

MEMORIU DE PREZENTARE NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU

1. DENUMIREA PROIECTULUI

Denumire:

***RESTAURARE FAȚADE. CONSOLIDARE, MODERNIZARE,
RECOMPARTIMENTARE ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A MONUMENTULUI ISTORIC
„HANUL BALCAN” COD LMI-CT-II-m-B-02843
CU FUNCȚIUNEA FINALĂ DE HOTEL, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
INVESTIȚIE PE FONDURI EUROPENE, PRSE 2021-2027, APEL PRSE/1.6/A.2/2025***

Amplasament: **municipiul Constanța, strada Ștefan cel Mare nr. 84**

2. TITULARUL PROIECTULUI

Beneficiarul lucrarilor: **ION CONSTANTIN**

Proiectantul lucrărilor: **MASSTUDIO S.R.L.**

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

e-mail: office@blueterra.ro

www.blueterra.ro

3. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE PROIECTULUI

3.1. Rezumatul proiectului

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Constanța, zona comercială centrală a municipiului Constanța, pe strada Ștefan cel Mare nr. 84, în apropiere de Portul Constanța si de centrul istoric Peninsula (anexa 1).

Pe terenul studiat, în suprafață totală de **1664.00 mp** (cf. masuratori), identificat cu numar cadastral 222828, se propun lucrări de restaurare a fațadelor, de consolidare, modernizare, recompartimentare si punerea în valoare a monumentului istoric “HANUL BALCAN”.

Corpurile de cladire componente al ansamblului Hanul Balcan, sunt:

- Corpul C1 – corpul de la strada Grivitei, cladire de locuit, Hotel
- Corpul C2 – fost grajd, actual cladire cu functiune de spatiu comercial si restaurante
- Corpul C3 – cladire fostă casa parter, actual cladire cu functiune spatiu comercial si restaurante
- Corpul C4 – corpul de la strada Stefan cel Mare, cladire de locuit Hotel, spatiu comercial si restaurante

Conform studiului istoric ce a fost întocmit pentru proiectul analizat, primele acte referitoare la teren dateaza din anul 1911, existand o autorizatie de construire emisa în anul 1914. Hanul a fost construit în stilul hanurilor balcanice, în formă de patrulater, cu două laturi desfășurate pe lungimea străzilor Ștefan cel Mare si Grivitei, cu o curte interioară generoasă.

Morfologia actuala a cladirii provine din anii 1979-1980, cand s-a intervenit masiv asupra imobilului, realizându-se consolidarea acestuia în cadrul unui proiect de amenajare a Hanului Turistic Balcan.

3.2. Justificarea necesității proiectului

Conform expertizei tehnice efectuate asupra imobilului, sunt necesare a fi luate în regim de urgență măsuri pentru conservarea cladirii actuale, stoparea fenomenului de degradare continua si de punere în valoare a monumentului istoric.

Pentru realizarea acestor lucrări , titularul proiectului doreste sa acceseze fonduri europene prin programul PRSE 2021-2027, APEL PRSE/1.6/A.2/2025.

3.3. Valoarea investiției: -

3.4. Perioada de implementare propusă

24 luni de la anunțul de începere a lucrărilor, după emiterea Autorizației de Construire.

3.5. Caracteristicile proiectului

Imobilul cu numar cadastral 222828 este compus din teren cu suprafata de 1672 mp conform actelor de proprietate si 1664mp conform masuratori cadastrale si constructiile (anexa 5):

Corpul C1 : Sc=235 mp, Sd= 539 mp, regim de inaltime Sp+P+E+Pod

Corpul C2 : Sc=369 mp, Sd= 369 mp, regim de inaltime P

Corpul C3 : Sc=291mp, Sd= 291 mp, regim de inaltime P

Corpul C4 : Sc=313 mp, Sd= 951 mp, regim de inaltime S+P+E+Pod

Imobilul este clasat individual ca monument istoric in Lista monumentelor istorice 2015 cod CT – II – m – B – 02843, amplasat in zona centrala a Constantei.

Zona amplasamentului este protejata din punct de vedere al patrimoniului national, situându-se in

- Situl urban, Zona Comerciala Centrala - cod LMI: CT – II – s – B – 02811, delimitat de bulevardul Ferdinand (Faleza-Atelierelor), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierelor, I.G.Duca, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihaileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Rășcoala 1907, bd. Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân.
- Necropola orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, perimetru delimitat de strada Iederei, B-dul Aurel Vlaicu de la intersecția cu B-dul 1 Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, B-dul Aurel Vlaicu până la Pescărie – la sud de Mamaia, malul mării și portul comercial.

Imobilul analizat este proprietatea lui Ion Constantin si Ion Catalina Mihaela conform inregistrurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat la cerere, sub nr. 156606 in data de 01.07.2025.

Amplasamentul analizat este situat in zona reglementata din punct de vedere urbanistic in concordanta cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.405/28.09.2023 si HCL nr.132/28.03.2024 – Regulament de interventie pentru reabilitarea cladirilor din zonele protejate construite ale municipiului Constanta.

Astfel, conform Certificatului de Urbanism nr. 2012/07.08.2025 (anexa 2), eliberat de Primăria municipiului Constanța, imobilul este situat in zona de reglementare urbanistica ZRB, subzona ZRB4.

Conform studiului istoric ce a fost întocmit pentru proiectul analizat, primele acte referitoare la teren dateaza din anul 1911, existand o autorizatie de construire emisa in anul 1914. Hanul a fost construit în stilul hanurilor balcanice, în formă de patrulete, cu două laturi desfășurate pe lungimea străzilor Ștefan cel Mare si Grivitei, cu o curte interioară generoasă.

Morfologia actuala a cladirii provine din anii 1979-1980, cand s-a intervenit masiv asupra imobilului, realizându-se consolidarea acestuia in cadrul unui proiect de amenajare a Hanului Turistic Balcan.

În prezent cladirea existentă are forma rectangulara, dispusa pe cele 4 laturi ale terenului. Ea dispune de 2 fatade principale de-a lungul laturilor scurte ale terenului cu deschidere directa la strazile Ștefan cel Mare si Grivitei si inca 4 fatade secundare, in interiorul cladirii cu deschidere la curtea interioara.

Hanul este impartit in 4 corpuri, cu regimuri diferite de inaltime si care comunica toate intre ele dupa cum urmeaza:

- Clădire C1: Corp aflat pe latura de NV a terenului, cu deschidere la strada Grivitei, ce are regimul de inaltime S+P+1E+Pod. Parterul are forma rectangulara, cu gangul central si doua scari de lemn de acces la etaj. Peretii de zidarie de caramida exteriori au grosime de 42 cm (o caramida si jumatate) si peretii interiori au grosime de 28 cm (o caramida) la care se adauga tencuiala. Planseele de peste parter si etaj sunt de lemn, si acoperisul este de tip sarpanta cu doua ape. Cladirea prezinta subsol partial, cel mai probabil cu planseu de lemn sau cu boltisoare de zidarie si grinzi metalice;
- Clădire C4: Corp aflat pe latura de SE a terenului, cu deschidere la strada Ștefan cel Mare, ce are regimul de inaltime S+P+1E+Pod. Parterul are forma rectangulara, cu gangul central si doua scari de lemn de acces la etaj. Peretii de zidarie de caramida exteriori au grosime de 42 cm (o caramida si jumatate) si peretii interiori au grosime de 28 cm (o caramida) la care se adauga tencuiala. Planseele de peste parter si etaj sunt de lemn, si acoperisul este de tip sarpanta cu doua ape. Cu acces din subsol exista o hruba, situata sub cota subsolului;
- Clădiri C2 și C3: Corpuri dispuse paralel, pe laturile de SV respectiv NE, ce leaga corpurile C1 si C4 avand regimul de inaltime Parter. Ele au o formă rectangulară în plan cu dimensiuni de gabarit aproximativ egale.

