apă întrucât activitatea presupune utilizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare din zona, iar măsurile de prevenție a fenomenelor de poluare au fost luate încă din faza de proiectare (separator de grasimi) – a se vedea cap. VI, a2.

**2. impactul asupra calității aerului și climei**

În perioada execuției, realizarea proiectului va fi supravegheată de beneficiar, pentru a verifica modul de respectare a parametrilor constructivi și funcționali și a reglementărilor privind protecția mediului.

Se apreciază ca impactul direct va manifesta pe o perioadă scurtă de timp și va fi redus în condițiile aplicării unor măsuri specifice de micșorare a poluării enunțate la cap. VI, b2.

În perioada de funcționare a obiectivului, impactul asupra aerului va fi dat de o ușoară creștere a intensității traficului în zona. Emisiile rezultate sunt însă apreciate ca fiind nesemnificative.

### **3. impactul asupra solului- subsolului**

Pe parcursul realizării obiectivului, impactul asupra factorului de mediu sol –subsol este reprezentat de scurgerile accidentale de carburant de la utilajele implicate în construcții, precum și depozitarea de deșeuri sau orice alt fel de materiale, necontrolat în afara spațiilor special amenajate din zona obiectivului, sau tranzitarea/staționarea autovehiculelor în zone necorespunzătoare. Aplicarea măsurilor enunțate la cap. VI, d, vor diminua semnificativ acest tip de impact.

În perioada de funcționare, impactul asupra solului și subsolului se poate manifesta sub forma unor scurgeri accidentale în sol a apelor menajere în cazul deteriorării sistemului de conducte prin care acestea sunt transportate.

Întrucât lucrările presupun supraetajarea unui imobil existent, suprafața construită nu se modifică, astfel încât putem considera că nu va exista impact cumulativ. Măsurile ce vor fi aplicate pentru reducerea impactului asupra acestui factor de mediu au fost prezentate în cap. VI, d.

### **4. impactul asupra biodiversității, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice**

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

### **5. impactul asupra populației și sănătății umane**

Investiția propusă se va amenaja pe un teren deținut de initiator, în condițiile legii, în conformitate cu funcțiunile prevăzute de documentațiile de urbanism aprobate ale municipiului Mangalia. Nu vor fi afectate alte proprietăți sau circulații publice. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism.

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

Apa furnizată în sistem centralizat garantează condițiile de calitate impuse prin reglementările legislative în vigoare. De asemenea, colectarea și transportul apelor uzate menajere la o stație de epurare va împiedica impurificarea apelor de suprafață și subterane, a solului, subsolului și aerului cu noxe specifice acestor ape.

Lucrările de construcție nu presupun un impact major asupra populației, deoarece se derulează pe o perioadă scurtă de timp. Impactul indirect ce se manifestă este determinat de emisiile în aer, impactul prin zgomot și asupra peisajului.

Pentru reducerea efectelor negative asupra populației și sănătății umane lucrătorii vor fi informați și instruiți cu privire la respectarea regulilor privind protecția calității apelor și prevenirea accidentelor.

În condițiile de funcționare obișnuite se poate considera că activitatea nu va avea un impact negativ ci dimpotrivă, unul pozitiv, dacă ținem cont de efectele favorabile asupra modului

de viața al comunității și stabilizării economice regionale.

**6. impactul asupra peisajului și mediului vizual**

Impactul vizual este un aspect subiectiv, ce ține de factori sociali, culturali, de modul de percepție al receptorului (subiectivismul în percepția estetică).

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori în organizarea de șantier. Se va înregistra un impact vizual negativ direct, pe termen scurt, pe perioada de implementare a proiectului.

Efectul de modificare a peisajului actual cauzat de supraetajarea clădirii se va manifesta pe termen lung, pe toată perioada de viața a obiectivului. Ținând cont însă ca investiția nou propusă se va realiza în zona destinată activităților turistice și de agrement și va avea un caracter modern în conformitate cu tendințele arhitecturale ale zonei, se apreciază că efectul asupra peisajului nu este unul negativ.

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

Impactul se va resimți local în zona amplasamentului, în perioada executării lucrărilor.

**8. magnitudinea și complexitatea impactului;**

Caracteristicile impactului potențial decurg doar din activitățile de construcție.

Se poate considera că impactul pe perioada de realizare a investiției este pe termen scurt.

