

MEMORIU DE PREZENTARE

(întocmit conform anexei nr. 5.E la Legea nr. 292/2018)

„CONSTRUIRE ANSAMBLU UNITĂȚI CAZARE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE ȘANTIER”

Amplasament: jud. Constanța, com. Corbu, intravilan, sola 115, parcela A579/25/3 – A579/26/2, Lot 5/2/2/2, nr. cadastral 120290, str. Soarelui, nr.42

Titular: PARALIA MANAGEMENT SRL prin administrator **Bogatu Pavel Alexandra** (fost proprietar BULIGA ANDREI, BULIGA AMALIA, MOISE MARIA-MADALINA, MOISE ADRIAN-GEORGIAN, STEFANESCU DAN ALEXANDRU, STEFANESCU SIMONA, VARLAN FLORIN, VARLAN MARIANA)

Suprafața terenului: 1.378 mp

Certificat de urbanism: nr. 188 din 21.07.2025, emis de Primăria Comunei Corbu

CONȚINUTUL-CADRU AL MEMORIULUI DE PREZENTARE

- I. Denumirea proiectului
- II. Titular
- III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect
- IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare
- V. Descrierea amplasării proiectului
- VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului
- VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ
- VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului
- IX. Legătura cu alte acte normative și/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare
- X. Lucrări necesare organizării de șantier
- XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității
- XII. Anexe – piese desenate și documente
- XIII. Informații privind ariile naturale protejate
- XIV. Informații privind proiectele care se realizează pe ape sau au legătură cu apele

I. DENUMIREA PROIECTULUI

„CONSTRUIRE ANSAMBLU UNITĂȚI CAZARE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE ȘANTIER”.

II. TITULAR

Element	Date
Titular proiect	PARALIA MANAGEMENT SRL prin administator BOGATU PAVEL ALEXANDRA (fost proprietar BULIGA ANDREI, BULIGA AMALIA, MOISE MARIA-MADALINA, MOISE ADRIAN-GEORGIAN, STEFANESCU DAN ALEXANDRU, STEFANESCU SIMONA, VARLAN FLORIN, VARLAN MARIANA)
Sediu	Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 26, jud. Constanța
CUI / Nr. registrul comerțului	37240215 / J2017000703138
Proprietatea asupra terenului	Drept de proprietate, cota 1/1, intabulat în CF nr. 120290 UAT Corbu
Reprezentant în documentațiile depuse	Bogatu-Pavel Alexandra, tel. 0741692448, mail: alina.girleanu@inostrio.ro cornelia.curcan@gmail.com
Proiectant general	S.C. Moft Art S.R.L., proiect nr. A-Co01-25

III. DESCRIEREA CARACTERISTICILOR FIZICE ALE ÎNTREGULUI PROIECT**a) Rezumatul proiectului**

Proiectul propune realizarea, pe un teren intravilan liber de construcții, a unui ansamblu turistic de scară redusă, alcătuit din cinci corpuri cu regim de înălțime P+1E. Corpurile C1–C4 sunt destinate unităților de cazare, iar corpul C5 concentrează funcțiunile comune și de deservire. Amenajarea incintei

include circulații pietonale și carosabile, locuri de parcare, spații verzi, platformă pentru colectarea deșeurilor, împrejurimi și instalațiile necesare funcționării.

Ansamblul cuprinde 24 de unități/camere de cazare, fiecare cu grup sanitar propriu. Corpul comun C5 include, la parter, spații pentru lenjerie, echipamente, tehnic, personal, grup sanitar și loc de joacă acoperit, iar la etaj o chichinetă în sistem catering (doar asamblare, fără preparare), bar, grupuri sanitare și terasă.

Proiectul este amplasat într-o zonă reglementată urbanistic pentru locuire, turism și dotări complementare, conform PUZ aprobat prin HCL Corbu nr. 63/11.10.2017.

b) Justificarea necesității proiectului

Investiția urmărește valorificarea unui teren intravilan în concordanță cu funcțiunea turistică permisă prin documentația de urbanism. Prin dimensiunea și regimul de înălțime propuse, proiectul păstrează o scară moderată, adecvată caracterului zonei, și adaugă capacitate de cazare și servicii conexe fără introducerea unor activități industriale sau a unor procese tehnologice cu potențial ridicat de poluare.

