

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**Faza: OBȚINERE ACORD DE MEDIU**

**DENUMIRE PROIECT :**                   **CONSTRUIRE VILĂ TURISTICĂ, ÎMPREJMUIRE  
TEREN, BRANSARE/RACORDARE LA REȚELELE  
DE UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SPAȚII  
VERZI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**  
Str. Pictor Ion Țuculescu, Nr. 2A, Str. Ecaterina  
Teodoroiu, Nr. 1, Oraș Techirghiol, Jud.  
Constanța  
Nr. cadastral 112726

**BENEFICIAR :**                           **S.C. MCD FITTINGS S.R.L**

**PROIECTANT GENERAL:**           **EXTRUDE STUDIO SRL**

**SPECIALITATEA :**                   **ARHITECTURĂ**

**NUMAR PROIECT :**                   **403 / 2023**

**DATA :**                                   **Iulie 2024**

## MEMORIU DE PREZENTARE

Conform etapei de evaluare inițială nr. 173/10.04.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța:

- *proiectul propus intră sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, fiind încadrat în anexa nr. 2, la pct. 13, lit. a);*
- *proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;*
- *proiectul propus nu intră sub incidența prevederilor art. 48 și 54 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

### I. Denumirea proiectului:

**CONSTRUIRE VILĂ TURISTICĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE/RACORDARE LA REȚELELE DE UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SPAȚII VERZI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Str. Pictor Ion Țuculescu, Nr. 2A, Str. Ecaterina Teodoroiu, Nr. 1, Oraș Techirghiol, Jud. Constanța

Nr. cadastral: 112726

### II. Titular:

- Numele: **MCD FITTINGS S.R.L.**

- Adresa poștală: **Sat Afumați, Comuna Afumați, Șoseaua BUCUREȘTI-URZICENI, Nr. 15, DN2 KM 11+850, construcția C1, parter, Județ Ilfov.**

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

- Numele persoanelor de contact:

• director/manager/administrator: **Mihai Cătălin-Dan**, reprezentant legal **MCD FITTINGS S.R.L.**, cu domiciliul în Sat Afumați, Jud. Ilfov, Str. Mihai Bravu, nr. 4.

- responsabil pentru protecția mediului: arh. Iulia Cutova – 0726680625.

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

#### a) un rezumat al proiectului;

Prin proiectul de față se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de vilă turistică, având regimul de înălțime P+2E.

Desființarea corpurilor de clădire existente (C1, C2, C3, C4) se face prin proiect distinct.

#### 1. Bilantul teritorial

Suprafață totala teren	715 mp
Suprafața construită	<b>213,76 mp</b>
Suprafața construită desfășurată	<b>427,52 mp</b>
P.O.T. propus	<b>29,9 %</b>
C.U.T. propus	<b>0.6</b>
Funcțiunea	Vilă turistică
Categoria de importanță	C-normală
Clasa de rezistență la foc	III
Grad de rezistență la foc	II

Risc de incendiu	
Regim de înălțime P+2E	3
Suprafață spații verzi	171,75 mp (la sol) + 185,75 mp (pe fațadă) = 357,50 mp (50%)
Suprafață acces carosabil+pietonal/pietriș sau nisip	302,90 mp
Locuri de parter	7

*\*NOTĂ: Suprafețele construite și desfășurate menționate mai sus se intră în calculul indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. au fost calculate conform legii 350/2001, Anexei nr. 2, în forma actualizată.*

*\*\*Notă. Locurile de parcare au fost calculate astfel:*

- Conform HCL 63/28.04.2022, se vor asigura în interiorul lotului locuri de parcare pentru 75% din numărul camerelor de cazare + un spor de 20% pentru angajați.

6 locuri de cazare – 6 locuri de parcare

4 angajați - 1 loc de parcare

**Așadar, se vor asigura 7 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi distribuite pe sol.**

## 2. DESCRIEREA SUMARĂ A PROIECTULUI

### 2.1. Descrierea soluției de amplasare a construcției în incintă

Prin proiectul de față se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de vilă turistică, conform cerințelor beneficiarului, având regimul de înălțime P+2E.

Amplasarea clădirii propuse pe proprietatea în studiu, cu funcțiunea de vilă turistică, cu regimul de înălțime P+2E se face astfel:

- față de limita de proprietate dinspre Sud - proprietate privată IE 105672 - min. 6,27 m
- față de limita de proprietate dinspre Nord - proprietate privată IE 107030 - min. 1,61 m
- față de limita de proprietate dinspre Est - Strada Ecaterina Teodoroiu - min. 5,08 m
- față de limita de proprietate dinspre Vest – proprietate privată IE 101993; Strada Ion Țuculescu - min 5,76 m

**Desființarea corpurilor de clădire existente (C1, C2, C3, C4) se face prin proiect distinct.**

### 2.2. DATE TEHNICE CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ

#### 2.2.1. Descrierea funcțională și economică

Conform acestui proiect se propune construirea unei clădiri noi, având următoarele suprafețe:

- **Vilă turistică:** o suprafață construită totală (afărentă POT) de 213,76 mp, o suprafață desfășurată totală rezultată de 427,52 mp și un regim de înălțime P+2E. Înălțimea maximă a clădirii propuse va fi **Hmax atic = 11.05 m față de CTA.**

#### 2.2.2. Suprafața și situația juridică a terenului

Suprafața terenului este de 715 mp, conform actelor atasate. Terenul este liber de sarcini.