Structura de rezistenta

- Corp C1: Sistem structural din zidarie de caramida plina presata, simpla, fara elemente de confinare, cu plansee de lemn. Sistemul structural in mare parte este original, in anul 1979 fiind executate interventii locale de reconfigurare si nu de consolidare. Conform expertizei tehnice rezulta ca sunt necesare masuri de consolidare generale. In zona curenta a cladirii, fara subsol partial s-a identificat o fundatie de beton cu adancimea de fundare de 2.1 m, asezata pe startul de loess galben. In zona cu subsol s-a identificat o fundatie din piatra sparta marunta cu liant de ciment. Fundatia este asezata pe stratul de loess fiind alcatuita din 15-16 cm de beton si 23 cm de pietris marunt cu beton. Toate fundatiile au latimea egala cu latimea zidului;

- Corp C2: Sistem structural mixt, zidarie de caramida presata, local stalpi de beton si placa inclinata de beton armat pe post de acoperis. Corpul de cladire original a fost demolat partial, s-a pastrat doar peretele de calcan in 1979. Prin proiectul de consolidare s-au realizat pereti noi structurali, stalpi de beton si placa inclinata de beton peste parter. Conform expertizei tehnice, nu sunt necesare masuri de consolidare deoarece cladirea se incadreaza in clasa de risc seismic. Se recomanda masuri de reparatie locala a fisurilor si interventii in zona de reconfigurare conform proiectului de arhitectura. Conform proiectului din anul 1979 fundatiile perimetrare lipite de limita de proprietate au fost pastrate. S-au realizat fundatii noi continue sub elementele de tip pereti de zidarie si fundatii izolate sub stalpi;
- Corp C3: Sistem structural mixt, zidarie de caramida presata, local stalpi de beton si placa inclinata de beton armat pe post de acoperis. Corpul de cladire original a fost demolat partial, s-a pastrat doar peretele de calcan in 1979. Prin proiectul de consolidare s-au realizat pereti noi structurali, stalpi de beton si placa inclinata de beton peste parter. Conform expertizei tehnice nu sunt necesare masuri de consolidare deoarece cladirea se incadreaza in clasa de risc seismic. Se recomanda masuri de reparatie locala a fisurilor si interventii in zona de reconfigurare conform proiectului de arhitectura. Conform proiectului din anul 1979 fundatiile perimetrare lipite de limita de proprietate au fost pastrate. S-au realizat fundatii noi continue sub elementele de tip pereti de zidarie si fundatii izolate sub stalpi;
- Corp C4: Sistem structural din zidarie de caramida plina presata si caramida cu goluri verticale, simpla, fara elemente de confinare, cu plansee de beton armat. Sistemul structural a suferit lucrari de consolidare majora in anul 1979. Din expertiza tehnica efectuată asupra clădirii a rezultat ca nu sunt necesare masuri de consolidare deoarece cladirea se incadreaza in clasa de risc seismic. Se recomanda masuri de reparatie locala a fisurilor si interventii in zona de reconfigurare conform proiectului de arhitectura. În ceea ce privește fundatiile originale ale clădirii, existau doua zone de fundatii, una sub subsol si una in zona extinsa a parterului. In zona subsolului fundatiile sunt din piatra iar în zona de parter fara subsol fundatiile sunt din beton. Conform proiectului din 1979, s-au realizat subzidiri la fundatii si a fost extins subsolul.

Lucrările de intervenție propuse in vederea consolidării, modernizării si reintroducerii clădirii monument istoric Hanul Balcan in circuitul economic, cu functiunea de Hotel la standarde de 4 stele, constau in:

- Refacerea tuturor finisajelor atat interioare cat si exterioare;
- Desfacerea invelitoarei si a structurii ei de peste corpurile C1 si C4 dat fiind gradul avansat de deteriorare si reconstruirea lor astfel incat aspectul exterior sa ramana neschimbat, cu integrarea ferestrelor tip "velux" pentru iluminarea naturală (lumină zenitală) în pod;
- Se propune inchiderea cu tâmplărie a unor goluri de trecere/arcade existente;

*Consolidare, modernizare si punere in valoare a monumentului istoric HANUL BALCAN
municipiul Constanța, strada Ștefan cel Mare , nr. 84*

- Se va demonta toată tâmplăria existentă, urmând a fi înlocuită cu tâmplărie lemn/aluminiu eficientă energetic ($R_{min,w} = 0.77 \text{ mpK/W}$);
- Transformarea podurilor din corpurile C1 si C4 in camere de hotel;
- Refacerea cailor de circulatie orizontala si verticala precum si introducerea a cate unui elevator in fiecare din cele doua corpuri C1 si C4
- Recompartimentari in toata cladirea pentru a atinge cerintele actuale pentru un hotel de 4 stele
- Transformarea subsolului cladirii C4 in zona SPA
- Crearea de spatii in interiorul cladirii pentru a deservii echipamentelor de instalații contemporane;
- Crearea de spatii in interiorul cladirii necesare realizarii tuturor subfunctiunilor necesare standardului de 4 stele;
- Amenajarea curtii interioare cu destinatia de terasa pentru a putea deservi celor 5 saloane de restaurant si montarea unor structuri metalice autoportante in fata fatadelor interioare ale cladirii pentru a sustine vegetatie cataratoare;
- Conformarea intregii cladiri pentru accesabilizarea ei persoanelor cu disabilitati locomotorii, vizuale si fonice;
- Asigurarea unui sistem de ventilare centralizată, cu recuperare de căldură, în toata cladirea;
- Asigurarea incalzirii si racirii centralizate, realizată cu pompe aer-apa;
- Asigurarea, partial, a energiei electrice necesare funcționării obiectivului, din surse proprii prin montarea de panouri fotovoltaice in incinta amplasamentului;
- Instalarea de echipamente specifice conformarii la normele actuale de securitate la incendiu;
- Refacere instalatie sanitara si modificare conform normelor in vigoare;
- Refacere instalatie curenti tari si curenti slabi si modificare conform normelor in vigoare

Conform concluziilor expertizei tehnice intocmite de expert MLPAT, privind starea actuala a cladirilor si masurile de interventie necesare pentru consolidarea acestora, pentru corpul de cladire C1 sunt necesare masuri de consolidare generale, în schimb pentru corpurile de clădire C2, C3 si C4 sunt necesare masuri de reparatii locale si masuri de compatibilizare a sistemului structural cu cel de arhitectura si pentru reparatiile locale ale elementelor structurale degradate.

Tratarea arhitecturala este subordonată cadrului natural al zonei si cerintelor beneficiarului. Aportul la plastica arhitecturală, a aspectului clădirii constă în lărgirea gamei de finisaje utilizate și la rafinamentul soluțiilor de detaliu specifice. S-au urmărit avantajele ce decurg din soluțiile tehnico-economice și de confort funcțional.

