

MEMORIU DE PREZENTARE NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU

1. DENUMIREA PROIECTULUI

*SCHIMBARE FUNCȚIUNE IMOBIL C1, C3 și C4 DIN LOCUINȚE DE VACANȚĂ ÎN
UNITATE DE CAZARE: **HOTEL CU CENTRU SPA – ÎNTREȚINERE CORPORALĂ ȘI
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**, RECOMPARTIMENTARE C3-P+1E, RECOMPARTIMENTARE,
EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C4 DIN P IN P+1E; RENOVARE FAȚADĂ ȘI
ÎNLOCUIRE TÂMLĂRIE CORP C1; AMENAJARE TERASĂ EXTERIOARE ȘI CONSTRUIRE 4
PERGOLE METAL; MODIFICARE GARD PERIMETRAL CU ÎNCADRAREA COEFICIENȚILOR
URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNII PROPUSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM FAZA P.U.G.
ZONA IV-71/2002 - ÎN VIGOARE ÎN ZONA EFORIE SUD, BD. REPUBLICII NR.1, LOTURILE
1090, 1091, 1092, 1093*

*Aplasament: oraș Eforie, loc. Eforie-Sud, str. Republicii nr.1, loturi 1090-1091-1092-
1093, jud. Constanța.*

2. TITULARUL PROIECTULUI

Beneficiarul lucrărilor: **S.C. ASCLEPIOS IMOBILIARE S.R.L.;**

Proiectantul lucrărilor: **S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L. - arh. Olivia
Arsene;**

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

Persoana de contact: **Selea Adriana**

e-mail: office@blueterra.ro

www.blueterra.ro

Tel/fax: 0241/488624; 0745010624

3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI

3.1. Rezumatul proiectului

Amplasamentul pe care se dorește realizarea obiectivului de investiții este situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie-Sud, blvd. Republicii nr. 1, în apropierea malului Mării Negre (anexa 1), o zona în care predomină unitățile de cazare și cele turistice și este proprietatea S.C. ASCLEPIOS IMOBILIARE S.R.L conform actului notarial nr. 869 / 23.05.2019 (anexa 2).

Imobilul ce face obiectul proiectului este identificat cu nr. cadastral 104021 și are suprafața de 1320,00 mp, conform acte și măsurători. Pe amplasamentul studiat există 3 corpuri de clădire (C1,C3,C4) și o terasă descoperită (C2) – anexa 3.

Tema de proiectare prevede o serie de modificări la construcțiile existente pe terenul cu suprafața de 1320 mp și la amenajarea curții, astfel(anexa 4):

- ❖ Schimbare funcțiunii imobilelor C1, C3 și C4 din locuință de vacanță în unitate de cazare – hotel și alimentație publică;
- ❖ Corp C1 – P+2E+M - renovare fațade și înlocuire tâmplărie;
- ❖ Corp C3 – P+1E – recompartimentare;
- ❖ Corp C4 – P - recompartimentare, extindere și supraetajare cu un etaj - din P în P+1E;
- ❖ Amenajare terasă exterioară și construire patru pergole din metal – amplasate conform planului de situație;
- ❖ Modificare gard perimetral – decorațiuni pe gard pe latura de vest și panouri de sticlă pe gard pe latura de est și pe cea de sud.

Se propune o arhitectură modernă, cu finisaje fine, de bună calitate. Clădirea va respecta toate condiționările de ordin urbanistic stabilite de regulamentele și legile în vigoare pentru zona respectivă.

Organizarea de șantier se va realiza folosind câteva din încăperile din corpul C4, pe terenul proprietate, fără afectarea sau ocuparea unor suprafețe din domeniul public.

În interiorul proprietății se vor amenaja spații plantate sub formă de spații verzi cu rol decorativ.

Imobilul studiat va avea funcțiunea de unitate de cazare cu alimentație publică la parter și centru SPA – întreținere corporală.

3.2. Justificarea necesității proiectului

Una dintre localitățile turistice din zona litoralului românesc al Mării Negre, orașul Eforie-Sud a cunoscut o dezvoltare lentă, modernizări deosebite aducându-i-se în ultimii ani. Fluxul turistic tot mai mare și cererea sporită de spații de cazare a determinat dezvoltarea continuă a construcțiilor de vile, pensiuni și hoteluri.

Pe lângă investițiile publice în zonă, au fost susținute investițiile private ce vizau modernizarea capacității de cazare și îmbunătățirea gamei de servicii aferente.

Dezvoltarea zonei studiate a crescut vizibil în ultimii anii, iar construcția propusă îi va oferi identitate.

3.3. Valoarea investiției: -

3.4. Perioada de implementare propusă: 12 de luni de la anunțul de începere a lucrărilor, după emiteria Autorizației de Construire.

3.5. Caracteristicile proiectului

Terenul studiat este situat în intravilanul orașului Eforie, pe porțiunea de teren ce leagă stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud, la 51m de țărmul mării (vezi anexa 4), într-o zonă cu funcțiunea predominantă de turism. În vecinătatea amplasamentului există mai multe loturi cu construcții în curs de autorizare, de execuție sau de funcționare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 186/28.04.2020(anexa 5), destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate este: turism, case de vacanță, tratament, alimentație publică, comerț, agrement sport, iar folosirea actuală este teren categoria de folosință curți-construcții.

Terenul identificat cu nr. cadastral 104021 are suprafața de 1320,00mp, conform acte și măsurători. Pe amplasamentul studiat există 3 corpuri de clădire (C1, C3, C4) și o terasă descoperită (C2) cu următoarele suprafețe conform cărții funciare(anexa 6):

- ❖ Corp C1 – imobil P+2E+M – locuință de vacanță – Sc=140 mp, Sd=558 mp;
- ❖ Corp C2 – terasă descoperită;
- ❖ Corp C3 – imobil P+1E – locuință de vacanță – Sc=168 mp, Sd=345 mp;
- ❖ Corp C4 – imobil P (anexă piscină), Sc=307 mp, Sd=307 mp.

Clădirile au fost construite între anii 2000-2002, pe baza autorizațiilor de construire nr. 363/2000, 106/2001 și 292/2001 și sunt realizate astfel:

❖ **CORP C1 – P+2E+M – nu se vor realiza modificări la acest corp**

- Corp inițial – vilă de vacanță cu regim de înălțime P+2E+M (cu un corp C2 – terasă în față);
- Structura de rezistență a clădirii este din zidărie portantă confinată cu sâmburi și centuri din beton armat, pe fundații continue armate sub ziduri;
- Parter – pardoseală beton armat termoizolată cu 5 cm de polistiren extrudat sub șapă;
- Pereții exteriori sunt din zidărie portantă de cărămidă în grosime de 30 cm și placați cu polistiren expandat de 5 cm;
- Pereții interiori sunt din zidărie portantă din cărămidă de 25 cm și pereți despărțitori din gips carton de 10 cm;
- Invelitoarea este termoizolată cu vată minerală caserată, de 20 cm, între căpriori;
- Planșeele sunt din beton armat.