#### 2.2.3. Descrierea funcțiunii

Imobilul propus va avea funcțiunea de vilă turistică.

Accesul carosabil și pietonal pe proprietate se va realiza atât de pe Strada Ecaterina Teodoroiu, cât și de pe Strada Ion Țuculescu.

La nivelul parterului vor fi amplasate: hol și casa scării, hol primire și recepție, grupuri sanitare, chicinetă și salon mic dejun.

La nivelul etajului 1 vor fi amplasate: hol și casa scării, oficiu, 6 camere de care cu baie proprie și terasă exterioară.

La nivelul etajului 2 vor fi amplasate: hol+casa scării și terasă circulabilă.

#### 2.2.4. Suprafețe

**Suprafața construită – 213,76 mp**

**Suprafața desfășurată totală – 427,52 mp**

**POT - 29,9%**

**CUT - 0,6**

#### 2.2.5. Structura constructivă

Sistemul constructiv al clădirii va fi alcătuit din: fundații din b.a., cadre b.a., cu placă b.a. între etaje. Acoperișul va fi realizat în terasă hidroizolată circulabilă peste etajul 1, iar casa scării a etajului 2, va fi acoperită cu terasă hidroizolată necirculabilă.

#### 2.2.6. Finisajele exterioare

Fațadele clădirii propuse vor fi finisate cu tencuială decorativă de exterior și vopsea lavabilă de exterior culoare albă, și, în zonele indicate pe fațade, finisajul va fi din panouri decorative de fațadă. Acoperișul va fi realizat în terasă hidroizolată necirculabilă peste etajul 2.

Tâmplăria exterioară propusă va fi realizată din aluminiu sau PVC de culoare gri antracit, cu geam termoizolant.

Terasele exterioare propuse vor fi finisate cu gresie de exterior antiderapantă.

#### 2.2.7. Finisajele interioare

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

Tâmplăria interioară va fi din lemn stratificat sau MDF.

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

Tâmplăria interioară va fi din PVC, lemn stratificat sau MDF. La toate usile de acces la camerele de cazare vor fi prevăzute sisteme de autoînchidere. Scara de acces la etaje va avea structură de beton și trepte finisate cu gresie ceramică antiderapantă. Culorile și texturile finisajelor interioare vor fi alese împreună cu beneficiarul.

#### **b) justificarea necesității proiectului;**

Acest proiect pornește din cerințele și necesitatea beneficiarilor de a construi o vilă turistică, cu regimul de înălțime P+2E.

Proiectul a fost întocmit urmărind 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, al condițiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în ceea ce privește regimul de aliniere și de înălțime, al asigurării numărului de locuri necesare pentru parcări, al posibilității de racord la utilitățile publice, al condițiilor geotehnice, al condițiilor impuse prin certificatul de urbanism și nu în ultimul rând, din punct de vedere al volumelor, al aspectului arhitectural și al finisajelor propuse.

#### **c) valoarea investiției;**

770400 lei – valoarea Construcției + Montaj

**d) perioada de implementare propusă;**

Septembrie 2026 – Septembrie 2026

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

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

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

Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

**- profilul și capacitățile de producție;**

Investiția propusă are ca obiectiv construirea unei vile turistice, amenajarea exteriorului și împrejmuirea terenului.

Nu există activități de producție în cadrul investiției propuse.

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

Nu este cazul.

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

Nu există activități de producție în cadrul investiției propuse.

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

Materii prime: Nu este cazul.

Energia și combustibilii utilizați: gaz, energie electrică, aparate de aer condiționat de tip Inverter – încălzire – răcire.

**Modul de asigurare al utilităților:**

- Alimentare cu apă: La construcția propusă alimentarea cu apă se va realiza în continuare din rețeaua stradală.

- Evacuarea apelor uzate: Evacuarea apelor uzate se va face în continuare prin rețeaua stradală.

- Asigurarea apei tehnologice: Nu este cazul.

- Asigurarea agentului termic: Spațiile interioare se vor încălzi și răci prin intermediul centralelor termice pe gaz și a aparatelor de aer condiționat de tip Inverter, amplasate în fiecare încăpere.

- Alimentarea cu energie electrică: Se va realiza în continuare prin brânșamentul existent la rețeaua de energie electrică.

**- racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;**

Se vor reface brânșamentele existente în raport cu noile capacități proiectate: gaz, apă, canalizare, energie electrică.

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

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

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

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din cele două străzi (Ecaterina Teodoroiu și Ion Țuculescu).



Sursa foto – googlemaps, google street view

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

În cadrul proiectului propus se vor prevedea un sistem de panouri solare și un sistem de panouri fotovoltaice.

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

Conform legilor și normativelor în vigoare.

- executarea extinderii structurii de rezistență
- închideri
- lucrări de instalații
- finisaje exterioare și interioare.