În ceea ce privește impactul cumulativ, definit ca efectul unui grup de activități sau acțiuni cu incidența asupra unei suprafețe sau a unei regiuni, a căror relevanță asupra mediului în semnificație singulară este lipsită de importanță, însă în asociere cu alte activități, inclusiv cele previzionate a se realiza în viitor, poate conduce la apariția unui impact semnificativ, facem următoarele precizări:

- realizarea supraetajării imobilului se va face în condițiile încadrării în coeficienții urbanistici prevăzuți prin documentația avizată, faza Reactualizare PUG și RLU municipiul Mangalia, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/27.07.2019. de urbanism nr. 38895/10.06.2019 și nr. 77394/19.10.2021, faza Reactualizare PUG și RLU municipiul Mangalia, aprobată prin HCL Mangalia nr. 160/25.07.2019 și nr. 185/22.10.2021.
- Ținând seama de faptul că zona se supune reglementărilor urbanistice din UTR 10 – Zona agrement steaguri Neptun, IS3e – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime și densitate redusă, efectele sinergice ale proiectului cu cele ale celorlalte activități umane din zona nu sunt în măsură să genereze un impact negativ semnificativ.
- La elaborarea proiectului au fost prevăzute numeroase măsuri de evitare și reducere a impactului asupra mediului. Investigarea atentă a condițiilor de mediu din zona amplasamentului (nivel actual de zgomot, calitatea aerului etc.) au condus la formularea unor măsuri suplimentare evidențiate la capitolele respective ale memoriului de prezentare.

**9. probabilitatea impactului;**

Impact direct asupra locuitorilor din zona poate apărea numai în caz de accident în timpul transportului sau manevrării utilajelor.

Un impact indirect se manifestă în condițiile apariției unor situații de poluare accidentală sau în cazul în care nu se iau măsurile necesare.

Materialele partilor constitutive structurale și nestructurale ale imobilului, precum și instalațiile și echipamentele necesare nu vor avea impact dăunător asupra mediului sau sănătății oamenilor.

**10. durata, frecvența și reversibilitatea impactului;**

Nu este cazul

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

Funcționarea utilajelor și vehiculelor utilizate pentru activități de transport și construcție-montaj va genera o serie de poluanți specifici arderii motorinei. Se vor lua măsuri de prevenire și reducere a poluării aerului, măsuri ce vor fi respectate pe întreaga perioadă de construcție

Zgomotul din perioada de construcție poate avea un impact pe termen scurt. Zgomotul emis de utilajele și vehiculele folosite pe șantier pentru activități de construcție se diminuează pe măsura creșterii distanței față de sursă.

**12. natura transfrontiera a impactului.**

Proiectul propus nu are impact transfrontalier.

**13. Vulnerabilitatea proiectului la schimbările climatice**

Efectele negative ale schimbărilor climatice se resimt în ultima vreme atât pe plan economic și social, cât și asupra ecosistemelor naturale. Deoarece clădirile reprezintă 28% din emisiile globale, 36% în Europa și 40% în Statele Unite, pentru a reuși în acțiunea climatică, va fi încurajată folosirea de metode și materiale sustenabile în edificarea lor.

La implementarea proiectului propus s-au avut în vedere următoarele aspecte:

a). măsuri de atenuare a schimbărilor climatice

- Pentru obținerea agentului termic se va folosi energie electrică și nu se vor utiliza combustibili fosili;
- Realizarea și funcționarea obiectivului nu implică activități de exploatare a terenurilor, nu se schimbă folosința actuală a terenului, acesta fiind încadrat la categoria curți-construcții;
- Prin amenajarea spațiilor exterioare imobilului vor fi organizate spații verzi ceea ce va îmbunătăți calitatea aerului în zonă, va îmbunătăți drenajul și calitatea proceselor fizice, chimice și biologice din sol.

- Se va folosi pe cât posibil forță de muncă locală, antreprenori locali, astfel încât să nu fie necesar transportul angajaților pe distanțe mari;
- Se va încerca aprovizionarea cu materii prime de la societăți locale pentru a evita transportul acestora de la distanțe mari;
- Se vor utiliza ferestre eficiente, cazane cu randament crescut, pereți corect izolați;
- Autovehiculele pentru transportul materiilor prime vor avea capacități adaptate la volumul mărfurilor.

b). măsuri de adaptare la schimbările climatice

Pentru reducerea / eliminarea riscurilor asociate cu schimbările climatice au fost propuse măsuri / soluții de adaptare:

- Materialele propuse pentru edificarea etajului propus și modernizarea parterului sunt alese în termeni economici pentru versatilitate și rezistență la efectele schimbărilor climatice; construcția obiectivului va presupune costuri reduse pentru transport, montaj și întreținere.
- Suprafața de spațiu verde din jurul imobilului va asigura un bun drenaj al apelor pluviale.
- Hidroizolarea fundațiilor va asigura stabilitatea construcției.
- Se recomandă studierea posibilităților de înmagazinarea apelor pluviale pentru utilizarea lor în perioadele de secetă la întreținerea spațiilor verzi.

Astfel putem considera că obiectivul propus nu va fi expus unor riscuri ridicate sau extreme. Acesta va putea prezenta riscuri medii de expunere la valurile de căldură și la secetă.