❖ **CORP C2 – Terasă descoperită** – nu se vor realiza modificari la acest corp

❖ **CORP C3 – P+1E**

- Structura de rezistență a clădirii a fost realizată inițial din zidărie portantă confinată cu sâmburi și centuri din beton armat, pe fundații continue armate sub ziduri;
- Extinderile pe orizontală și pe verticală s-au făcut din cadre din beton armat dispuse pe 2 direcții în plan cu elementele structurii – stâlpi 30 x 40 cm – grinzile principale – 25 x 40 cm – și grinzile de fundații din beton armat;
- Planșeele sunt din beton armat peste parter și etajul 1. Planșeul peste etaj s-a realizat după obținerea autorizațiilor de modificare a proiectului de extindere, astfel încât zonele de rezemare ale acestuia au devenit grinzile cadrelor de extindere;
- Pereții exteriori sunt din zidărie de cărămidă în grosime de 30 cm și placați cu polistiren expandat de 5 cm;
- Pereții interiori inițiali sunt din zidărie portantă din cărămidă de 25 cm și pereți despărțitori din cărămidă de 12 cm;
- Invelitoarea terasă necirculabilă – planșeu este din beton armat, termoizolată cu polistiren extrudat de 10 cm.

❖ **CORP C4 – PARTER**

- Este corpul de legătură dintre vila principală (Corp C1) și corpul C3, cu regim de înălțime parter, proiectat și realizat în aceeași perioadă cu corpul C3, cu o structură în cadre din beton armat cu o deschidere și 7 travei și cu 2 extinderi către C1.
- Pereții exteriori sunt din zidărie de BCA în grosime de 30 cm și placați cu polistiren expandat de 5 cm;
- Pereții interiori sunt din zidărie de cărămidă de 12cm;
- Invelitoarea terasă necirculabilă – planșeu este din beton armat, termoizolată cu polistiren extrudat de 10 cm.

Prin tema de proiectare se propun următoarele:

❖ **PARTER**

- recompartimentare corp C3 – unitate de alimentație publică;
- recompartimentare – corp C4 – creare centru SPA: sauna umedă, sală kinetoterapie, cabinete masaj, cabinet medical, creare scară acces la corpul nou de cazare etaj 1;
- extindere pe orizontală cu culoar de legătură între acces principal corp C4 și acces principal corp C3, realizat pe latura de vest a corpului C4;
- corp C1 – renovare fațade și înlocuire tâmplărie;

❖ **ETAJ 1**

- recompartimentare – corp C3 – 4 camere de cazare cu băi proprii și balcoane;
- etaj 1 nou – corp C4 – 8 camere cazare cu băi proprii și balcoane
- transformare terasă necirculabilă în terasă circulabilă;
- corp C1 – renovare fațade și înlocuire tâmplărie;

- ❖ ETAJ 2
 - corp C1 – renovare fațade și înlocuire tâmplărie;
- ❖ ETAJ MANSARDĂ
 - corp C1 – renovare fațade și înlocuire tâmplărie;

Modificările propuse se vor realiza astfel:

CORP C3

- ❖ PARTER
 - compartimentarea spațiului garajului inițial cu pereți despărțitori din BCA pentru amenajarea spațiului de centrală termică, camer tehnică, vestiare, grup sanitar și bucătărie;
 - recompartimentarea spațiului centralei inițiale și amenajarea spațiului ca bucătărie și grup sanitar;
 - recompartimentarea spațiului de servire restaurant, respectiv a oficiului de servire cu pereți despărțitori din BCA și consolidare structură zidărie portantă rezistentă;
- ❖ ETAJUL I
 - recompartimentare camere din prima travee (adiacentă scării) prin desființarea zidului despărțitor și realizare grupului sanitar cu perete ușor;
 - recompartimentare camere din a doua travee prin refacerea zidului de la fatada posterioara si realizarea camerei cu zidul transversal peste zidul de la parter;
 - recompartimentare camere din a treia travee prin mutarea zidului pe grinda de cadru transversal si realizarea unei compartimentari usoare (gips-carton + vata rigida) pentru delimitarea interioara a camerei din ultima travee;
- ❖ Modificare parapeteți existenți la toate ferestrele camerelor – desființarea parapetilor existenți pentru obținerea unei înălțimi mai mari a ferestrelor;
- ❖ Realizare balcon metalic adiacent ax 6;
- ❖ Realizare balcon structură beton armat adiacent ax C.

CORP C4

- ❖ Extindere pe orizontală prin închiderea unui culoar de trecere și de legătură amplasat pe latura lungă în partea stângă a corpului C4, închis cu tâmplărie susținută cu structură metalică pe fundații proprii și acoperit cu planșeu din beton armat legat de planșeul existent. Culoarul se extinde pe structură proprie până în zona scării corpului C3;
- ❖ Modificări și amenajări la parterul construcției C4 existente, astfel:
 - modificarea funcțiunii garajului din prima travee (de sud) în sală de kinetoterapie;
 - desfacerea locală a acoperișului tip șarpantă și realizare scară de acces la etaj între axele I-J;
 - realizarea unui podest de trecere la piscină și desfacerea podețului metalic existent;

- ❖ Extindere pe verticală – se prevede realizarea unui etaj parțial peste planșeul existent cu structură metalică, cu planșeu – terasă, ușor, din pane metalice ca suport pentru planșeul din tablă cutată și șapă armată, termizolat cu vată rigidă. Pereții exteriori și interiori propuși vor fi ușori, din structură metalică, panouri OSB, panouri gips carton și izolație vată minerală.