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

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

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

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

Proiectul propus presupune construirea unei vile turistice, cu regimul de înălțime P+2E, amenajarea exterioară a terenului și refacerea ămprejmuirii. În rest, nu este cazul.

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

Eliminarea apelor uzate se va face în continuare prin rețeaua de canalizare din zonă, la care clădirea existentă este racordată.

Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament se va realiza cu respectarea Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor.

Se va avea în vedere preluarea ritmică a deșeurilor de pe amplasament pentru evitarea formării de stocuri.

Se vor respecta prevederile Ordinului M.M.G.A. nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurile preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri.

Tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate pe amplasament vor fi: resturi rezultate din construcție pe perioada execuției și deșeuri menajere și ambalaje pe perioada utilizării.

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

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

Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietății, prin contractul cu gospodăria comunală.

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

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

Implementarea proiectului va avea impact direct pozitiv asupra dezvoltării urbane firești și asupra creșterii capacităților de cazare din orașul Techirghiol. De asemenea, în mod indirect, proiectul va avea impact asupra dezvoltării mediului de afaceri local, dar și comunității locale, și astfel dezvoltarea economică a localității.

**- alte autorizații cerute pentru proiect.**

Nu este cazul.

**Avize cerute în Certificatul de urbanism:**

- Alimentare cu apă: S.C. RAJA S.A.
- Canalizare: S.C. RAJA S.A.
- Alimentare cu energie electrică: S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.
- Gaze naturale: S.C. MEGACONSTRUCT S.A.
- Securitatea la incendiu
- Protecția civilă
- Sănătatea populației
- Ministerul Culturii
- Ministerul economiei, anteprenoriatului și TURISMULUI

**Studii de specialitate:**

- Studiu geotehnic verificat de verificator de proiecte atestat la cerința Af
- Studiu privind utilizarea sistemelor alternative

**IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:**

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

Molozul rezultat va fi transportat la groapa de gunoi Costinești sau va fi preluat de către un operator autorizat (ex. Polaris SA).

Amplasamentul pe care se află construcția propusă spre a fi extinsă va fi împrejmuit, iar punctele de acces vor fi semnalizate cu pancarte de avertizare. Pentru reducerea impactului asupra zonelor adiacente, se va folosi plasă antipraf și se poate stropi clădirea cu apă pentru evitarea răspândirii prafului.

**- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;**

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

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

Accesul pietonal și carosabil se va realiza atât din Str. Ion Țuculescu, cât și din Ecaterina Teodoroiu.

**- metode folosite în demolare;**

Proiectul nu presupune metode speciale de demolare, precum utilizarea exploziei/imploziei sau folosirea de utilaje precum roboți de demolare ori minge de demolare.

Activitatea de demolare se va desfășura în următoarele etape:

A. Etapa de organizare de șantier.

Cuprinde evaluarea amplasamentului sub aspectul poziționării utilajelor, stabilirea traseelor de evacuare, amplasarea baracamentelor (birou dirigit de șantier, magazie, pază, closete ecologice, etc.).

B. Etapa de demolare

Nu este cazul. Desființarea corpurilor existente se face prin proiect distinct.

Se va avea în vedere vecinătatea Marea Neagră și Lacul Techirghiol, evitând deversarea în acestea a deșeurilor de orice tip rezultate din activitatea de demolare, nici măcar deșeuri organice biodegradabile (compost) rezultate în urma pregătirii parcelei pentru lucrări.

Toate lucrările se vor face controlat, de către un constructor autorizat, în limita de proprietate, respectând regulile de protecția muncii și de protecție contra incendiilor.

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

Nu este cazul.

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

Deșeurile rezultate în urma pregătirii parcelei vor fi sortate pe tipuri de deșeuri.

Deșeurile reciclabile (plastic, hârtie, carton, lemn, sticlă, metal, diverse ambalaje, etc.) se vor pre colecta în recipiente separate și vor fi predate operatorului economic autorizat sau valorificate la unitățile de profil.

Deșeurile periculoase vor fi predate unor societăți specializate în neutralizarea acestor tipuri de deșeuri. - Nu este cazul.

Deșeurile solide rezultate în urma pregătirii parcelei (moloș, zidărie, pământ în amestec cu alte materiale sau din excavații, materiale din lemn, metale etc) se vor colecta de către operatori economici autorizați, la solicitarea și pe cheltuiala producătorilor/ deținătorilor de deșeuri.

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

Nu este cazul.

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

Deșeurile rezultante sunt cele curente rezultate din construirea tipică a structurilor din materiale contemporane (în principal moloș rezultat din zidărie și mortar, profilele metalice ale tâmplăriei, structura planșelor, etc.). Nu vor rezulta deșeuri periculoase care necesită transport special (de. ex azbociment). Depozitarea moloșului se va face în spații special amenajate și cade exclusiv în sarcina executantului. Deșeurile produse în timpul lucrărilor vor fi preluate de societatea de salubritate și depuse pentru neutralizare la rampa ecologică. Excesul de moloș rămas din timpul demolărilor va fi evacuat în zonele de umpluturi indicate de către primăria localității sau transportate pe șantier unde sunt necesare lucrări de umplutură.