Soluțiile au fost alese astfel încât să fie în concordanță cu condițiile locale specifice amplasamentului, astfel încât să ofere un maxim de eficiență investiției respective. Volumetria ansamblului ramane neschimbata fiind vorba de un monument istoric. Toate celelalte interventii au avut ca scop redarea functiunii initiale de hotel, dar adaptate la normativele si legislatia actuala conform standardului de 4 stele.

*Consolidare, modernizare si punere in valoare a monumentului istoric HANUL BALCAN
municipiul Constanța, strada Ștefan cel Mare , nr. 84*

În ceea ce privește locurile de parcare, conform HCL nr. 371/21.09.2020 referitoare la Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, zona centrala din care face parte și Hanul Balcan este exceptata de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare.

În tabelul nr.1 este evidentiat bilantul teritorial si sunt precizați coeficienții urbanistici pentru proiectul propus(anexa 3) .

Tabelul nr. 1

SUPRAFAȚA TERENULUI		
1.672 mp conform acte și 1.664 mp conform masuratori cadastrale		
SUPRAFEȚE	Existent	Propus
Suprafața construită	1.208,00 mp	Se mentine
Suprafața desfășurată	2.164,00 mp	Se mentine
Suprafața desfășurată aferentă CUT	2.164,00 mp	Se mentine
P.O.T.	72,60 %	Se mentine
C.U.T.	1,30	Se mentine
Spatii verzi	832mp , reprezentând 50% din suprafața terenului, care se vor amenaja astfel: - 169.01 mp – spatii amenajate la sol în curtea interioara - 621.78 mp - vegetație cățărătoare pe fațade, dar și vegetatie plantata în jardiniere și arbusți plantati în ghivece cu capacitati de pana la 800 L.	

Asigurarea utilităților

Zona în care se află amplasamentul este echipată cu rețele tehnico-edilitare, respectiv de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza din rețeaua locala existentă în zonă, administrata de operatorul RAJA S.A.

Evacuarea apelor uzate, se va face în rețeaua existenta în zona, respectiv în colectorul menajer stradal, ce se afla în administrarea operatorului RAJA S.A.

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

Apele pluviale convențional curate din zona acoperișului imobilului vor fi colectate în jgheaburi din PVC și vor fi dirijate la sol, prin burlane din același material. Se asigură trotuare de protecție de minim 60 cm prevăzute cu rigole în jurul construcției.

Conform memoriului de arhitectură pus la dispoziție de proiectantul lucrărilor, sistematizarea verticală a avut în vedere alegerea celor mai judicioase soluții privind asigurarea evacuării apelor pluviale de pe amplasament, utilizând sistemul de scurgere gravitațională. La ploi mari pot apărea torenți.

Se recomandă ca terenul să fie amenajat prin terasări, plantări de arbuști, înierbări, și acolo unde este posibil să se execute lucrări speciale de consolidare și drenare.

Asigurarea apei calde pentru consum menajer se va realiza cu mijloace electrice.

Se va asigura incalzirea/racirea centralizată, realizată cu pompe aer-apa si un sistem de ventilare centralizată, cu recuperare de căldură, în toata cladirea.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua electrica existenta în zona. Pentru asigurarea, partial, din surse proprii a energiei electrice necesare funcționării obiectivului, prin proiect se propune montarea de panouri fotovoltaice în incinta amplasamentului.

Asigurarea spațiilor verzi

Conform memoriului de arhitectura intocmit de proiectant, în interiorul proprietății se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor HCJ Constanta 152/2013, astfel :

- 169.01 mp – spatii amenajate la sol in curtea interioara
- 621.78 mp - vegetație cățăărătoare pe fațade, dar si vegetatie plantata în jardiniere și arbusti plantati în ghivece cu capacitati de pana la 800 L.

Astfel, în total se vor amenaja 832 mp de spatii verzi, echivalentul a 50,00 % din suprafata terenului, de 1.664 mp.

4. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE

Conform concluziilor expertizei tehnice intocmite de expert MLPAT, privind starea actuala a cladirilor si masurile de interventie necesare pentru consolidarea acestora, pentru corpul de cladire C1 sunt necesare masuri de consolidare generale, în schimb pentru corpurile de clădire C2, C3 si C4 sunt necesare masuri de reparatii locale si masuri de compatibilizare a sistemului structural cu cel de arhitectura si pentru reparatiile locale ale elementelor structurale degradate.

Masurile de interventie pentru corpul C1

Se curata toata pardoseala existenta de calcare de la parter si subsol. Se camasuiesc fundatiile de la nivelul subsolului partial pentru a se ancora camasuiala peretilor de subsol.

Se vor camasui toti peretii existenti la nivelul subsolului pe ambele fete. Peretii perimetrali de subsol lipiti de limita de proprietate nord si vest se vor camasui doar pe latura interioara.

Se camasuiesc toate fundatiile cladirii în zona fara subsol pe ambele fete pe o inaltime de 100 cm. Se va realiza racordul fundatiilor din zona fara subsol cu fundatii din zona cu subsol prin realizare de subzidiri în forma de trepte de conectare a fundatiilor la cote diferite. Fundatiile lipite de limita de proprietate se vor camasui doar pe latura interioara a cladirii.

La fundatiile interioare se vor realiza si subzidiri pentru a atinge cota buna de fundare aproximativ 140-150 cm.

Din camasuiala fundatiilor se vor prevedea mustati pentru ancorarea camasuieiilor de pereti si pentru realizarea pardoselilor.

Se va prevedea un rost seismic clar intre corpul de cladire C1 si corpurile interioare C2 si C3. Cladirile vor avea structura proprie, separata seismic in zona de rost.

Se va realiza camasuiala tuturor peretilor interiori de la parter si etaj pe doua laturi. Peretii perimetrali de la Nord, Est si Vest se vor camasu doar pe latura interioara. Peretele perimetral de pe latura sudica se va camasu pe ambele fete. Aceasta zona sudica, a fost executata pe parcursul exploatarei cladirii si anume in anul 1979.

Se va realiza o placa de beton armat noua peste parter, placa realizata integral. Aceasta placa se va realiza peste placile existente din zona de balcon curte interioara si gang acces.

Se vor realiza centuri de beton armat peste etaj, ce vor conecta camasuiele si peretii de zidarie interioare.

Planseul de peste etaj va fi de lemn.

Se va realiza o sarpanta noua de lemn cu aceeasi forma ca cea actuala.

Se vor implementa toate reconfigurarile si demolari locale de pereti de zidarie conform proiect de arhitectura.

Masurile de interventie pentru corpul C2

Pentru corpul de cladire C2 nu sunt necesare masuri de interventie generala, in schimb sunt necesare masuri locale de interventie pentru compatibilizarea sistemului structural cu cerintele de arhitectura si pentru reparatiile locale ale elementelor structurale.

Se va realiza un cadru nou la intersectia cu cladirea C1 in vederea crearii clare a unui rost seismic.

Se va realiza camasuiala pe latura interioara a fundatiilor peretelui de calcan de la limita de proprietate. Din camasuiala peretelui se vor prevedea mustati pentru o tencuiala armata a peretelui.

Se va realiza tencuiala armata a peretelui de zidarie de calcan de pe limita de proprietate. Tencuiala armata se va conecta la partea superioara cu centura existenta si cu placa de beton armat inclinata.