**VIII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI - dotari și masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevazute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului sa nu influențeze negativ calitatea aerului în zona.**

Monitorizarea este o acțiune importantă, deoarece constituie mecanismul care permite verificarea eficienței măsurilor adoptate pentru reducerea impactului infrastructurii asupra mediului. Un program de monitorizare corect va servi următoarelor scopuri:

- ✓ detectarea erorilor în construirea, funcționarea sau întreținerea lucrărilor;
- ✓ evaluarea modului în care măsurile adoptate au ca efect reducerea sau eliminarea impactului negativ pe termen lung.

Pe perioada execuției lucrărilor este necesar a se desfășura o activitate de monitorizare a factorilor de mediu în scopul urmăririi eficienței măsurilor aplicate, cât și pentru a stabili măsuri corective în cazul neîncadrării în normele specifice. În acest sens se propun următoarele măsuri:

- ✓ identificarea și monitorizarea surselor de poluare;
- ✓ stabilirea unui program de măsuri pentru determinarea nivelului de zgomot pe durata lucrărilor;



- ✓ gestionarea controlata a deșeurilor rezultate, în zona frontului de lucru;
- ✓ stabilirea unui program de prevenire și combatere a poluării accidentale: măsuri necesare a fi luate, echipe de intervenție, dotări și echipamente pentru intervenție în caz de accident;
- ✓ organizarea unui sistem prin care populația să poată informa constructorul asupra nemulțumirilor pe care le are, legate de poluarea din această perioadă, siguranța traficului etc.

În cazul de față nu sunt necesare dotări speciale de monitorizare a factorilor de mediu.

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

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

- Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării) – nu e cazul
- Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implica 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

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 267 din 07.04.2022, terenul studiat, pe care se afla construcția C1 parter ce urmează a fi supraetajată, este încadrat la categoria curți-construcții și este supus conform PUG, reglementărilor urbanistice IS3e – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime, utilizările admise fiind: hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, parcaje la sol, biblioteci, spații libere pietonale, spații plantate, case de vacanță, comerț etc.

## X. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE ȘANTIER

Cu toate ca lucrarile nu sunt de mare anvergura, la demararea proiectului se va amenaja o organizarea de șantier în incinta amplasamentului, pe o platforma pietruita (plan anexat).

- Organizarea de șantier va fi dotata cu pubele destinate deseurilor, punct PSI, tablou electric, platforma materiei prime, toalete ecologice, rampa de spalare cauciucuri auto.
- Spațiul ocupat de organizarea de șantier va fi limitat la strictul necesar.
- În incinta organizarii de șantier nu este prevazut nici un depozit de carburanți.
- Materialele ce se vor pune în opera se vor procura de la furnizori fiind verificate calitativ și cantitativ și însoțite de certificate de calitate și buletine de analiza.
- Materialele se vor depozita funcție de volum, valoare, caracteristici fizico - chimice în spații închise sau în curtea obiectivului.
- Se vor lua masuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor.
- La ieșirea din organizarea de șantier se recomanda asigurarea curățării roților autovehiculelor înainte ca acestea sa paraseasca incinta.
- Se interzice spalarea mașinilor sau a utilajelor în zona de lucru ori deversarea de ape uzate necontrolat în zona amplasamentului;
- Se interzice executarea lucrarilor de reparații/întreținere a autovehiculelor, utilajelor, echipamentelor utilizate în cadrul lucrarilor de construcții, în incinta organizarii de șantier.
- Va fi asigurat un iluminat adecvat al perimetrului de lucru care sa permita lucrarilor în condiții de siguranța.

Din punct de vedere a protecției mediului, se vor lua masuri specifice pe perioada realizării proiectului de investiții:

- se va evita poluarea accidentala a factorilor de mediu pe toata durata executiei;
- managementul deseurilor rezultate din lucrarile de constructii va fi in conformitate cu legislatia specifica de mediu si va fi atat in responsabilitatea titularului de proiect, cat si a constructorului ce realizeaza lucrarile;
- deseurile de constructie vor fi transportate si depozitate pe baza de contract, cu unitatile si in amplasamentul stabilit de Primaria Mangalia;
- nu se vor depozita materii materiale sau deseuri in afara perimetrului obiectivului.

## XI. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE

- **lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii;**

La finalizarea lucrarilor de construcții, accesele si curtea se vor amenaja in armonie cu natura, terenul si insorirea parcelei. Spațiile verzi propuse vor ocupa suprafețele: 174,90 mp la

sol și 138 mp gard viu cu dezvoltare verticala. În acest fel se atinge procentul minim de spații verzi înierbate și plantate prevăzut de HCJC 151/25.05.2013 pentru acest tip de funcțiune, de 50%.

Imbracamintea aleilor pietonale va fi executata din dalaj, asezat pe pat de nisip.