Principalele tipuri de deșeuri rezultate în urma demolării sunt următoarele:

- 17 01 01 beton
- 17 01 02 cărămizi
- 17 02 01 lemn
- 17 02 02 sticlă
- 17 02 03 materiale plastice
- 17 03 amestecuri bituminoase, gudron de ulei și produse gudronate
- 17 04 05 fier și oțel
- 17 04 11 cabluri, altele decât cele specificate la 17 04 10
- 17 05 04 pământ și pietre, altele decât specificate la 17 05 03



- 17 09 04 amestecuri de deșeuri de la construcții și demolări, altele decât cele specificate la 17 09 01

Se va avea în vedere vecinătatea cu Lacul Techirghiol și Marea Neagră, evitând deversarea în acestea a deșeurilor de orice tip rezultate din activitatea de construire, nici măcar deșeuri organice biodegradabile (compost) rezultate în urma pregătirii parcelei pentru lucrări.

#### **V. Descrierea amplasării proiectului:**

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

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

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

Nu este cazul.

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



*Sursa foto – GEOPORTAL ancpi eterra*

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

Terenul studiat și terenurile învecinate în lateral-dreapta și posterior au folosința actuală de curți-construcții (Nord - IE 107030, Vest - IE 101993). Vecinătățile dinspre fațada sudică și fațada estică sunt străzi. Nu se modifică categoria de folosință a acestora.

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

Conform C.U. nr. 011 din 31.01.2024, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate sunt: locuințe individuale, case de vacanță de mici dimensiuni/instituții și servicii: construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto/construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare/construcții de cult, cu excepția cimitirelor/construcții culturale, cu excepția sălilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri/echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto; construcții învățământ/construcții de sănătate/construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri/construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță/activități productive manufacturiere nepoluante și artisanale în spații cu suprafața construită mai mica de 50 mp/parcaje publice subterane, supraterane și multietajate/speții publice, pietonale, spații verzi/construcții aferente echipamentelor edilitare/se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiunii attractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor/pensiuni turistice.

Funcțiunea cădirii propuse este de vilă turistică.

• **arealele sensibile;**

Conform C.U. nr. 011 din 31.01.2024, terenul se află în zona de protecție: Sit arheologic nr. 1 - Techirghiol - "Dealul Minerva".

Marea neagră se află la o distanță de cca. 3.25 km față de amplasamentul studiat.

Lacul Techirghiol se află la o distanță de cca. 283 m față de amplasamentul studiat.

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

INVENTAR DE COORDONATE IN SISTEM DE PROIECTIE NATIONALA STEREO 1970		
Coordonate puncte de contur		
Nr. Pct.	X	Y
1	788585,1	290454,9
2	788576,8	290435,2
3	788593,8	290426,2
4	788599,3	290439,2
5	788613,3	290433,9
6	788601,3	290462,4
7	788589,7	290459,6
8	788586,8	290458,5
9	788585,1	290454,9

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

Varianta de amplasament a clădirii propuse este una singură și a fost condiționată de teren, de orientările cele mai favorabile față de punctele cardinale și față de punctele de interes al zonei – înspre Est Lacul Techirghiol, înspre Sud, Str. Ion Țuculescu, de constrângerile dictate în certificatul de urbanism, de constrângerile datorate respectării prevederilor avizelor și ale legilor în vigoare.

## **VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:**

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

#### **a) protecția calității apelor:**

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

*Sursele de poluare a apei pot fi clasificate în surse punctuale (ape uzate și ape reziduale), și poluare difuză (pe calea aerului) sau poluare accidentală.*

*În etapa de construcție și exploatare a imobilului propus prin prezentul proiect, nu există surse de poluanți pentru ape, funcțiunea propusă nu reprezintă o amenințare a menținerii calității apelor. Alimentare cu apă se va realiza din rețeaua de apă stradală. De asemenea, apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua stradală. Apele pluviale vor fi preluate într-un rezervor și folosite la irigarea spațiilor verzi de pe parcelă sau deversate în rețeaua stradală. Obiectivul va fi prevăzut cu separatoare de grăsimi pentru preepurarea apelor uzate generate la bucătărie.*

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

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

*- Curățarea periodică a separatorului de grăsimi.*

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

*Vor fi luate măsuri pentru evitarea acestor accidente:*

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

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

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

*În etapa de construire, managementul apelor menajere din cadrul organizării de șantier asigură colectarea acestora prin grupurile sanitare ecologice amplasate în incintă.*

#### **b) protecția aerului:**

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

*În timpul lucrărilor de construire, emisiile de poluanți (noxe gazoase și pulberi) nu vor genera un impact semnificativ asupra aerului.*

*În funcție de tipurile de emisii și anumite condiții în care acestea pot afecta calitatea aerului, se vor lua măsurile necesare pentru reducerea acestora. Sursele emisiilor de poluanți pot fi:*