Peretii de zidarie transversali se vor curata de tencuiala degradată si se vor repara. Pe o zona de 1.00 m la intersectia cu peretele perimetral se va prevedea o tencuiala armata ce va fi conectata cu tencuiala armata a peretelui de calcan.

Pentru golurile de usi in peretii structurali transversali se vor prevedea cadre locale de beton armat de bordaj a golului de usa.

Se vor realiza demolari ale peretilor nestructurali conform proiect de arhitectura.

Se vor repara fisurile din toti peretii de zidarie si din placa de beton armat.

Se va realiza curatarea placii de beton armat de la partea superioara si se va identifica starea betonului. Se vor realiza operatiuni de hidrosablare a suprafetei de beton si de refacere a acoperirii la partea superioara.

Se va curata si se va identifica in mod clar rostul seismic cu cladirea C4.

Masurile de interventie pentru corpul C3

Pentru corpul de cladire C3 nu sunt necesare masuri de interventie generala, in schimb sunt necesare masuri locale de interventie pentru compatibilizarea sistemului structural cu cerintele de arhitectura si pentru reparatiile locale ale elementelor structurale.

Se va realiza un cadru nou la intersectia cu cladirea C1 in vederea crearii clare a unui rost seismic.

Se va realiza camasuiala pe latura interioara a fundatiilor peretelui de calcan de la limita de proprietate. Din camasuiala peretelui se vor prevedea mustati pentru o tencuiala armata a peretelui.

Se va realiza tencuiala armata a peretelui de zidarie de calcan de pe limita de proprietate. Tencuiala armata se va conecta la partea superioara cu centura existenta si cu placa de beton armat inclinata.

Peretii de zidarie transversali se vor curata de tencuiala degradata si se vor repara. Pe o zona de 1.00 m la intersectia cu peretele perimetral se va prevedea o tencuiala armata ce va fi conectata cu tencuiala armata a peretelui de calcan.

Pentru golurile de usi in peretii structurali transversali se vor prevedea cadre locale de beton armat de bordaj a golului de usa.

Se vor realiza demolari ale peretilor nestructurali conform proiect de arhitectura.

Se vor repara fisurile din toti peretii de zidarie si din placa de beton armat.

Se va realiza curatarea placii de beton armat de la partea superioara si se va identifica starea betonului. Se vor realiza operatiuni de hidrosablare a suprafetei de beton si de refacere a acoperirii la partea superioara.

Se va curata si se va identifica in mod clar rostul seismic cu cladirea C4.

Masurile de interventie pentru corpul C4

Pentru corpul de cladire C4 nu sunt necesare masuri de interventie generala, in schimb sunt necesare masuri locale de interventie pentru compatibilizarea sistemului structural cu cerintele de arhitectura si pentru reparatiile locale ale elementelor structurale.

Se vor repara toate fisurile in peretii de zidarie si placile de beton cu mortare speciale.

Se va realiza un gol de lift in placile de peste parter si peste etaj. Golul de lift va fi bordat cu grtnzi noi de beton armat.

Se va realiza un gol de acces in placa peste etaj, de scara. Se va realiza o scara de beton armat ce va asigura circulatia pe verticala de la etaj la mansarda.

Se vor realiza goluri noi in acoperis pentru luminatoare.

Se va realiza tencuiala aticelor de zidarie longitudinale la interior, tencuiala armata ce va fi ancorata de placa de beton armat de peste etaj si de centura existenta de la partea superioara.

Cele doua frontoane inalte de la vecinatatea est si vest vor fi prevazute cu centura la partea superioara si un stalpisor in mijloc. Aceste frontoane se vor tencui armat pe latura interioara si tencuiala armata se va conecta de planseul de beton.

Se vor repara elementele principale de rezistenta de lemn ale sarpantei, elementele verticale. Se va verifica ancorarea talpilor de popi de placa de beton armat.

Pentru golurile de usi in peretii structurali transversali se vor prevedea cadre locale de beton armat de bordaj a golului de usa.

5. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Constanța, zona centrală, pe strada Ștefan cel mare nr. 84, in apropierea de centrul istoric Peninsula (anexa 1). Acesta este situat in zona reglementata din punct de vedere urbanistic in concordanta cu prevederile faza P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.405/28.09.2023 si HCJ nr.132/28.03.2024 – Regulament de interventie pentru reabilitarea cladirilor din zonele protejate construite ale municipiului Constanta.

Zona veche a orașului cuprinde în interiorul limitelor sale și zone de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric, cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape, dar conservând amprenteles unei lungi evoluții istorice, de la nucleul antic grec și roman, la epoca modernă și contemporană.

Conform Certificatului de Urbanism nr.2012/07.08.2025 (anexa 2), eliberat de Primăria municipiului Constanța, imobilul este situat in zona de reglementare urbanistica ZRB, subzona ZRB4, în care utilizările admise sunt cele existente – hotel, restaurante, spații comerciale.

Imobilul analizat este proprietatea lui Ion Constantin si Ion Catalina Mihaela conform inscrisurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat la cerere, sub nr. 156606 in data de 01.07.2025.

Categoria de folosinta a terenului este, conform inscrisurilor din Extras de Carte Funciara pentru informare nr.222282 din 01.07.2025, este de curți – constructii pe care există construcțiile:

Corpul C1 : Sc=235 mp, Sd= 539 mp, regim de inaltime Sp+P+E+Pod

Corpul C2 : Sc=369 mp, Sd= 369 mp, regim de inaltime P

Corpul C3 : Sc=291 mp, Sd= 291 mp, regim de inaltime P

Corpul C4 : Sc=313 mp, Sd= 951 mp, regim de inaltime S+P+E+Pod

Terenul are suprafata totala de 1672 mp conform acte si 1664,00mp conform masuratori cadastrale, cu front la strada Stefan cel mare si la strada Grivitei si este identificat cu nr. cadastral 222828.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati :

- Nord: strada Grivitei
- Vest: lotul din Grivitei nr. 31 si lotul din strada Stefan cel Mare 86
- Sud: strada Stefan cel Mare
- Est: Lotul din strada Grivitei 29 si lotul din strada Stefan cel Mare 82

Pe ambele laturi la vecinatatea Est si Vest se afla cladiri vecine alipite de limita de proprietate. Regimul de inaltimea al cladirilor vecine este similar. Lucrarile de interventie asupra sistemelor structurale, pentru corpurile de cladire analizate se vor realiza la interior, astfel incat cladirile vecine sa nu fie afectate.

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Initiala emisa de ANMAP- Directia Judeteana de Mediu CONSTANTA, amplasamentul analizat nu intra sub incidenta art.28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare.

De asemenea proiectul nu intra sub incidenta prevederilor art. 48 si 54 din Legea apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

6. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI ALE PROIECTULUI, ÎN LIMITA INFORMAȚIILOR DISPONIBILE

6.1. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

6.1.1. Protecția calității apelor

❖ sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul

În perioada de execuție a lucrărilor propuse principalele surse de poluare pentru ape sunt reprezentate de:

- apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale organizării de șantier în cazul deversărilor accidentale sau 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.

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

❖ 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.