Bilanțul teritorial pentru proiectul propus este prezentat în anexa 4 și tabelul următor:

Tabelul nr. 1 – Bilanțul teritorial

SUPRAFAȚA TERENULUI		
<i>1320.00 mp cf acte și măsurători cadastrale</i>		
SUPRAFEȚE	Existent	Propus
<i>Suprafața construită</i>	<i>615.00 mp</i>	<i>660.00 mp</i>
<i>Suprafața desfășurată</i>	<i>1210.00 mp</i>	<i>1545.00 mp</i>
<i>Suprafață utilă fără balcoane</i>	<i>1022.70 mp</i>	<i>1292.77</i>
<i>P.O.T.</i>	<i>46 %</i>	<i>50 %</i>
<i>C.U.T.</i>	<i>0.91</i>	<i>1.20</i>
<i>Regim de înălțime</i>	<i>CORP C1 – 4</i> <i>CORP C3 – 2</i> <i>CORP C4 – 1</i>	<i>CORP C1 – 4</i> <i>CORP C3 – 2</i> <i>CORP C4 – 2</i>

Funcțiunile cladirilor existente sunt prezentate in tabelele urmatoare

Tabelul nr. 2 – Funcțiuni existente PARTER

PARTER EXISTENT			
Suprafața construită conform cadastru (Sc)		615.00	mp.
Suprafața utilă (Su)		488.80	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
	CORP C1		
P01	CAMERA DE ZI	63.90	mp.
P02	GRUP SANITAR	1.80	mp.
P03	BUCATARIE	12.05	mp.
P04	BIROU	2.43	mp.
P05	HOL	2.07	mp.
P06	CASA SCARII	7.12	mp.
	CORP C4		
P07	HOL	20.20	mp.
P08	GARAJ	54.65	mp.
P09	CAMERA ZI	28.50	mp.
P10	HOL	24.20	mp.
P11	PISCINA	122.85	mp.
P12	GRUP SANITAR	1.77	mp.
P13	SAUNA	3.30	mp.
P14	HOL	5.95	mp.
	CORP C3		
P15	HOL	11.45	mp.
P16	LOC DE LUAT MASA	34.80	mp.

P17	BUCATARIE	24.50	mp.
P18	HOL	3.60	mp.
P19	GRUP SANITAR	3.20	mp.
P20	HOL	11.40	mp.
P21	CENTRALA TERMICA	6.50	mp.
P22	HOL	3.50	mp.
P23	CASA SCARII	6.35	mp.
P24	GARAJ	32.70	mp.
CORP C2			
	Terasa descoperita	81.00	mp.

Tabelul nr. 3 – Funcțiuni existente ETAJ 1

ETAJ 1 EXISTENT			
Suprafața construită (Sc)		327.00	mp.
Suprafața utilă fără balcon (Su)		257.39	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
CORP C3			
E1.01	HOL	14.96	mp.
E1.02	CAMERA	17.87	mp.
E1.03	CAMERA	11.45	mp.
E1.04	CAMERA	11.70	mp.
E1.05	BAIE	2.36	mp.
E1.06	CAMERA	11.37	mp.
E1.07	BAIE	2.58	mp.
E1.08	CAMERA	13.03	mp.
E1.09	BAIE	2.37	mp.
E1.10	CAMERA	10.26	mp.
E1.11	BAIE	2.49	mp.
E1.12	CAMERA	17.57	mp.
E1.13	CAMERA	10.55	mp.
E1.14	BAIE	2.43	mp.
E1.15	CASA SCARII	7.12	mp.
E1.16	BALCON	4.90	mp.
CORP C1			
E1.17	CAMERA	32.26	mp.
E1.18	BAIE	6.25	mp.
E1.19	CAMERA	11.54	mp.
E1.20	BAIE	4.15	mp.
E1.21	CASA SCARII	6.31	mp.
E1.22	HOL	6.00	mp.
E1.23	HOL	2.58	mp.
E1.24	CAMERA	12.54	mp.
E1.25	BAIE	2.92	mp.
E1.26	CAMERA	22.05	mp.
E1.27	BAIE	3.65	mp.

E1.28	BALCON INCHIS	4.13	mp.
-------	---------------	------	-----

Tabelul nr. 4 – Funcțiuni existente ETAJ 2

ETAJ 2 EXISTENT			
Suprafața construită (Sc)		150.00	mp.
Suprafața utilă fără balcon (Su)		116.40	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
	CORP C1		
E2.01	HOL	5.75	mp.
E2.02	CASA SCARII	6.25	mp.
E2.03	CAMERA	11.55	mp.
E2.04	BAIE	4.70	mp.
E2.05	BAIE	6.75	mp.
E2.06	CAMERA	33.15	mp.
E2.07	BALCON INCHIS	4.15	mp.
E2.08	CAMERA	12.45	mp.
E2.09	BAIE	2.90	mp.
E2.10	CAMERA	22.60	mp.
E2.11	HOL	2.15	mp.
E2.12	BAIE	4.00	mp.

Tabelul nr. 5 – Funcțiuni existente MANSARDĂ

MANSARDA EXISTENTĂ			
Suprafața construită (Sc)		118.00	mp.
Suprafața utilă fără balcon (Su)		94.50	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
	CORP C1		
M.01	BIROU	15.75	mp.
M.02	BIROU	13.95	mp.
M.03	BIROU	13.95	mp.
M.04	HOL	9.50	mp.
M.05	SPATIU TEHNIC	14.60	mp.
M.06	BAIE	2.50	mp.
M.07	SPATIU TEHNIC	11.95	mp.
M.08	CAMERA	6.35	mp.
M.09	CASA SCARII	5.95	mp.

Funcțiunile propuse prin proiect sunt evidențiate în tabelele următoare.

Tabelul nr. 6 – Funcțiuni propuse PARTER

PARTER PROPUS			
Suprafața construită conform cadastru (Sc)		660.00	mp.
Suprafata utilă fără terase (Su)		567.62	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
CORP C1 – nu se modifică structura și compartimentarea			
P01	HOL	20.75	mp.
P02	GRUP SANITAR	2.27	mp.
P03	CABINET MEDICAL	13.65	mp.
P04	CABINET FIZIOTERAPIE	12.60	mp.
P05	FOYER	34.35	mp.
P06	HOL	4.80	mp.
P07	CASA SCARII	9.90	mp.
P08	SAUNA UMEDA	12.95	mp.
P09	SPATIU TEHNIC	3.15	mp.
P10	TERASA	5.75	mp.
P11	PERGOLA METAL 2 PROPUSA	10.90	mp.
P12	PERGOLA METAL 3 PROPUSA	23.90	mp.
CORP C2			
P13	Terasa descoperita inclusiv trepte	81.00	mp.
CORP C4			
P14	HOL ACCES – CORIDOR PROPUS	39.10	mp.
P15	RECEPTIE	52.40	mp.
P16	HOL	9.75	mp.
P17	SALA KINETOTERAPIE	58.35	mp.
P18	CABINET MASAJ 1	7.30	mp.
P19	CABINET MASAJ 2	7.10	mp.
P20	GRUP SANITAR 1	5.90	mp.
P21	GRUP SANITAR 2	5.90	mp.
P22	PISCINA 1	28.60	mp.
P23	PISCINA 2	38.40	mp.
P24	BAZIN PISCINA	49.00	mp.
P25	HOL ACCES	3.05	mp.
P26	GRUP SANITAR	1.35	mp.
P27	GRUP SANITAR	1.45	mp.
P28	CABINET MASAJ 3	5.85	mp.
CORP C3			
P29	HOL ACCES RESTAURANT	10.35	mp.
P30	GRUPURI SANITARE	7.00	mp.
P31	SALA MESE RESTAURANT	36.80	mp.
P32	OFICIU	4.60	mp.
P33	BUCATARIE	51.30	mp.
P34	VESTIAR HAINE DE STRADA	3.55	mp.