*- noxe gazoase și pulberi rezultate în timpul operațiilor de construire nu vor afecta în mare măsură calitatea aerului din zonă datorită dispersiei rapide sub influența factorilor atmosferici*

*- pulberi în suspensie și sedimentabile datorită transportului materialelor rezultate, prin antrenarea datorită vântului, situație în care concentrația masică a pulberilor emise nu va depăși valoarea maximă admisă prevăzută în Legea 104/2011*

*- noxe rezultate din gazele de eșapament ale utilajelor și autobasculantelor utilizate pentru realizarea lucrărilor de demolare, transport al deșeurilor rezultate și ulterior construcția obiectivului propus, nu vor depăși valoarea maximă admisă prevăzută în Legea 104/2011.*

*Sursele de poluare pentru aer sunt reprezentate de surse staționare (reprezentate de utilajele de pe amplasament și a lucrărilor propuse) și surse mobile (mijloacele de transport pentru evacuarea deșeurilor rezultate).*

- *instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;*

Având în vedere că sursele de poluare asociate activităților care se vor desfășura în faza de construire a construcției sunt surse libere/ deschise, nu se poate pune problema unor instalații de captare-epurare- evacuare în atmosferă a aerului poluat.

Se vor lua măsuri pentru diminuarea impactului datorat emisiilor de poluanți în aer, precum:

- verificarea și întreținerea autovehiculelor și utilajelor utilizate în perioada de demolare și construcție a proiectului
  - se recomandă umectarea periodică a drumurilor de acces, a suprafețelor pregătite pentru amenajare, pentru înlăturarea antrenării pulberilor fine în masa de aer
  - procesele de demolare/ desființare care produc mult praf vor fi reduse în perioadele de vânt puternic
- Impactul lucrărilor de demolare și construire asupra aerului se va situa în limitele admisibile (cu respectarea prevederilor STAS 12574-87 Aer din zonele protejate)

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

- *sursele de zgomot și de vibrații;*

În timpul lucrărilor de construire, nivelurile cele mai ridicate de zgomoti și vibrații se pot atinge prin următoarele lucrări:

- utilajele și mijloace de transport utilizate în etapa de construire- utilajele de încărcat deșeuri
- evacuarea deșeurilor din procesul de construire - autovehicule de transport și evacuare deșeuri

În timpul realizării obiectivului, sursele de zgomot pot fi variate în funcție de diferitele tipuri de echipamente, însă efectele sunt temporare, numai pe durata perioadei de construcție și, de regulă, numai pe perioada zilei.

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

Pentru protecția împotriva zgomotului și diminuarea acestuia în perioadele de execuție ale proiectului, se vor lua următoarele măsuri:

- reducerea vitezei autovehiculelor grele în zonă
- conducerea preventivă a autovehiculelor grele
- etapizarea corespunzătoare a lucrărilor
- utilizarea de utilaje performante puțin poluatoare

În etapa de construire, nu sunt necesare amenajări sau dotări speciale pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

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

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

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

**d) protecția împotriva radiațiilor:**

- *sursele de radiații;*

Nu se utilizează surse de radiații sau substanțe care ar putea produce poluare biologică de-a lungul etapelor de demolare și construire.

- *amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor;*

Nu este cazul.

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

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

Sursele de poluanți în timpul activităților de construire pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor

- intensificarea circulației autovehiculelor în zona proiectului
- scurgeri accidentale de produse petroliere de la autovehicule și utilaje

Principalii poluanți ai solului proveniți din activitățile de construcție specifice organizării de șantier sunt:

- emisii datorate organizării de șantier
  - produse petroliere care pot ajunge în sol ca urmare a unor pierderi accidentale datorate defecțiunilor tehnice
  - pulberi și deșeuri din construcții
  - emisii de noxe provenite de la traficul auto
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

Pentru protecția solului și subsolului sunt necesare următoarele măsuri:

- depozitarea materialelor rezultate din demolare pe suprafețe cât mai reduse și evacuarea acestora în cel mai scurt timp posibil
- platformele organizării de șantier vor fi betonate și va fi urmărit sistemul de evacuare a apelor pluviale și uzate
- pentru colectarea apelor uzate menajere se vor folosi toalete ecologice
- deșeurile rezultate din activitatea umană desfășurată în cadrul organizării de șantier se vor colecta în recipiente metalice etanșe/ pubele amplasate în spații amenajate
- nu se vor depozita deșeuri periculoase pe amplasamentul proiectului
- utilajele și autovehiculele utilizate pentru demolare se vor verifica periodic pentru a constata eventualele defecțiuni și a preveni eventualele poluări accidentale
- în caz de poluări accidentale cu produse petroliere, se vor utiliza materiale absorbante și se va anunța în exploatare, alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua stradală. Apele uzate menajere și pluviale vor fi preluate de rețelele stradale.

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

În cazul în care se constată poluarea accidentală a solului se vor lua urgent măsuri de remediere și de curățire, a zonei poluate și se va anunța autoritatea locală de mediu, urmându-se recomandările acesteia pentru remedierea situației.