Pentru perioada de exploatare, nu sunt prevazute statii sau instalatii de epurare sau de preepurare a apelor uzate. Este necesar ca, inainte de evacuarea apelor uzate provenite din bucatariile spatiilor de alimentatie publică, in rețeaua de canalizare, acestea sa fie trecute separatoare de grasimi, adaptate incarcaturii cu poluanti a apelor uzate generate.

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 pentru consum menajer se va realiza cu mijloace electrice.

Se va asigura încălzirea/racirea centralizată, realizată cu pompe aer-apă și un sistem de ventilație centralizată, cu recuperare de căldură, în toată clădirea.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua electrică existentă în zonă. Pentru asigurarea, parțial, din surse proprii a energiei electrice necesare funcționării obiectivului, prin proiect se propune montarea de panouri fotovoltaice în incinta amplasamentului.

❖ instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă

nu e cazul.

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.

Toate sursele de zgomot enumerate au un caracter discontinuu, iar efectele determinate de existența acestor surse pot fi diminuate prin aplicarea unui management corespunzător, ce va avea în vedere aplicarea tuturor măsurilor astfel încât să fie respectate prevederile legislației în domeniu, a hotărârilor și actelor normative impuse pe plan local de către Consiliul Local și sau Consiliul Județean.

În perioada funcționării obiectivului activitatea se va desfășura cu respectarea nivelului de zgomot încadrat în limitele prevăzute de SR 10009/2017 Acustică. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.

❖ 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;
- 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;
- verificarea periodică a utilajelor în vederea creșterii performanțelor tehnice;
- utilizarea de sisteme adecvate de atenuare a zgomotului la surse (motoare utilaje, pompe etc).

În perioada funcționării obiectivului măsurile tehnice pentru combaterea poluării sonore se referă la ecranarea sursei de zgomot și protecția urechii omului și a 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.

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

Conform informațiilor puse la dispoziție de proiectantul lucrării, stratificația terenului, pe amplasament este următoarea:

- Strat de umplutură neomogena (până la -1,40 m);
- Strat de loess galben, plastic vârtos spre plastic consistent în bază (până la -6,70 m);
- Complex argilos cafeniu roscat (până la -7,20 m, unde s-a oprit forajul).

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

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

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

În perioada funcționării obiectivului pot apărea incidente cauzate de :

- 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

- amenajarea unor spații adecvate în incinta organizării de șantier astfel încât deșeurile și materialele de construcții să fie depozitate pe categorii și să nu existe posibilitatea împrăștierei acestora în zonele adiacente;
- la ieșirea din organizarea de șantier se asigură curățarea roților autovehiculelor înainte ca acestea să părăsească incinta;
- dotarea cu material absorbant a organizării de șantier;
- organizarea de șantier va dispune de toalete ecologice pentru uzul muncitorilor;
- Vor fi prevăzute măsuri eficiente de protejare a excavațiilor și a fundațiilor construcțiilor existente din vecinătate.
- se va asigura protecția elementelor de construcție împotriva infiltrării apelor în raport cu categoria de umedire admisă.

În perioada funcționării obiectivului

- Dotarea cu material absorbant a obiectivului;
- Amenajarea adecvată a spațiilor de colectare a deșeurilor. Se va implementa colectarea selectivă a deșeurilor;
- *Apele pluviale* convențional curate din zona acoperișului imobilului vor fi colectate în jgheaburi din PVC și vor fi dirijate la sol, prin burlane din același material. Se asigură trotuare de protecție de minim 60 cm prevăzute cu rigole în jurul construcției.
- Se va institui un program de verificare periodică a tuturor rețelelor, echipamentelor, instalațiilor de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate astfel încât să se evite pierderile de apă și/sau evacuarea de ape uzate necontrolat pe amplasament, ceea ce poate determina poluarea solului, subsolului, apelor subterane.

6.1.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- ❖ identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect

Conform Deciziei Etapei de Evaluare Inițială, emisă de APM CONSTANTA, proiectul propus nu intra sub incidenta art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul analizat nu este localizat în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de interes național sau de interes comunitar (Situri Natura 2000), iar realizarea și funcționarea obiectivului nu sunt de natură să determine modificări asupra unor ecosisteme acvatice sau terestre.

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

Nu e 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

Investiția se va amenaja pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului, fără a afecta domeniul public. Prin realizarea obiectivului propus nu se modifică funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism și nu sunt afectate obiective de interes public.

Amplasamentul nu se află în zona de siguranță și protecție a amenajărilor hidrotehnice, perimetre de protecție hidrogeologică, a infrastructurii de transport de interes public, în zone aferente construirii căilor de comunicații, în zone de protecție sanitară, zone cu risc de inundații, zone predispuse alunecărilor de teren etc.

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

Amplasamentul are următoarele vecinătăți :

- Nord: strada Grivitei
- Vest: lotul din Grivitei nr. 31 și lotul din strada Ștefan cel Mare 86
- Sud: strada Ștefan cel Mare
- Est: Lotul din strada Grivitei 29 și lotul din strada Ștefan cel Mare 82

Pe ambele laturi la vecinătatea Est și Vest se afla clădiri vecine alipite de limita de proprietate. Regimul de înălțime al clădirilor vecine este similar. Lucrările de intervenție asupra sistemelor structurale, pentru corpurile de clădire analizate se vor realiza la interior, astfel încât clădirile vecine să nu fie afectate.

Imobilul este clasat individual ca monument istoric in Lista monumentelor istorice 2015 cod CT – II – m – B – 02843, amplasat in zona centrala a Constantei.

Conform expertizei tehnice efectuate asupra imobilului, sunt necesare a fi luate în regim de urgență măsuri pentru conservarea cladirii actuale, stoparea fenomenului de degradare continua si de punere în valoare a monumentului istoric.

Prin studiile de specialitate intocmite, se recomanda punerea in valoare a elementelor originale ale fațadelor: soclul de piatră, elementele plastice originale – chei de boltă, cornișa dinspre strada Grivitei. Retencuirea fatadelor se impune sa se realizeze cu mortar pe baza de var iar fațadele sa fie in nuanțe pastelate- bej, crem. Se permit lucrari de punere in valoare a monumentului prin utilizarea tehnologiilor moderne acolo unde cele traditionale se dovedesc inefficiente. Orice lucrare noua de interventie trebuie sa fie bine justificata, sa fie distincta, fara a fi deranjant de contrastanta si sa poarte amprenta perioadei. Se interzic lucrări de infrumusețare a imobilului monument istoric. Se interzic instalatiile aparente si echipamentele(aparate de climatizare, antene parabolice) montate pe fatade, cu exceptia coborârilor de paratrâznet sau a corpurilor de iluminat decorative fatade.

In perioada realizării lucrărilor de construcții, funcționarea utilajelor si echipamentelor in incinta santierului precum si deplasarea mijloacelor de transport pentru asigurarea personalului si pentru aprovizionarea cu materiale pot genera uneori zgomote puternice. Pentru ca aceste zgomote să nu constituie un factor de disconfort pentru locuitorii din zonă se impune luarea unor măsuri, precum cele prezentate în capitolul 6.1.3. al memoriului de prezentare.

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

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

În perioada executării lucrărilor de construcție se preconizează generarea categoriilor de deșeuri evidentiuate in tabelul nr. 2.

Se estimeaza generarea unei cantitati de cca. 2500,80 tone de deseuri inerte rezultate din lucrările de constructii si demolari pentru acest proiect.