P35	VESTIAR HAINE DE LUCRU SI BAIE	4.50	mp.
P36	CAMARA COLONIALE	1.90	mp.
P37	CENTRALA TERMICA	8.75	mp.
P38	CASA SCARII	10.15	mp.
P39	MAGAZIE CURATENIE	0.80	mp.
P41	PERGOLA METAL 4	10.85	mp.
P42	PERGOLA METAL 1	102.75	mp.

Tabelul nr. 7 – Funcțiuni propuse ETAJ 1

ETAJ 1 PROPUȘ			
Suprafața construită cu balcoane (Sc cu balcoane)		726.00	mp.
Suprafața construită fără balcoane (Sc fara balcoane)		617.00	mp.
Suprafața utilă fara balcoane (Su)		514.25	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
	CORP C4		
E1.01	CASA SCARII	7.45	mp.
E1.02	CAMERA	24.70	mp.
E1.03	BAIE	3.65	mp.
E1.04	CAMERA	20.30	mp.
E1.05	BAIE	5.60	mp.
E1.06	CAMERA	20.90	mp.
E1.07	BAIE	4.05	mp.
E1.08	DEPOZITARE	8.60	mp.
E1.09	CAMERA	26.60	mp.
E1.10	BAIE	4.15	mp.
E1.11	CAMERA	18.10	mp.
E1.12	BAIE	3.65	mp.
E1.13	CAMERA	18.10	mp.
E1.14	BAIE	3.65	mp.
E1.15	CAMERA	21.65	mp.
E1.16	BAIE	4.70	mp.
E1.17	BALCON	5.05	mp.
E1.18	HOL	30.75	mp.
E1.19	CAMERA	20.80	mp.
E1.20	BAIE	5.45	mp.
E1.21	TERASA	23.60	mp.
E1.22	TERASA	27.35	mp.
	CORP C1 – nu se modifică structura si compartimentarea		
E1.23	HOL	6.00	mp.
E1.24	CAMERA	11.55	mp.
E1.25	BAIE	4.15	mp.
E1.26	CAMERA	12.45	mp.
E1.27	BAIE	2.90	mp.

E1.28	CAMERA	33.30	mp.
E1.29	BAIE	6.75	mp.
E1.30	BALCON INCHIS	4.15	mp.
E1.31	CAMERA	22.60	mp.
E1.32	HOL	2.15	mp.
E1.33	BAIE	4.00	mp.
E1.34	CASA SCARII	6.20	mp.
CORP C4			
E1.35	HOL	24.45	mp.
E1.36	CAMERA	18.75	mp.
E1.37	BAIE	5.15	mp.
E1.38	CAMERA	24.45	mp.
E1.39	BAIE	3.55	mp.
E1.40	DEPOZIT LENJERIE	2.15	mp.
E1.41	CAMERA	23.50	mp.
E1.42	BAIE	4.35	mp.
E1.43	BALCON	5.85	mp.
E1.44	CAMERA	23.85	mp.
E1.45	BAIE	4.85	mp.
E1.46	BALCON	6.05	mp.
E1.47	DEPOZITARE	3.20	mp.
E1.48	BALCON	14.30	mp.
E1.49	BALCON	15.70	mp.
E1.50	CASA SCARII	6.95	mp.

Tabelul nr. 8 – Funcțiuni propuse ETAJ 2

ETAJ 2 PROPUȘ – SE MENȚINE NEMODIFICAT			
Suprafața construită fără balcoane (Sc)		150.00	mp.
Suprafața utilă fără balcoane (Su)		116.40	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
CORP C1 – nu se modifică structura și compartimentarea			
E2.01	HOL	5.75	mp.
E2.02	CASA SCARII	6.25	mp.
E2.03	CAMERA	11.55	mp.
E2.04	BAIE	4.70	mp.
E2.05	BAIE	6.75	mp.
E2.06	CAMERA	33.15	mp.
E2.07	BALCON INCHIS	4.15	mp.
E2.08	CAMERA	12.45	mp.
E2.09	BAIE	2.90	mp.
E2.10	CAMERA	22.60	mp.
E2.11	HOL	2.15	mp.

E2.12	BAIE	4.00	mp.
-------	------	------	-----

Tabelul nr. 9 – Funcțiuni propuse MANSARDĂ

MANSARDA PROPUȘĂ – SE MENȚINE NEMODIFICATĂ			
Suprafața construită (Sc)		118.00	mp.
Suprafața utilă fără balcon (Su)		94.50	mp.
	Funcțiunea	Suprafața utilă	
CORP C1 – nu se modifică structura și compartimentarea			
M.01	BIROU	15.75	mp.
M.02	BIROU	13.95	mp.
M.03	BIROU	13.95	mp.
M.04	HOL	9.50	mp.
M.05	SPATIU TEHNIC	14.60	mp.
M.06	BAIE	2.50	mp.
M.07	SPATIU TEHNIC	11.95	mp.
M.08	CAMERA	6.35	mp.
M.09	CASA SCARII	5.95	mp.

Pentru asigurarea locurilor de parcare s-a ținut cont de prevederile Certificatului de Urbanism nr. 186/28.04.2020, emis de Primăria Orașului Eforie și H.G.R. nr. 525 / 27.06.1996 (1- 4 locuri de parcare la 10 unități de cazare), asigurându-se 5 locuri de parcare la nivelul parterului, în limitele parcelei proprietate.

Apartamentele de vacanță sunt realizate la standarde înalte de calitate asigurând amenajări și dotări necesare primirii turiștilor.