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

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate;

Terenul studiat se află la distanță de cca. 283 m față de Lacul Techirghiol și 3.2 km de Marea Neagră, în țesut urban existent, într-o fâșie de terenuri cu categoria de folosință curți-construcții. Ecosistemele terestre și acvatic nu vor fi afectate de proiect.

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

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

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;

Nu este cazul.

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

Obiectivele privind reducerea expunerii populației la zgomot și la substanțe poluante sunt îndeplinite prin măsurile considerate pentru factorii de mediu zgomot, apă și aer. Pentru prevenirea și

ameliorarea riscului poluării umane din zona proiectului în timpul transportului materialelor, pe toată durata de execuție a lucrărilor de construire a obiectivului propus se vor lua următoarele măsuri:

-acoperirea basculantelor pe timpul transportului materialelor care generează praf și/ sau umectarea lor

- stropirea materialelor în zona de depunere și a căii de rulare (parcărilor de acces în perimetrele de lucru și în zonele exterioare)

-restricționarea vitezei autovehiculelor de transport materiale

Lucrările de construcții se vor desfășura după un program agreat de administrația locală, astfel încât să se asigure orele de odihnă ale locatarilor și turiștilor din zonele cele mai apropiate.

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

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

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

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

- 17 01 01 beton
- 17 01 02 cărămizi
- 17 02 01 lemn
- 17 02 02 sticlă
- 17 02 03 materiale plastice
- 17 03 amestecuri bituminoase, gudron de huilă și produse gudronate
- 17 04 05 fier și oțel
- 17 05 04 pământ și pietre, altele decât specificate la 17 05 03
- 17 09 04 amestecuri de deșeuri de la construcții și demolări, altele decât cele specificate la 17 09 01

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

- Desființarea clădirilor existente se face prin proiect distinct.

În perioada executării lucrării se preconizează generarea următoarelor categorii/ tipuri de deșeuri:

- Resturi de materiale de construcții- se vor colecta pe categorii astfel încât să poată fi preluate de societăți autorizate în vederea valorificării, eliminării
- Deșeuri menajere (resturi alimentare) se vor colecta și depozita temporar în pubele, apoi se vor transporta și depozita la groapa de gunoi cea mai apropiată

Se poate estima o cantitate de 0,30 kg/ persoană/ zi, astfel că la punctul de lucru deservit de circa 5 muncitori, se vor produce 21 kg.

- Hârtie, material plastic, sticle, se vor colecta și depozita temporar în pubele, pe tipuri, apoi se vor valorifica
- Deșeurile nepericuloase rezultate din molozuri, care nu pot fi valorificate, vor fi eliminate în depozite autorizate, iar materialele valorificabile vor fi predate către agenții economici autorizați pentru astfel de activități

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

Denumire deșeu	Cantitate generată (T/12 luni)	Starea fizică	Cod deșeu*	Tip de stocare	Managementul deșeurilor	
					Valorificata/ destinația	Eliminata/ destinația
Beton	0.2 mc	S	17 01 01	CT	R5/Vr	
Cărămizi	0.2 mc	S	17 01 02			

Lemn	0.1 mc	S	17 02 01	RP	R1/Vr	
Sticlă	1 mp	S	17 02 02			
Materiale plastice	0.1 mc	S	17 02 03	RP	R12/Vrn	
Amestecuri bituminoase, gudron de huiă și produse gudronate	0.3 mc	S	17 03			
Fier și oțel	0.2 to	S	17 04 05	RM	R4/Vr	
Pământ și pietre, altele decât cele specificate la 17 05 03	0.1 mc	S	17 05 04	VN		D1/D0
Amestecuri de deșuri de la construcție și demolări, altele decât cele specificate la 17 09 01	0.2 mc	S	17 09 04	CT	R5/Vr	
<b>Activitatea personalului</b>						
Deșuri municipale amestecate	0.2 mc	S	20 03 01	RP		D5/D0
Hârtie	0.1 mc	S	20 01 01	RP	R4/Vr	
Sticlă	0.1 mc	S	20 01 02	RP	R12/Vr	
Plastic	0.2 mc	S	20 01 39	RP	R12/Vr	
Metal	0.2 mc	S	20 01 40	RM	R4/Vrn	

**- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșuri generate;**

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

În perioada de execuție a lucrărilor:

- deșeurile menajere (cod 20.03.01) vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității
- deșeurile provenite din lucrările de construcții (grupa 17.01) se vor colecta pe categorii, în spațiu special amenajat, astfel încât să poată fi preluate și transportate de operatorii autorizați în vederea valorificării sau eliminării prin depozite autorizate.

În perioada funcționării obiectivului:

- deșeurile menajere (cod 20.03.01) vor fi colectate în recipiente închise, tip europubele și stocate temporar în spații special amenajate până la preluarea acestora de către serviciul de salubritate al localității
- deșeurile de ambalaje (coduri 15.01.01, 15.01.02, 15.01.04, 15.01.07) se vor colecta selectiv, în spații special amenajate și inscripționate, în vederea valorificării prin operatori autorizați.

**- planul de gestionare a deșeurilor;**

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

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

- Deșeurile de construcții rezultate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate și stocate temporar în vederea valorificării prin societăți autorizate specializate.