Se recomandă ca cel puțin 60% din deșeurile nepericuloase sa fie refolosite sau reciclate, utilizand sistemele de sortare disponibile pentru deșeurile din construcții și demolări, inclusiv folosind tehnici de demolare selectivă.

Tabelul nr. 2

Cod	Denumirea deșeurii	Sursa de generare	Modalitati de eliminare/valorificare
17 05 04	deșeuri de pământ excavat	Executia de sapaturi in zona peretilor, fundatiilor	vor fi transportate în locuri indicate de Primărie prin Autorizatia de Construire
17 01 01	beton	plansee C2, C3	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 01 02	caramizi	Desfiintare pereti interior nestructurali	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 01 07	resturi de materiale de constructii și deșeuri din construcții	Lucrari de recompartimentare, de refatadizare, de demolare pereti, plansee,etc.	vor fi transportate în locuri indicate de Primărie prin Autorizatia de Construire
17 01 03	Tigle si produse ceramice	Invelitoare, obiecte sanitare	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 04 05	Deseuri metalice	Organizare santier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 02 02*	Material absorbant uzat	Intervenția în caz de scurgeri accidentale de carburant	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
20 03 01	Deșeuri menajere	Organizarea de șantier	Vor fi preluate de Serviciul local de salubritate si eliminate la un depozit ecologic
17 04 11	Resturi de cabluri	Lucrari de instalatii	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 06 04	Materiale izolante	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii/eliminarii
17 02 01	lemn	Desfiintare structura invelitoare, tamplarie ferestre si usi	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 02 02	sticla	Inlocuire geamuri	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
17 02 03	Materiale plastice	Instalatii sanitare, electrice	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 01	Ambalaje din hârtie și carton	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 02	Ambalaje din materiale plastice (folii, saci, recipiente vopsele)	Organizarea de șantier	Vor fi predate catre societati autorizate in vederea valorificarii
15 01 03	Ambalaje din lemn (paleți de la transport materiale de construcții)	Organizarea de șantier	vor fi predate către persoane fizice în vederea folosirii ca lemn de foc

În perioada funcționării obiectivului se estimează ca se vor genera cu precădere tipurile de deșuri evidențiate în tabelul următor.

Tabelul nr.3

Descrierea deșeurii	Codificarea deșeurii	sursă	Modalități de eliminare/valorificare
deșuri municipale amestecate	20 03 01	Activități curente	Vor fi preluate de serviciul local de salubritate
ambalaje de hârtie și carton	15 01 01		Vor fi predate către societăți autorizate în vederea valorificării
ambalaje metalice	15 01 04		
ambalaje de sticlă	15 01 07		
ambalaje de materiale plastice	15 01 02		

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

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 deșuri 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 deșuri 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.
- Reutilizare – reducerea cantității de ambalaje utilizate și implicit a cantității de deșuri 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 deșuri 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 producție și apariția unor depozite neorganizate și necontrolate de deșuri.

În conformitate cu prevederile OUG 92/2021, cu modificările și completările ulterioare, este obligatoriu să se realizeze evidența lunară a gestiunii deșeurilor, respectiv producerii, stocării provizorii, tratării și transportului, reciclării și depozitării definitive a deșeurilor.

❖ 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.
- materiale inerte - vor fi folosite ca materiale de umplutură în locuri indicate de Primărie prin Autorizația de Construire, sau vor fi transportate la un depozit de deșeuri inerte;
- 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.
- Deșeuri de ambalaje – vor fi colectate pe categorii si predate catre societăți autorizate in 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

Orașul Constanța este lipsit de vecinătatea unei ape curgătoare, beneficiind în schimb de prezența Mării Negre și a lacurilor de natură fluvio-maritimă Siutghiol și Tăbăcăriei.

Amplasamentul propus pentru realizarea lucrărilor proiectului este situat la peste 5 km de corpurile de apă de suprafață de pe teritoriul municipiului Constanța

În ceea ce privește apele subterane, proiectul nu afectează corpurile de apă subterană și nu prevede prelevarea de apă din subteran.

Obiectivul este bransat la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare, din zonă.

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

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

- depozitarea materialelor de construcții necesare și a deșeurilor generate se va face numai în spațiile special amenajate în incinta organizării de șantier;
- organizarea de șantier va fi dotată cu un număr suficient de toalete ecologice prevăzute cu lavoare;
- 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 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 se va asigura din rețeaua RAJA 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;
- Pentru perioada de exploatare, nu sunt prevăzute stații sau instalații de epurare sau de preepurare a apelor uzate. Este necesară montarea unor separatoare de grasimi adaptate încărcăturii cu poluanți a apelor uzate generate din zonele de alimentație publică, înainte de evacuarea acestora în rețeaua de canalizare orășenească;

- indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească trebuie să respecte condițiile de calitate conform NTPA 002/2005;
- Apele pluviale convențional curate din zona acoperișului imobilului vor fi colectate în jgheaburi din PVC și vor fi dirijate la sol, prin burlane din același material. Se asigură trotuare de protecție de minim 60 cm prevăzute cu rigole în jurul construcției;
- 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 va institui un program de verificare periodică a tuturor, rețelilor, echipamentelor, instalațiilor de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate astfel încât să se evite pierderile de apă și/sau evacuarea de ape uzate necontrolat pe amplasament.

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 zona orașului Constanța este specific litoralului maritim, caracterizat prin veri a căror căldură este alternată de briza mării și prin ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede dinspre mare.

În județul Constanța, calitatea aerului este monitorizată prin măsurători continue în 7 stații automate amplasate în zone reprezentative.

In perioada derulării proiectului principalele surse de poluare sunt procesele de ardere a combustibililor utilizați pentru deplasarea mijloacelor de transport și funcționarea utilajelor, principalii poluanți fiind în acest caz SO_x, NO_x, CO, particule în suspensie, compuși organici volatili etc.

De asemenea, lucrările propriu-zise de realizare a proiectului pot determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului, cum ar fi de exemplu manipularea materialelor de construcții, amenajarea drumurilor, a depozitelor de materiale etc.

În 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;

- materialele de construcții inerte rezultate din lucrările de demolare/desființare vor fi încărcate, pe cât posibil imediat după generare în mijloace de transport corespunzătoare și transportate în vederea utilizării ca material de umplutură numai în locațiile indicate de Primăria Constanța în Autorizația de Construire;
- încărcarea materialelor rezultate din demolări, în mijloace de transport se va face astfel încât distanța între cupa excavatorului și bena autocamionului să fie cât mai mică evitându-se astfel împrăștierea particulelor fine de material în zonele adiacente;
- 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 activitățile cotidiene (încălzirea spațiilor, prepararea apei calde menajere) și traficul rutier ce se desfășoară în zonă.

Pentru asigurarea unui climat favorabil, se va asigura încălzirea/răcirea centralizată, realizată cu pompe aer-apă și un sistem de ventilație centralizată, cu recuperare de căldură, în toată clădirea.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua electrică existentă în zonă. Pentru asigurarea, parțial, din surse proprii a energiei electrice necesare funcționării obiectivului, prin proiect se propune montarea de panouri fotovoltaice în incinta amplasamentului.

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 ce atinge grosimi între 4 și 30 m.

Amplasamentul pe care se propune realizarea intervenției este situat pe un teren relativ plan, cu formă regulată.