Tabelul nr. 10 – Finisaje interioare/exterioare

Finisaje interioare	
Pardoseli	<ul style="list-style-type: none"> • Placaje cu gresie, în băi, holuri de acces, bucătării, lobby și saune; • Parchet în camerele de cazare; • Deck compozit la piscină și pe terasa spre mare;
Pereți	<ul style="list-style-type: none"> • Vopsitorii lavabile, pentru holuri, casa scării, living room și dormitoare; • Faianță în toalete și bucătărie;
Tavane	<ul style="list-style-type: none"> • Vopsitorii lavabile;
Tâmplărie	<ul style="list-style-type: none"> • Uși celulare sau din sticlă sablată așezate pe toc și ferestre cu tâmplărie aluminiu și geam termopan;
Hidroizolații	<ul style="list-style-type: none"> • Băile sunt hidroizolate cu mortar cu adaos hidrofug (XYPEX Admix), ridicat 10 cm pe contur; • Balcoanele sunt hidroizolate cu mortar cu adaos hidrofug (XYPEX Admix), ridicat 10 cm pe contur • În execuția hidroizolațiilor se vor respecta prevederile normativului C112/80 și fișele tehnice ale materialelor.
Pereți propuși	<ul style="list-style-type: none"> • Structura metalică placată cu gips carton. • Pereți zidărie BCA.
Finisaje exterioare	
Pereți	<ul style="list-style-type: none"> • Tencuieli structurate culoare alb/gri/vernil;

	<ul style="list-style-type: none">• Tencuială mozaicată gri pe soclu;• Placări cu piatră de Dobrogea – calcar cochilifer;
Termoizolații	<ul style="list-style-type: none">• Sub placa de la cota 0 – polistiren extrudat 5 cm;• Soclu – polistiren extrudat 5 cm;• Pereți exteriori parter– zidărie cărămidă 30 cm și polistiren expandat 5 cm;• Pereți exteriori etaj 1 – vată minerală 25 cm, panouri fibrociment;• Pereți exteriori etaj 2 – vată minerală 25 cm, panouri fibrociment;• Planșeu peste etaj 1 corp C3 – beton;• Planșeu peste etaj 1 corp C4 – vată minerală 20 cm;• Acoperiș – vată minerală 25 cm;
Tâmplărie	<ul style="list-style-type: none">• Tâmplărie exterioară – RAMA ALUMINIU 5 camere, 2 foi de sticlă termoizolantă, din care una cu tratament low emissivity; culoare gri închis;
Învelitoare	<ul style="list-style-type: none">• Membrană bituminoasă ardezic.

Se vor utiliza atât la exterior, cât și la interior finisaje durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatării.

Capacitate

Imobilul propus va avea funcțiunea de unitate de cazare cu alimentație publică la parter și centru SPA – întreținere corporală.

Imobilul va avea 20 de unități de cazare sub 100 mp utili fiecare.

Activitate

Imobilul propus va fi situat pe limba de teren dintre Eforie Nord și Eforie Sud, la aproximativ 50m de malul mării, într-o zonă cu mare potențial turistic și de agrement. În jur există mai multe structuri de primire cu funcțiuni de cazare turistică, agrement, servicii, alimentație.

Asigurarea utilităților

Imobilul studiat este branșat la rețelele tehnico-edilitare, respectiv alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza din rețeaua orășenească existentă în zonă. Apa va fi utilizată în scop menajer și pentru stropirea spațiului verde.

Instalația sanitară interioară constă din: obiecte sanitare, conducte de legătură și distribuție apă rece și caldă, canalizări interioare, racorduri și rețele exterioare.

Obiectele sanitare, lavoarele și closetele sunt din porțelan sanitar. Conductele de legătură și distribuție apă rece și caldă vor fi din țevi de cupru montate îngropat în zidărie, respectiv aparente pe zidărie și izolate cu bețe textile sau saltele din vată minerală.

Colectarea apelor uzate se face prin tuburi de scurgere din polietilenă de înaltă densitate care sunt deversate în canalizarea stradală .

Pentru colectarea apelor uzate de la bucătăria unității de alimentație publică se va folosi un separator de grăsimi dimensionat corespunzător.

Asigurarea apei calde pentru consum menajer și apa caldă utilizată pentru încălzire se va obține prin două centrale termice murale proprii de 80 kW, pe combustibil gaz metan. Încăperile sunt echipate cu corpuri de încălzit tip ventiloconvector care funcționează cu agent termic – apă – la 90°C. Exploatarea instalațiilor termice de încălzire se va face cu respectarea Normativelor I-13/94 și I-6.

Apele uzate menajere sunt evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a orașului Eforie.

Se va executa o sistematizare verticală adecvată pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a **apelor meteorice** prin intermediul burlanelor, către spațiul verde amenajat în incinta proprietății.

Pentru proiectul analizat a fost obținut avizul RAJA S.A. nr .806 / 45711 din 28.05.2020.

Amenajari de spatii verzi

Conform HCJC nr. 152/2013, necesarul de spatii verzi pentru funcțiunile propuse este de minim 50% din suprafața teren (1320mp) adică 660mp.

Pe amplasamentul studiat se vor realiza 665 mp de spațiu verde reprezentând 50,40% din suprafața parcelei. Spațiile verzi includ gazon peisager și diverși arbuști, arbori și flori. Spațiile verzi sunt distribuite astfel:

- ❖ Pe teren (la sol pe teren vegetal) – 156,25 mp, reprezentând 11,85%:
 - Grădina – 152,25 mp;
 - Jardiniere – 4,00 mp.
- ❖ Pe fața interioară a gardului perimetral – grădină verticală – 77,75 mp, reprezentând un procent de 5,90%, amenajată cu plante agățătoare, tip iederă, și/sau viță canadiană;
- ❖ Pe terasele construcției (pe teren vegetal) – 431,00 mp, reprezentând un procent de 32,65%, amenajat cu covoare de plante tip sedum care nu necesită udarea regulată, fiind suficientă apă acumulată din căderea ploilor.

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua electrică din zonă, aparținând E-Distribuție Dobrogea S.A.

Refacerea amplasamentului după construire se va face conform proiectului tehnic de execuție.

Căile de acces existente în zonă nu vor fi afectate.

Circulația autovehiculelor se va face pe blvd. Republicii, respectiv str. Mării, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Accesele la imobil se vor realiza din str. Mării.

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

Pentru lucrările de supraetajare nu se vor executa lucrări de excavație.

Lucrările de construcție desfășurate nu vor avea un caracter special, constând în procese uzuale, specifice acestui tip de proiect, respectiv: montare cofraje și armături, betonare (stâlpi, grinzi, planșee) realizare închideri, compartimentări, montare tâmplărie.

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

4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE

Proiectul nu presupune demolarea cladirilor existente ci recompartimentarea acestora prin desfiintarea unor pereti, inlocuire tamplarie, etc.

5. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI

Terenul face parte din intravilanul orașului Eforie, fiind situat pe limba de teren dintre stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud, într-o zonă ce dispune de rețele de utilități și are următoarele vecinătăți (vezi anexa 4):

- nord: lot 1103 – proprietate privată;
- est: plajă – domeniu public;
- sud: alee acces – domeniu public;
- vest: blvd. Republicii – domeniu public.

Inventarul de coordonate în sistem de proiecție STEREO 70 al amplasamentului este evidenciat în tabelul următor.