- Deșeurile municipale amestecate generate în perioada lucrărilor de construcții vor fi colectate, stocate temporar în pubele și eliminate la un depozit autorizat cu acceptul operatorului de depozit.

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**VII. Schimbări climatice**

**a) Atenuarea schimbărilor climatice**

- Proiectul propus va emite dioxid de carbon (CO<sub>2</sub>), protoxid de azot (N<sub>2</sub>O), metan (CH<sub>4</sub>) sau orice alt GES?

În perioada de execuție și în perioada de operare a investițiilor propuse nu se vor desfășura activități care se încadrează în categoria activităților industriale care generează cantități semnificative de emisii de poluanți mediu.

În perioada de operare a investițiilor propuse, probabilitatea ca factorii de mediu să fie afectați este extrem de redusă.

De asemenea, pe perioada execuției lucrărilor se vor avea în vedere următoarele măsuri:

- se vor folosi utilaje cu emisii reduse;
- se va evita mersul în gol a utilajelor pe perioada când nu sunt realizate lucrări;

Așadar, nu se preconizează apariția unor efecte negative semnificative asupra mediului.

Proiectul propus implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenurilor sau de silvicultură (de exemplu, despăduriri) care ar putea duce la creșterea emisiilor?

Proiectul nu implică activități de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenului sau de silvicultură care ar putea duce la creșterea emisiilor.

Implică și alte activități (de exemplu, împăduriri) care pot acționa ca absorbanți de emisii?

Este propusă o suprafață de spațiu verde la sol, dar și pe fațadă, lucru ce contribuie în mod semnificativ la îmbunătățirea factorilor de mediu.

Atât în perioada de execuție cât și în perioada de operare a investițiilor propuse nu se vor desfășura activități care implică utilizarea de substanțe chimice care se încadrează în categoria celor care ar pot genera accidente majore și nu se generează deșeuri din categoria periculoase.

- Va influența proiectul propus în mod semnificativ cererea de energie? Este posibilă utilizarea surselor regenerabile de energie?

Prin propunerea de construire vilă turistică, cu regimul de înălțime P+2E, cererea de energie va crește, creștere compensată de amplasarea unor surse de energie regenerabilă – sistem solar preparare apă caldă și sistem panouri fotovoltaice. Per total, se va realiza o eficientizare energetică în procent de minim 50%.



- Proiectul propus va determina creșterea sau reducerea semnificativă a deplasărilor personale? Proiectul propune construirea unei vile turistice, cu regimul de înălțime P+2E, fapt care nu influențează în mod semnificativ factorii de mediu.

Proiectul propus va determina creșterea sau reducerea semnificativă a transportului de marfa? Mărirea capacității de cazare a zonei are un impact nesemnificativ asupra transportului de marfă pentru aprovizionarea obiectivului și prin urmare, a factorilor de mediu.

#### **b) Adaptarea la schimbările climatice**

- Cum ar putea fi afectată punerea în aplicare a proiectului de schimbări climatice: valurile de căldură (inclusiv impactul asupra sănătății umane, afectarea culturilor, incendii de pădure, etc.); seceta (inclusiv disponibilitatea și calitatea scăzută ale apei și cererea tot mai mare de apă); cantități extreme de precipitații, inundații provocate de râuri și viituri; furtuni și vânturi puternice (inclusiv afectarea infrastructurii, clădirilor, culturilor și a pădurilor); alunecări de teren; nivelul în creștere al mării, mările de furtună, eroziunea coastelor și intruziunea salină; perioade reci; daune provocate de îngheț – dezgheț?

În categoria hazardelor care pot provoca în România pagube importante sau chiar dezastre naturale intră producerea de fenomene ca: ploi abundente/inundații, alunecări de teren, grindină, descărcări electrice, polei, avalanșe, furtuni, viscole, secete, valuri de căldură, valuri de frig.

Conform datelor prezentate de Pool-ul de Asigurare Împotriva Dezastrelor Naturale (PAID10)151, în cazul României, expunerea cea mai mare la dezastrele naturale este cea asociată cutremurelor, inundațiilor și alunecărilor de teren. În condițiile schimbărilor climatice, nu se așteaptă ca tipuri noi de hazard să își facă apariția pe teritoriul României (de exemplu, uraganele), în schimb, cele deja existente își vor schimba caracteristicile date de frecvența și intensitatea fenomenelor de vreme și climă.

Pe durata de viață preconizată a proiectului de infrastructură – 50 de ani, vor exista modificări semnificative ale frecvenței și intensității fenomenelor meteorologice extreme cauzate de schimbările climatice, ce au fost luate în considerare. Proiectul, de asemenea, ia în considerare potențiala creștere a nivelului mării, care se preconizează că va continua în viitor, chiar dacă încălzirea globală se stabilizează în conformitate cu obiectivele de temperatură ale Acordului de la Paris.

- În ce măsură ar putea fi necesar ca proiectul să se adapteze la schimbările climatice și la posibilele evenimente extreme?