În exploatare, efectele economice sunt preponderent locale: creșterea ofertei de cazare, utilizarea serviciilor locale, ocupare sezonieră și venituri conexe activității turistice.

c) Valoarea investiției

Valoarea investiției = cca 432.500 euro

d) Perioada de implementare propusă

Durata de execuție = 48 luni

Lucrările vor fi etapizate conform graficului de execuție al antreprenorului, astfel încât perioadele cu activități generatoare de praf, zgomot și trafic greu să fie limitate la strictul necesar.

e) Planșe reprezentând limitele amplasamentului

La documentație se anexează planul de amplasament și delimitare a imobilului, planul de încadrare în zonă, planul de situație și planșele de arhitectură aferente proiectului A-Co01-25. Coordonatele punctelor de contur, în sistem Stereo 70, sunt:

Punct	Nord (m)	Est (m)
1	325496.084	795141.087
2	325466.607	795145.561
3	325463.705	795097.883
4	325493.347	795096.114

f) Caracteristicile fizice ale proiectului

Indicator	Valoare / descriere
Suprafață teren	1.378 mp
Regim de înălțime	P+1E
Număr corpuri	5 (C1–C4 cazare; C5 funcțiuni comune)
Suprafață construită aferentă POT	444 mp
Suprafață desfășurată aferentă CUT	524 mp
Suprafață desfășurată totală	878 mp
Suprafață utilă totală	551,74 mp
POT propus	32,22% (maxim admis 60%)
CUT propus	0,38 (maxim admis 1,8)
Înălțime maximă	cca 6,1 m de la cota terenului amenajat
Unități de cazare	24
Parcări	17 locuri indicate în planul de situație

Categoria de importanță	C – normală
Clasa de importanță	III
Risc de incendiu	Mic
Grad de rezistență la foc	II
Spațiu verde la nivelul solului	352 mp - 25,54% din suprafața terenului
Spațiu verde pe terase/fațade	337 mp; împreună cu spațiul verde la sol se asigură minimum 50% conform HCJC nr. 152/22.05.2013
Alei, terase și platforme betonate	582 mp - 42,24% din suprafața terenului

Suprafețele construite sunt repartizate astfel: C1 – 107 mp, C2 – 72 mp, C3 – 90 mp, C4 – 55 mp, C5 – 120 mp. Din punct de vedere funcțional, primele patru corpuri sunt dedicate cazării, iar corpul C5 deservește ansamblul.

Sistemul constructiv prevăzut în memoriul de arhitectură include fundații din beton armat și, unde este cazul, structură realizată din containere maritime suprapuse, placate și termoizolate. Închiderile și finisajele vor utiliza materiale agrementate, cu termoizolații, tâmplării termoizolante și finisaje adecvate mediului marin.

Acoperișurile sunt de tip terasă, hidroizolate. Apele meteorice de pe clădiri sunt colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate spre zonele verzi. Aleile vor fi executate, în acest sens, cu pante către zonele verzi, reducând suprafața impermeabilizată la strictul necesar.

Utilități

Alimentarea cu apă a ansamblului se va realiza prin branșament la rețeaua publică de alimentare cu apă din zonă. A.T. Comuna Corbu a emis ordinul de începere a lucrărilor pentru obiectivul „Extindere rețea de alimentare cu apă și canalizare în zona riverană Mării Negre, comuna Corbu, județul Constanța”, cu începerea lucrărilor la data de 09.07.2026 și termen de execuție până la 09.04.2027. Branșamentul obiectivului se va realiza după aducerea rețelei în zona amplasamentului și în condițiile tehnice stabilite de operatorul rețelei. Avizul de amplasament RAJA emis anterior reflecta situația existentă la data emiterii, când operatorul nu avea rețele în exploatare în zona studiată; ordinul ulterior al U.A.T. Comuna Corbu confirmă începerea extinderii infrastructurii publice de apă și canalizare.

Apele uzate menajere generate de cele 24 de unități de cazare și de funcțiunile conexe vor fi evacuate prin racord la rețeaua publică de canalizare din zonă. Rețeaua de canalizare face parte din obiectivul de investiții al U.A.T. Comuna Corbu privind extinderea rețelelor de apă și canalizare în zona riverană Mării Negre, pentru care lucrările au început la 09.07.2026. Nu se prevăd evacuări de ape uzate în sol, subsol, șanțuri sau ape de suprafață.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua disponibilă în zonă, conform soluției avizate de operatorul de distribuție. Încălzirea spațiilor se va realiza cu aparate de climatizare, alimentate electric, iar prepararea apei calde menajere se va realiza prin mijloace electrice. Nu se prevăd centrale termice și nu vor exista surse locale de ardere pentru încălzire sau prepararea apei calde.

Materii prime, energie și combustibili

În etapa de construire se vor utiliza beton, oțel, agregate, elemente prefabricate/containere, lemn, plăci OSB, gips-carton, termoizolații, tâmplării, materiale de finisaj și instalații. Materialele vor proveni de la furnizori autorizați și vor fi însoțite de documente de conformitate.

Carburanții pentru utilajele de șantier vor fi procurați din stații autorizate. Nu se vor amenaja rezervoare de carburant și nu se vor realiza operațiuni de alimentare sau schimburi de ulei pe sol neprotejat.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate

În vecinătatea amplasamentului nu există, la data întocmirii prezentului memoriu, alte proiecte aflate în derulare care să suprapună în timp faza de execuție a investiției analizate. Amplasamentul se află însă

într-o zonă turistică în dezvoltare, astfel încât analiza cumulativă a fost realizată și în raport cu utilizările existente și cu presiunile sezoniere specifice zonei – fig .1.



Fig. 1 – Amplasamentul pe care urmează să se realizeze proiectul.