Tabelul nr. 11 – Coordonate STEREO 70

Nr.pct	X(m)	Y(m)
1	289840.496	792063.940
2	289873.937	792054.554
3	289877.753	792072.966
4	289881.372	792090.149
5	289867.143	792095.809
6	289867.482	792097.430
7	289852.543	792100.881
8	289848.727	792101.762

Conform propunerii și a reglementărilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 186/28.04.2020, imobilul va avea următoarele retrageri față de vecinătăți (limite teren): alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: 5,0 m față de fațada parcelei dinspre drumul public. În cazul corpurilor de clădire existente, poate fi menținut și preluat aliniamentul acestora. În fâșia non-edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

6. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, ÎN LIMITA INFORMATIILOR 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 nevidanțării adecvate;
- ❖ ape pluviale ce spală suprafața organizării de șantier și se pot contamina cu noxe și pulberi provenite din lucrările desfășurate pe șantier și traficul utilajelor și mijloacelor de transport.

Considerăm că impactul asupra componentei de mediu apă în etapa de realizare a investiției este ne semnificativ și temporar, 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* 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 prin rigole în afara perimetrului construit,.

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

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

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

În perioada de exploatare, lucrările realizate nu vor produce poluări care să afecteze factorul de mediu apă.

6.1.2. Protecția aerului

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

În perioada derulării proiectului principalele surse de poluare sunt:

- ❖ procesele de ardere a combustibililor utilizați pentru deplasarea mijloacelor de transport și funcționarea utilajelor, principalii poluanți fiind în acest caz SO_x, NO_x, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc.
- ❖ pulberi și praf provenite din operațiunile aferente manevrării pământului și materialelor de construcții pulverulente.

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

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

În perioada de funcționare a obiectivului, asigurarea apei calde menajere se va face cu ajutorul unor centrale centrale în condensatie, pe baza de gaze naturale furnizate din rețeaua localității.

❖ 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.

Obiectivul va fi dotat cu centrale în condensatie. Aceste sisteme sunt prietenoase cu mediul întrucât consumul de combustibil este redus (25-30% sub cel al unei centrale convenționale). Evacuarea gazelor se face prin tiraj forțat, centralele au certificat de calitate și emisiile se încadrează în limitele legislației de mediu.

6.1.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

❖ sursele de zgomot și de vibrații

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

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

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

În perioada funcționării obiectivului activitatea desfășurată va fi una specifică zonelor de locuit, iar nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de STAS 10009/88 Acustica urbană.

❖ amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

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

- desfășurarea lucrărilor de construcție numai pe timp de zi, în conformitate cu programul impus de administrația locală, astfel încât să nu producă disconfort în vecinătate;
- reducerea la minimum a traficului utilajelor de construcție în apropierea zonelor locuite;
- folosirea de utilaje și mijloace de transport silențioase, precum și evitarea rutelor de transport prin localități și utilizarea unor rute ocolitoare.

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

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

6.1.4. Protecția împotriva radiațiilor

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

6.1.5. Protecția solului și a subsolului

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

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

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

Nu sunt necesare lucrări de excavații, întrucât intervenția asupra imobilelor se va realiza la nivelul etajelor deja construite.

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;
- se vor utiliza spațiile adecvate amenajate în incinta organizării de șantier astfel încât deșeurile și materialele de construcții să fie depozitate pe categorii și să nu existe posibilitatea împrăștierea acestora pe terenurile învecinate;
- 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 va asigura curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta.
- se va avea în vedere 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 parcării autovehiculelor pe spațiile verzi din incintă;
- Dotarea cu material absorbant a obiectivului;
- Amenajarea adecvată a spațiilor de colectare a deșeurilor. Se va implementa colectarea selectivă a deșeurilor;
- Rețeaua de ape pluviale va fi astfel proiectată și executată încât apele pluviale colectate de pe acoperișurile clădirii să fie evacuate în rețeaua stradală.

6.1.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

❖ identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect

Conform inventarului de coordonate STEREO '70, amplasamentul analizat este situat în afara limitelor ariilor speciale de protecție avifaunistică din zonă: ROSPA0061 Lacul Techirghiol, ROSPA 0076 Marea Neagră și ROSCI 0197 Plaja submersă Eforie Nord-Eforie Sud.

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 funcțiuni de locuire, turism, agrement.

- ❖ lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate – Nu este cazul.

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

Imobilele asupra cărora se va interveni prin recompartimentare și/sau supraetajare sunt construite pe un teren aflat în proprietatea beneficiarului, fără a afecta domeniul public. În jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de Urbanism și nu sunt afectate obiective de interes public.

Conform propunerii și a reglementărilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 186/28.04.2020, imobilul va avea următoarele retrageri față de vecinătăți (limite teren): alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: 5,0 m față de fațada parcelei dinspre drumul public. În cazul corpurilor de clădire existente, poate fi menținut și preluat aliniamentul acestora. În fâșia non-edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.

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

Imobilul propus este astfel amplasat pe teren încât ferestrele camerelor de locuit să beneficieze de însorire minimum 1 oră și jumătate, iar construcțiile vecine existente să nu fie afectate de umbra construcției propuse.

Pe amplasament se vor amenaja spații verzi astfel încât să se respecte HCJC 152/2013.

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

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

În perioada executării lucrărilor de construcție se preconizează generarea următoarelor categorii de deșuri:

Tabelul nr. 12

Cod	Denumirea deșeurilor	Sursa de generare	Cantități estimate/Modalități de eliminare/valorificare
17 01 07	Resturi de materiale de construcții și deșuri din construcții	Construcții și construcții - montaj	3tone- vor fi transportate în locuri indicate de Primăria Eforie
15 02 02*	Material absorbant uzat	Intervenția în caz de scurgeri accidentale de carburant	Funcție de poluări produse – va fi predat către societăți autorizate în vederea valorificării/eliminării
15 01 01	Ambalaje de hârtie și carton	Saci de ciment, adezivi, altele generate de personalul muncitor	80kg – vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 04 11	Resturi de cabluri	Lucrari de instalatii	100kg – vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 06 04	Materiale izolante	Organizarea de șantier	40 kg – vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării / eliminării
17 02 01	Lemn	Organizarea de șantier	50 kg – vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 02 02	Sticla	Organizarea de șantier	40 kg – vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
17 02 03	Materiale plastice	Organizarea de șantier	30 kg – vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
20 03 01	Deșuri menajere	Organizarea de șantier	500kg - vor fi preluate de Serviciul local de salubritate și eliminate la un depozit ecologic

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

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

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

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

În conformitate cu prevederile Legii 211/2011, constructorul are obligația să realizeze evidența lunară a gestiunii deșeurilor, respectiv producerii, stocării provizorii, tratării și transportului, reciclării și depozitării definitive a deșeurilor

În perioada funcționării obiectivului se vor genera cu precădere:

Tabelul nr. 13

Descrierea deșeului	Codificarea deșeului	Sursă	Modalități de eliminare / valorificare
<i>Deșeuri menajere</i>	<i>20 03 01</i>	Activități curente	Preluare de Serviciul local de salubritate
<i>Ambalaje de hârtie și carton</i>	<i>15 01 01</i>		Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
<i>Ambalaje metalice</i>	<i>15 01 04</i>		
<i>Ambalaje de sticlă</i>	<i>15 01 07</i>		
<i>Ambalaje de materiale plastice</i>	<i>15 01 02</i>		

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 diferit și inscripționate.