Având în vedere necesitatea ca proiectul să se adapteze la schimbările climatice și la posibilele evenimente extreme, s-au luat în considerare următoarele recomandări/măsuri de adaptare:

- promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan;
- dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
- implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;

- promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice; extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
- promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Va influența proiectul vulnerabilitatea climatică a persoanelor și a activelor din vecinătatea sa? Proiectul nu va influența vulnerabilitatea climatică a persoanelor și a activelor din vecinătatea sa.

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

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

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

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

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

Proiectul constă în construirea unei vile turistice cu regimul de înălțime P+2E, care se încadrează în coeficienții zonei. Impactul clădirii propuse este minim.

**- magnitudinea și complexitatea impactului;**

Funcțiunea clădirii propuse este de vilă turistică. Magnitudinea și complexitatea impactului sunt minime, doar pe perioada de execuție.

**- probabilitatea impactului;**

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

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

Intervenția propusă, ce cuprinde etapa de construire, va avea un impact redus, local, pe termen scurt.

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

Factorii de mediu posibil a fi afectați de proiect, sursele de poluanți și măsurile de diminuare a impactului au fost tratate în Cap. VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului propus.

**- natura transfrontalieră a impactului.**

Nu este cazul.

Orașul Techirghiol se află la cca 35 km de frontiera dintre România și Bulgaria.

**VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.**

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

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

#### **IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:**

**A. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European și a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea și controlul integrat al poluării), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implică substanțe periculoase, de modificare și ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politică comunitară în domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive, și altele).**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **X. Lucrări necesare organizării de șantier:**

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

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

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

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

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

Terenul se va împrejmuși și se va semnaliza corespunzător.

Lucrările se vor asigura împotriva accidentelor.

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

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

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

##### **- localizarea organizării de șantier;**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:**

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

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

Reziduurile inerte rezultate în urma săpăturilor vor fi depozitate conform indicațiilor administrației publice locale, stipulate în Autorizația de Construire.

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

Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma execuției lucrărilor și evacuarea în funcție de natura lor pentru depozitare sau valorificare de către serviciile de salubritate, pe baza de contract, ținând cont de prevederile OUG nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, aprobată prin legea nr. 456/2001, cu modificările și completările ulterioare și a legii 426/2001, privind regimul deșeurilor pt aprobarea OUG nr. 78/2000.

Se va respecta STAS 10.009/1988 – Acustică Urbană. Limite admisibile ale nivelului de zgomot.

Amenajările exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea locuri de parcare în interiorul proprietății conform normativelor, alei carosabile, pietonale și spații verzi amenajate.

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

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

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

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

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

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

Toate lucrările de desfiintare ale corpurilor de clădire existente se fac prin proiect distinct, in limita de proprietate, respectând regulile de protecția muncii și de protecția contra incendiilor.

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

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

Reziduurile inerte rezultate în urma săpăturilor vor fi depozitate conform indicațiilor administrației publice locale, stipulate în Autorizația de Construire.

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

Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma execuției lucrărilor și evacuarea în funcție de natura lor pentru depozitare sau valorificare de către serviciile de salubritate, pe baza de contract, ținând cont de prevederile OUG nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, aprobată prin legea nr. 456/2001, cu modificările și completările ulterioare și a legii 426/2001, privind regimul deșeurilor pt aprobarea OUG nr. 78/2000.

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

## **XII. Anexe - piese desenate:**

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

## **XIII. Pentru proiectele care intră sub incidența prevederilor art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, memoriul va fi completat cu următoarele:**

**a) descrierea succintă a proiectului și distanța față de aria naturală protejată de interes comunitar, precum și coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970, sau de tabel în format electronic conținând coordonatele conturului (X, Y) în sistem de proiecție națională Stereo 1970;**

**b) numele și codul ariei naturale protejate de interes comunitar;**

Sit arheologic nr. 1 - Techirghiol - "Dealul Minerva".

**c) prezența și efectivele/suprafețele acoperite de specii și habitate de interes comunitar în zona proiectului;**

Nu este cazul.

**d) se va preciza dacă proiectul propus nu are legătură directă cu sau nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar;**

Nu este cazul.

**e) se va estima impactul potențial al proiectului asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar;**

Nu este cazul.

**f) alte informații prevăzute în legislația în vigoare.**

Nu este cazul.

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

**1. Localizarea proiectului:**

- bazinul hidrografic;
- cursul de apă: denumirea și codul cadastral;
- corpul de apă (de suprafață și/sau subteran): denumire și cod.

**2. Indicarea stării ecologice/potențialului ecologic și starea chimică a corpului de apă de suprafață; pentru corpul de apă subteran se vor indica starea cantitativă și starea chimică a corpului de apă.**

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

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

Amplasamentul studiat se află la cca. 283 m față de Lacul Techirghiol și 3.2 km de Marea Neagră, dar în țesut urban existent. Intervenția propusă nu afectează aceste zone.

**XV. Criteriile prevăzute în anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului se iau în considerare, dacă este cazul, în momentul compilării informațiilor în conformitate cu punctele III - XIV.**

Nu este cazul.

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

Întocmit,  
arh. Amalia Cojocar



Verificat,  
arh. Iuliă Cutova