▪ **Aspecte referitoare la prevenirea și modul de raspuns pentru cazuri de poluări accidentale**

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

Se recomanda amenajarea unor spații corespunzatoare pentru depozitarea controlata a deșeurilor produse pentru a evita riscul ca acestea sa ajunga pe terenurile învecinate, malul lacului Neptun sau sa fie depozitate necontrolat în incinta obiectivului. Se va asigura o preluare ritmica a deșeurilor generate in cadrul obiectivului, pentru a împiedica depasirea capacitatii de depozitare a pubelelor sau aparitia unor mirosuri neplacute.

▪ **Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului**

În cazul demolarii obiectivului, la încetarea activității, va fi necesara dezafectarea tuturor echipamentelor, instalațiilor, respectand procedurile de colectare, sortare și depozitare pe categorii a tuturor materialelor ce rezulta din aceste activități.

Materialele rezultate în urma dezafectarii vor fi valorificate prin firme autorizate sau, dupa caz eliminate în depozite autorizate, care le accepta la depozitare conform criteriilor prevazute în ordinul MMGA nr. 95/2005.

Se va reface amplasamentul la starea inițiala, sau va fi pregatit pentru o viitoare construcție, în funcție de destinația ulterioara a terenului.

▪ **Modalități de refacere a starii inițiale/reabilitare în vederea utilizarii ulterioare a terenului**

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

**XII. ANEXE :**

1. planul de încadrare în zona a obiectivului
2. plan de situatie
3. Acte detinere teren si imobil
4. Autorizatie de construire
5. certificat de urbanism

6. plan de situație nivele
7. plan organizare de santier plansa A04

**XIII. Proiectul nu intra 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 salbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.**

**XIV. Proiectul propus nu se realizează pe ape și nici nu are legătura cu apele de suprafață sau subterane.**

Conform deciziei etapei de evaluare inițială 245/10.05.2022, emisă de APM Constanța, proiectul propus intra sub incidența prevederilor art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare

▪ **Localizarea proiectului**

Amplasamentul pe care se află imobilul propus pentru supraetajare, în suprafața de 615.00 mp, se află în intravilanul municipiului Mangalia, stațiunea Neptun, str. Faleză Neptun nr. 13. (plan de încadrare).

Potrivit delimitării din Planul Urbanistic General al Municipiului Mangalia, imobilul se află în zona centrală a stațiunii, în vecinătatea plajei și în zona sitului arheologic subacvatic CT-1-s-A-02561 – Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța).

Vecinătățile sale sunt reprezentate de următoarele terenuri (plan de situație):

- N – IE 106878
- S – IE 106280
- E – strada Promenada – IE 108114
- V – strada Faleză Neptun – IE 111043

Amplasamentul se poziționează la cca. 50 m de tarmul Mării Negre și la cca. 31 m est de malul lacului Neptun II, iar clădirea existentă (restaurant) se află la cca. 4 m de limita vestică a lotului și la cca. 7 m interiorul lotului față de limita estică a acestuia.

Lacurile Neptun 1 și Neptun 2 sunt lacuri cu apă dulce, rezultate ca urmare a amenajării fostei mlastini Comorova și sunt amplasate de-a lungul tarmului Mării Negre, la est de stațiunea Neptun. Lacurile din Neptun sunt separate de mare printr-un cordon litoral lung de circa 1.200 m. Lacul Neptun 1 are o suprafață de 15,33 de hectare, iar lacul Neptun 2 se întinde pe o suprafață de 19,12 ha.

Obiectivul propus nu va influența desfășurarea lucrărilor de protecție costieră demarate de ABAD-L în zona Jupiter – Neptun. Acestea presupun intervenția pe o lungime de 2550 m de tarm și crearea a 30 ha plajă. Lucrări propuse: demolare structuri existente, construcții epiuri marine noi încastrate în țărm, înnisipare artificială, recifi artificiali.

▪ **Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață**

Nu e cazul. Realizarea și funcționarea obiectivului propus nu presupun preluare de ape din surse de suprafață și nici evacuare de ape uzate în corpuri de ape de suprafață.

▪ **Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă subteran**

Nu este cazul. Realizarea și funcționarea obiectivului propus nu presupun preluare de ape din surse subterane și nici evacuare de ape uzate în subteran.

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

Principalele amenajări ale celor două lacuri au avut loc în anii '70. Ulterior, nu s-au mai făcut lucrări importante de întreținere sau de modernizare.

În anul 2008 a fost avizat un proiect ce urmărea îmbunătățirea calității mediului acvatic, inclusiv a calității apelor, dar și realizarea unui canal de legătură între cele două lacuri, în scopul facilitării circulației apei, pentru asigurarea unui curent de primenire a acestuia.

**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

Semnatura titularului

.....