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

❖ programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeuri generate

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

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

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

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

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

❖ 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.
- ✓ **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.

6.1.9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

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

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

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

Corpul de apă de suprafață cel mai apropiat de amplasamentul studiat este Marea Neagră. Lacul Techirghiol se află la o distanță de cca. 100 m. Cadrul natural este completat cu încă un lac, numit Belona, situat pe perisipul marin, la baza falezei din Eforie-Nord și folosit pentru agrement.

În ceea ce privește *apa subterană*, forajele efectuate pentru caracterizarea geotehnică a terenului nu au pus în evidență nivelul freatic.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza din rețeaua orășenească existentă în zonă, iar canalizarea interioară va fi racordată la sistemul stradal. Apa va fi utilizată în scop menajer și pentru stropirea spațiului verde.

În anul 2015, prin lucrările derulate de RAJA SA Constanța printr-un proiect POS mediu a fost reabilitată integral stația de pompe a localității Eforie Nord și s-a intervenit pentru extinderea și reabilitarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare pe o lungime de aproape 25 km în Eforie Sud și Eforie Nord.

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

În perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, măsurile generale ce trebuie avute în vedere pentru asigurarea protecției calității factorului de mediu apa sunt următoarele:

- dotarea organizării de șantier cu un număr suficient de toalete ecologice prevăzute cu lavoare;
- 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;
- 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 avea în vedere gestionarea optimă a deșeurilor generate în perioada realizării obiectivului, utilizarea containerelor dedicate pentru depozitarea intermediară a acestora, pentru a evita formarea de depozite neorganizate și migrarea unor poluanți antenați de apele pluviale sau curenți de aer;
- se va achiziționa material absorbant în vederea intervenției prompte în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere în zona obiectivului.

În perioada funcționării obiectivului:

- alimentarea cu apă a obiectivului este asigurată prin racordare la rețeaua existentă în zonă;
- consumul de apă se va contoriza și se vor impune măsuri pentru evitarea risipei;
- apele uzate menajere din incinta obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare existentă în zonă;
- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- deșeurile generate din activitate se depozitează numai în spații acoperite, impermeabilizate;
- se recomandă dotarea obiectivului cu material absorbant biodegradabil pentru intervenție în caz de poluări accidentale;
- se va proceda la asigurarea etanșeității instalațiilor, prin controale periodice și remedierea operativă a defecțiunilor;
- se recomandă ca apele pluviale provenite din zona parcarilor să fie trecute printr-un separator de hidrocarburi corect dimensionat înainte de evacuare în sistemul de canalizare;
- obiectivul va fi pus în funcțiune după definitivarea lucrărilor de aducțiune apă și evacuare ape uzate menajere.

7.2. Factorul de mediu aer și clima

Meteoclimatic, județul Constanța aparține în proporție de 80% sectorului cu climă continentală și în proporție de 20% sectorului cu climă de litoral maritim. Regimul climatic în partea maritimă 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 se află în curs de edificare imobilul propus pentru supraetajare este situat în orașul Eforie-Sud, 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.

În perioada derulării proiectului principalele surse de poluare sunt următoarele:

- ❖ *surse staționare, nederijate*, provenind din manevrarea agregatelor, a deșeurilor de construcție, depozitarea temporară a pământului, eroziunea eoliană de pe suprafețele de teren decopertate; în acest caz poluanții sunt pulberi, particule de praf;
- ❖ *surse mobile* provenind de la funcționarea utilajelor și echipamentelor mobile motorizate, traficul vehiculelor în amplasamentul șantierului; în acest caz poluații sunt SO_x, NO_x, CO, COV, PM.

E emisiile sunt variabile în timp, fiind în funcție de intensitatea și arealul de lucru.

În scopul diminuării impactului asupra factorului de mediu aer, în perioada executării lucrărilor se recomandă:

- utilizarea echipamentelor și utilajelor corespunzătoare din punct de vedere tehnic, de generații recente, prevăzute cu sisteme performante de minimizare a poluanților emiși în atmosferă;
- utilizarea de combustibili cu conținut redus de sulf, conform prevederilor legislative în vigoare curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă;
- se va avea în vedere curățarea și stropirea periodică a zonei de lucru, eventual zilnic dacă este cazul, pentru diminuarea cantităților de pulberi din atmosferă

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 menajere în cursul sezonului estival, când este prevăzută funcționarea obiectivului, se va face cu ajutorul a două centrale în condensatie ce vor funcționa pe bază de gaze naturale furnizate de rețeaua orășenească.

7.3. Protecția solului și subsolului

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

Pentru stabilirea stratificației terenului și a condițiilor de fundare înainte de demararea proiectului inițial a fost executat un foraj geotehnic cu prelevare de probe, până la adâncimea de – 13,0 m. Rezultatele încercărilor și analizelor de laborator au arătat că amplasamentul cercetat nu are declivități, nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire.

În perioada execuției lucrărilor de supraetajare nu se vor efectua lucrări care vor afecta orizonturile superficiale sau de adâncime ale solului, principalele activități cu impact asupra solului-subsolului fiind:

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

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

- amenajarea unor spații corespunzătoare pentru depozitarea temporară a deșeurilor și materialelor rezultate ca urmare a desfășurării activității în perioada de realizare a lucrărilor proiectului;
- este interzisă depozitarea temporară a deșeurilor, imediat după producere direct pe sol, sau în alte locuri decât cele special amenajate pentru depozitarea acestora;
- se va urmări transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zonele de depozitare, evitându-se stocarea acestora un timp mai îndelungat în zona de producere și apariția astfel a unor depozite neorganizate și necontrolate de deșeuri;
- depozitarea materiilor prime se va face numai în incinta organizării de șantier, în spațiile special amenajate și destinate acestui scop;
- dotarea obiectivului cu material absorbant astfel încât în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere să se intervină prompt și eficient pentru înlăturarea/diminuarea efectelor poluării;
- reabilitarea și stabilizarea progresivă a zonelor afectate pentru a preveni eroziunea.