Principalele măsuri de diminuare a impactului realizării lucrărilor de construcție a obiectivului propus, asupra factorului de mediu sol/subsol sunt:

- respectarea limitelor amplasamentului conform planului de situație și aplicarea prin proiect a unor soluții tehnice cu impact nesemnificativ;
- 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 materialelor necesare lucrărilor de construcții 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.

În perioada funcționării obiectivului se apreciază, că în condiții normale de exploatare, nu există surse de poluare a solului. Totuși se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- se va verifica periodic integritatea construcției și starea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru evitarea infiltrărilor de ape în sol sau scurgerilor necontralate de ape uzate, ce pot afecta integritatea terenurilor și pot determina apariția unor fenomene de poluare a solului, subsolului, apelor freatice;
- în cazul apariției unor scurgeri de produse petroliere se va interveni imediat cu material absorbant.

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.

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, nivelul de zgomot echivalent la limita incintei se va încadra în limitele prevăzute de SR 10009/2017 Acustică - Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.

S-a respectat Normativul C125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri, astfel:

- asigurarea izolării la zgomotul aerian între etaje se realizează prin prevederea unei membrane fonoizolante, cu grosime de 15 mm, la pardoseli;
- asigurarea izolării la zgomotul aerian între încăperi se realizează prin grosimea pereților de compartimentare din zidărie de cărămidă de 15 sau 30 cm;
- asigurarea izolării la zgomotul aerian față de exterior se realizează concomitent cu izolarea termică și hidroizolarea a clădirii, la care se adaugă grosimea de 30 cm a pereților de închidere exterioară din zidărie de cărămidă;
- asigurarea izolării la zgomotul de impact se realizează prin proprietățile fonoabsorbante ale finisajelor de pardoseală.

7.5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

Proiectul 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 faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

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

Obiectivul propus nu va modifica funcțiunile prevăzute în Certificatul de urbanism. În jurul amplasamentului nu există obiective culturale sau religioase a căror activitate să fie stânjenită de funcționarea obiectivului, acesta nu se află în zone cu risc de inundabilitate, alunecări de teren, în zone de protecție sanitară, zone de siguranță și protecție a amenajărilor hidrotehnice, perimetre de protecție hidrogeologică etc.

Clădirea este perfect echipată și utilată cu bucătării, băi și grupuri sanitare.

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

Imobilul este clasat individual ca monument istoric în Lista monumentelor istorice 2015 cod CT – II – m – B – 02843, amplasat în zona centrală a Constanței.

Conform expertizei tehnice efectuate asupra imobilului, sunt necesare a fi luate în regim de urgență măsuri pentru conservarea clădirii actuale, stoparea fenomenului de degradare continua si de punere în valoare a monumentului istoric.

Prin studiile de specialitate întocmite, se recomanda punerea în valoare a elementelor originale ale fațadelor: soclul de piatră, elementele plastice originale – chei de boltă, cornișa dinspre strada Grivitei. Retencuirea fatadelor se impune sa se realizeze cu mortar pe baza de var iar fațadele sa fie în nuanțe pastelate- bej, crem. Se permit lucrări de punere în valoare a monumentului prin utilizarea tehnologiilor moderne acolo unde cele traditionale se dovedesc ineficiente. Orice lucrare noua de interventie trebuie sa fie bine justificata, sa fie distincta, fara a fi deranjant de contrastanta si sa poarte amprenta perioadei.

Se interzic lucrări de infrumusețare a imobilului monument istoric. Se interzic instalatiile aparente si echipamentele (aparate de climatizare, antene parabole) montate pe fatade, cu exceptia coborarilor de paratrâznet sau a corpurilor de iluminat decorative fatade.

7.8. Schimbarile climatice

A) Atenuarea schimbarilor climatice

Proiectul propus nu influenteaza semnificativ emisiile de gaze cu efect de sera si nici cererea de energie.

Astfel, pentru asigurarea unui climat favorabil, se va asigura incalzirea/racirea centralizată, realizată cu pompe aer-apa si un sistem de ventilare centralizată, cu recuperare de căldură, în toata clădirea.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua electrica existenta în zona. Pentru asigurarea, partial, din surse proprii a energiei electrice necesare funcționării obiectivului, prin proiect se propune montarea de panouri fotovoltaice în incinta amplasamentului.

Proiectul propus nu implica activitati de exploatare a terenurilor, de schimbare a destinației terenurilor sau de silvicultura (de exemplu, despaduriri) care ar putea duce la cresterea emisiilor. În schimb, la finalizarea lucrărilor se vor amenaja spații verzi, care pot acționa ca absorbanti de emisii.

Având în vedere specificul proiectului propus, faptul ca deja în apropierea amplasamentului se desfășoara activitati similare, de locuire, alimentare publică si servicii, proiectul propus nu va determina o crestere semnificativa a deplasărilor personale si nici a transportului de marfă.

B) Adaptarea la schimbarile climatice

Sensibilitatea proiectului la schimbările climatice a fost analizată în relație cu un set de variabile climatice selectate în baza caracteristicilor specifice ale proiectului, precum și a caracteristicilor zonei în care va fi realizat acesta.

În tabelul urmator sunt evidentiata principalele potentiale impacturi asociate proiectului, determinate de schimbarile climatice si măsurile prevăzute prin proiect de diminuare/eliminare a acestor impacturi.

Tabelul nr. 4

Variabila climatica	Tendinta variabilei climatice	Impact potential	Masuri de diminuare
Temperatura	Creșterea temperaturii medii Creșterea temperaturilor extreme	Disconfort pentru locatari, generat de temperaturile ridicate	Utilizarea de materiale de constructii performante care asigura o buna izolare termica a imobilului S-a prevăzut tâmplărie exterioară eficientă termic cu profile de aluminiu sau lemn cu cel puțin 3 camere și geam termopan
seceta	Creșterea numărului de perioade secetoase	Nu afecteaza in mod direct obiectivul analizat dar poate determina restrictii in ceea ce priveste alimentarea cu apa a obiectivului	Masuri de reducere a consumului de apa prin contorizarea consumului de apa Montarea bateriilor sanitare cu limitator de temperatura si presiune ridicata dotarea grupurilor sanitare cu rezervoare duble de apa
Precipitații	Creșterea cantităților de precipitații extreme	Inundarea amplasamentului	Obiectivul nu se afla intr-o zona inundabila masurile de evacuare corespunzatoare ale apelor pluviale din zona amplasamentului sunt suficiente , in masura in care acestea nu inunda amplasamentele invecinate Apele pluviale convențional curate din zona acoperișului imobilului vor fi colectate în jgheaburi din PVC și vor fi dirijate la sol, prin burlane din același material. Se asigură trotuare de protecție de minim 60 cm prevăzute cu rigole în jurul construcției.
Furtuni și modificări ale vitezei maxime a vântului	Creșterea vitezei vântului Creșterea frecvenței de apariție a vânturilor puternice	Avarierea cladirii, smulgerea unor echipamente de pe terasa, pericol de accidente	Sistemul constructiv al cladirii va fi unul solid , in conditiile respectarii normelor in constructii la realizarea imobilului, impactul este unul nesemnificativ

7.9. 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 manifestă asupra factorului de mediu aer prin emisiile generate de executia lucrarilor propuse.

Impactul indirect se manifestă asupra populației din zonă și este determinat de emisiile în aer, asupra zgomotului și asupra peisajului. Este un impact nesemnificativ și se manifestă 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.