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;
- lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

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

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

În perioada funcționării obiectivului, activitatea desfășurată va fi una specifică zonelor de locuit, 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

Terenul cu suprafața de **1320,00 mp** ce face obiectul proiectului se află în intravilanul orașului Eforie-Sud și este situat în afara limitelor ariilor speciale de protecție avifaunistică din zonă: ROSPA0061 Lacul Techirghiol, ROSPA 0076 Marea Neagră și ROSCI 0197 Plaja submersă Eforie Nord-Eforie Sud .

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

Devenit oraș în 1948, Eforie cuprinde cele două stațiuni Eforie Nord și Eforie Sud, ambele dispunând de importante baze de tratament ce valorifică nămolul terapeutic și apa sărată ale lacului Tecghirghiol. Activitatea industrială este redusă la câteva unități ale industriei alimentare, funcția principală a orașului fiind cea balneară și de tratament. Specifică orașului Eforie este și lipsa terenului agricol, fiind singurul oraș din țară unde limita intravilanului coincide cu cea a teritoriului administrativ.

Stațiunea Eforie – Sud, situată la 20 km sud de Constanța, funcționează din 1894 ca stațiune balneoclimaterică permanentă, un alt element de atracție reprezentându-l faleza și amenajările de agrement adiacente.

Investiția propusă se va amenaja pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, fără a afecta domeniul public. În jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea noului obiectiv. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism și nu sunt afectate obiective de interes public.

Amplasamentul studiat va avea accese pietonale și auto din str. Mării.

Conform propunerii și a reglementărilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 186/28.04.2020, imobilul va avea următoarele retrageri față de vecinătăți (limite teren): alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: 5,0 m față de fațada parcelei dinspre drumul public. În cazul corpurilor de clădire existente, poate fi menținut și preluat aliniamentul acestora. În fâșia non-edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.

Precizăm de asemenea că terenul vizat 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.

La proiectarea imobilului au fost respectate prevederile art. 17 al Anexei la OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, modificat și completat cu Ord. MS nr. 994 din 2018, astfel:

- parametrii sanitari - suprafața unei camere ≥ 12 mp, suprafața bucătăriei ≥ 5 mp, înălțimea sub plafon $\geq 2,60$ m;
- încăperile principale de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber care permit ventilația naturală;
- iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumină artificială;
- sistemul de încălzire – micro-centrală de apartament cu gaze naturale - asigură temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit.

Construcțiile vecine existente nu sunt afectate de umbra construcției propuse.

În perioada de execuție a lucrărilor se vor implementa toate măsurile necesare (unele dintre ele recomandate și în prezentul material), astfel încât acestea să nu devină sursă de disconfort. Lucrările 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.

- ❖ Natura impactului

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

Impactul direct se va manifesta asupra factorului de mediu aer prin emisiile generate de activitatea de realizare a construcției propuse.

Impactul indirect se manifestă asupra populației localității și este determinat de emisiile în aer, de impactul asupra solului, asupra zgomotului, asupra peisajului. Este un impact nesemnificativ și se manifesta pe termen scurt.

Un impact temporar, atât direct cât și indirect, asupra factorilor de mediu și a locuitorilor din zonă se manifestă pe perioada executării lucrărilor de construcții și este unul nesemnificativ 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 nesemnificativ asupra factorilor de mediu, în condiții de desfășurare normală a activității.

8. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu sunt prevăzute în această etapă.

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

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

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

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

Amplasamentul studiat în vederea realizării proiectului este situat în intravilanul localității Eforie – Sud, blvd. Republicii, loturile 1090-1091-1092-1093.

Terenul identificat cu numărul cadastral 104021, având o suprafață de 1320 mp (potrivit actelor de proprietate, cât și măsurătorilor cadastrale) este proprietatea societății ASCLEPIOS IMOBILIARE S.R.L. conform actului notarial nr. 869/23.05.2019 .

În Certificatul de Urbanism nr. 186/28.04.2020, eliberat de Primăria Orașului Eforie se atestă folosirea actuală a terenului: curți – construcții, iar destinația stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate prevede pentru această zonă funcțiuni de turism, case de vacanță, tratament, alimentație publică, comerț, agrement și sport.

Prin schimbarea regimului de înălțime, clădirea va găzdui în final 20 unități locative (camere duble), în condițiile încadrării în coeficienții urbanistici prevăzuți de P.U.G. – Zona a II-a aprobat cu H.C.L. Eforie nr. 71/2002.

10. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

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

Organizarea de șantier se va realiza folosind câteva din încăperile din corpul C4.

În ceea ce privește protecția mediului, se vor lua măsuri specifice pe perioada realizării proiectului de investiții:

- 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;
- la ieșirea din organizarea de șantier se va asigura curățarea roților autovehiculelor, înainte de a accede pe drumurile publice;
- pe parcursul derulării lucrărilor de execuție, întregul imobil va fi protejat de plase de reținere a prafului și pentru a împiedica căderea diverselor materiale.

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 supraetajare poate determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului, la un nivel redus însă, fără a se mai pune problema executării de excavații.

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, lucrări de încărcare – descărcare a materialelor de construcții.

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

- 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 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;
- se recomandă 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;
- se va avea în vedere 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.

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

11.1. Lucrări propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției

La finalizarea lucrărilor de construcții, pe terenul rămas liber se propun lucrări de amenajare spații verzi, prin plantări de arbuști și înierbări pe o suprafață de 665 mp.

Se recomandă utilizarea de material arbustiv și arborescent din flora autohtonă, potrivit climei locale, știut fiind că vegetația are un rol vital și în moderarea climatului urban.

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

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

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

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

11.3. Aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea obiectivului

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

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

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

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

12. EVALUARE ADECVATĂ

Amplasamentul pe care se va realiza obiectivul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de tip Sit Natura 2000 astfel încat nu este necesară declanșarea procedurii de evaluare adecvată.

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

Nu e cazul, amplasamentul se află într-o zonă antropizată, prevăzută în documentațiile de urbanism a se dezvolta ca zonă de locuințe, turism, alimentație publică, agrement.

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

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

15. ANEXE

Anexa 1 – Plan de încadrare în zonă

Anexa 2 – Act deținere teren

Anexa 3 – plan de amplasament si delimitare imobil

Anexa 4 – Plan de situație cu distanta pana la tarm

Anexa 5 – Certificat de urbanism

Anexa 6 – plan de situatie

Elaborator,
BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.

Întocmit,
Ing. Adriana Selea

Data: 30.06.2020