Impactul cumulat

În zonele învecinate amplasamentului, nu se desfășoară în prezent niciun fel de lucrări de construcții, iar în cazul proiectului analizat au fost prevăzute măsuri și au fost făcute și recomandări privind posibilitățile de diminuare a impactului asupra fiecărui factor de mediu.

Nu există informații despre alte proiecte care s-ar putea derula în zona în același timp cu proiectul analizat dar lucrările prevăzute prin proiectul analizat nu sunt de mare amploare astfel încât nu pot determina un impact cumulat semnificativ negativ.

Referitor la impactul cumulat generat de activitatea propusă și activitățile existente, acesta este unul nesemnificativ având în vedere că activitatea propusă se încadrează în prevederile urbanistice ale zonei și este similară cu activitățile existente, nu apar consumuri și emisii semnificative în plus, față de cele existente.

- ❖ 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.

❖ 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.

Imobilul se situează în zona comercială, culturală și turistică a orașului, caracterizată prin prezența parterurilor comerciale ale clădirilor amplasate pe arterele majore de circulație (strada Ștefan cel mare), în apropiere de zona centrului istoric (Peninsula).

Zona veche a orașului cuprinde în interiorul limitelor sale și zone de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric, cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape, dar conservând amprenteles unei lungi evoluții istorice, de la nucleul antic grec și roman, la epoca modernă și contemporană.

Amplasamentul analizat este situat în zona reglementată din punct de vedere urbanistic în concordanță cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.405/28.09.2023 și HCJ nr.132/28.03.2024 – Regulament de intervenție pentru reabilitarea clădirilor din zonele protejate construite ale municipiului Constanta. Astfel, conform Certificatului de Urbanism nr.2012/07.08.2025 (anexa 2), eliberat de Primăria municipiului Constanța, imobilul este situat în zona de reglementare urbanistică ZRB, subzona ZRB4, în care utilizările admise sunt cele existente – hotel, restaurante, spații comerciale.

Imobilul analizat este proprietatea lui Ion Constantin și Ion Catalina Mihaela conform înscrisurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat la cerere, sub nr. 156606 în data de 01.07.2025, are suprafața totală de 1672 mp conform acte și 1664,00mp conform măsurători cadastrale, cu front la strada Ștefan cel mare și la strada Griviteti și este identificat cu nr. cadastral 222828.

Categoria de folosință a terenului este, conform înscrisurilor din Extras de Carte Funciara pentru informare nr.222828 din 01.07.2025, este de curți – construcții pe care există construcțiile

- Corpul C1 : Sc=235 mp, Sd= 539 mp, regim de înălțime Sp+P+E+Pod
- Corpul C2 : Sc=369 mp, Sd= 369 mp, regim de înălțime P
- Corpul C3 : Sc=291 mp, Sd= 291 mp, regim de înălțime P
- Corpul C4 : Sc=313 mp, Sd= 951 mp, regim de înălțime S+P+E+Pod

Imobilul „**HANUL BALCAN**” este clasat individual ca monument istoric în Lista monumentelor istorice 2015 cod CT – II – m – B – 02843, amplasat în zona centrală a Constanței.

Zona amplasamentului este protejată din punct de vedere al patrimoniului național, situându-se în:

- Situl urban, Zona Comercială Centrală - cod LMI: CT – II – s – B – 02811, delimitat de bulevardul Ferdinand (Faleză-Atelierelor), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierelor, I.G.Duca, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihaileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Rășcoala 1907, bd. Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân.
- Necropola orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, perimetru delimitat de strada Iederei, B-dul Aurel Vlaicu de la intersecția cu B-dul 1 Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, B-dul Aurel Vlaicu până la Pescărie – la sud de Mamaia, malul mării și portul comercial.

Conform studiului istoric ce a fost întocmit pentru proiectul analizat, primele acte referitoare la teren dateaza din anul 1911, existand o autorizatie de construire emisa în anul 1914. Hanul a fost construit în stilul hanurilor balcanice, în formă de patrulater, cu două laturi desfășurate pe lungimea străzilor Ștefan cel Mare si Grivitei, cu o curte interioară generoasă.

10. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

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

- Organizarea de santier pentru executia lucrarilor se va amenaja în incinta proprietatii (anexa 4);
- Lucrările de execuție se vor desfășura exclusiv în limitele incintei deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.
- pe perioada realizarii lucrarilor fatadele de pe străzile Ștefan cel Mare și Griviței vor fi acoperite cu un mesh de siguranta prins cu un schelet metalic, in suprafata de 575mp;
- Barăcile pentru vestiare și magazie unelte se vor amplasa în curtea interioara ;
- șantierul va fi dotat cu o toaletă ecologică ce va fi vidanțată periodic;
- va exista o zonă de depozitare a materialelor folosite la lucrări, precum și o zonă prevăzută cu containere etichetate corespunzător pentru depozitarea deșeurilor generate din activitate, zone ce vor fi amenajate în curtea interioara;
- santierul va fi dotat cu un punct PSI, o cabina paza si va fi prevazut cu un echipament de curatare a rotilor vehiculelor.

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 lucrărilor de amenajare poate determina în această perioadă o creștere a cantităților de pulberi în zona amplasamentului.

Se va înregistra o creștere a nivelului de zgomot în zona amplasamentului, determinată în principal de intensificarea traficului în zona, ca urmare a aprovizionării șantierului cu materiale, echipamente și utilaje, lucrări de încărcare-descărcare a materialelor de construcții.

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;

*Consolidare, modernizare si punere in valoare a monumentului istoric HANUL BALCAN
municipiul Constanța, strada Ștefan cel Mare , nr. 84*

- 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.
- 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);
- materialul rezultat din excavare (pământ) nu se va depozita în incintă, acesta fiind transportat ritmic pe măsura desfășurării lucrărilor, în locurile desemnate de Primărie prin Autorizația de Construire;

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

11.1. Lucrări propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției

La finalizarea lucrărilor de construcții, pe terenul rămas liber se propun lucrări de amenajare spații verzi.

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

Nu este cazul, lucrarile propuse prevad măsuri pentru conservarea cladirii actuale, stoparea fenomenului de degradare continua si de punere în valoare a monumentului istoric, nu se pune problema demolarii vreodata sau desfiintarii cladirii. Prin aceste lucrari se incearca conservarea cladirii pentur cat mai multa vreme.

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

Nu e cazul.

12. EVALUARE ADECVATĂ

Amplasamentul analizat 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 este cazul , proiectul nu se încadrează în prevederile din art. 48 și/sau prevederile din art. 54 din Legea Apelor 107 / 1996, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul propus pentru realizarea lucrarilor proiectului este situat la peste 5 km de corpurile de apă de suprafata de pe teritoriul municipiului Constanta

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 refera la atributii ale autorității competente de mediu privind utilizarea unor criterii pentru a stabili daca proiectul analizat se supune evaluarii impactului asupra mediului.

15. ANEXE

- Anexa 1 – Plan de încadrare în zonă
- Anexa 2 – Certificat de urbanism
- Anexa 3 – Plan de situatie general
- Anexa 4 – plan de situatie organizare santier
- Anexa 5 – extras de carte funciara

Elaborator,
BLUE TERRA CONSULTING S.R.L.
Ing. Adriana selea