Alternative analizate

Nu au fost analizate variante alternative de amplasament, terenul având o destinație urbanistică compatibilă cu investiția. Soluția de utilități prevăzută este alimentarea cu apă prin bransament la rețeaua publică și evacuarea apelor uzate prin racord la rețeaua publică de canalizare. Extinderea rețelilor publice în zona riverană Mării Negre este în curs de execuție, conform ordinului de începere emis de U.A.T. Comuna Corbu.

Alte activități generate de proiect

Proiectul va conduce la creșterea temporară a transporturilor de materiale în etapa de execuție și, în exploatare, la traficul aferent turiștilor, personalului și aprovizionării. Vor fi generate ape uzate menajere și deșeuri municipale/asimilabile și deseuri de ambalaje reciclabile, iar spațiile verzi vor necesita întreținere și consum de apă. Nu sunt prevăzute activități de producție, depozitare en-gros, service auto, alimentare cu carburanți sau alte activități cu potențial ridicat de poluare.

Acte și avize relevante disponibile

- Certificat de urbanism nr. 188 din 21.07.2025, emis de Primăria Comunei Corbu;
- Aviz de amplasament RAJA S.A. nr. 22205/2026;
- Aviz MAPN nr. DT-587 din 13.07.2026;
- Ordinul de începere a lucrărilor emis de U.A.T. Comuna Corbu pentru obiectivul „Extindere rețea de alimentare cu apă și canalizare în zona riverană Mării Negre, comuna Corbu, județul Constanța”, cu începere la 09.07.2026 și termen de execuție până la 09.04.2027;
- Punct de vedere nr. 15500/30.07.2026 emis de ABADL
- Decizia etapei de evaluare inițială nr. 257/12.08.2026, emisă de Direcția Județeană de Mediu Constanța;
- extras CF nr. 120290 UAT Corbu și Încheierea OCPI nr. 82067/01.04.2026 privind intabularea dreptului de proprietate în favoarea PARALIA MANAGEMENT S.R.L.;
- documente privind servitutea de trecere prin IE 114715, inclusiv Încheierea OCPI nr. 82068/01.04.2026;
- memoriu tehnic de arhitectură și planșe DTAC – proiect A-Co01-25, S.C. Moft Art S.R.L.

IV. DESCRIEREA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE NECESARE

Nu sunt necesare lucrări de demolare. Terenul este liber de construcții – fig. 2. Lucrările vor începe cu pregătirea amplasamentului, trasarea, decopertarea locală a stratului vegetal, săpături pentru fundații și pentru instalațiile subterane, urmate de realizarea construcțiilor și amenajărilor exterioare.



Fig. 2. Terenul liber de construcții

Pământul vegetal rezultat va fi păstrat separat și reutilizat, pe cât posibil, la amenajarea spațiilor verzi. Excedentul de pământ sau materialele care nu pot fi reutilizate vor fi evacuate numai către amplasamente autorizate.

V. DESCRIEREA AMPLASĂRII PROIECTULUI

Terenul este situat în intravilanul comunei Corbu, județul Constanța, în sola 115, parcela A579/25/3 – A579/26/2, Lot 5/2/2/2, având numărul cadastral 120290 și suprafața de 1.378 mp. Conform CU nr. 188 din 21.07.2025, emis de Primăria Comunei Corbu, categoria de folosință este arabil, teren intravilan, neîmprejmuit la data documentelor cadastrale.

Direcție	Vecinătate
Nord-vest	Stradă de 12 m conform PUZ aprobat prin HCL Corbu nr. 63/11.10.2017
Sud-vest	Proprietate privată – IE 120289
Sud-est	Stradă de 12 m conform PUZ aprobat prin HCL Corbu nr. 63/11.10.2017
Nord-est	Proprietate privată – IE 115004

Terenul este relativ plan. În planșa de amplasament, distanța față de Marea Neagră este de ordinul a aproximativ 215 m. Proiectul nu afectează plaja, luciul de apă sau zona de țărm și nu presupune lucrări în mare. – fig.3.



Fig. 3 Distanța față de Marea Neagră

Accesul la imobil este asigurat prin dreptul de servitute intabulat asupra imobilului cu IE 114715. Documentele cadastrale confirmă servitutea de trecere în favoarea lotului cu IE 120290.

La nord-est de amplasament se află obiectivul militar U.M. 01853 Capu Midia, iar Certificatul de urbanism menționează proximitatea cazărmii cu nr. cadastral 108695 și obligația solicitării avizului MAPN pentru autorizarea construirii. S-a obținut Avizul nr. DT-587 din 13.07.2026.

Folosința actuală și destinația urbanistică

Folosința actuală este teren liber. Conform Certificatului de urbanism și PUZ-ului aprobat prin HCL Corbu nr. 63/11.10.2017, zona permite locuințe permanente sau case de vacanță și dotări complementare turistice, hoteliere, alimentație publică, cluburi sau dotări specifice zonelor de locuire – turism și servicii compatibile.

Utilizările interzise includ activități productive și servicii generatoare de poluare, depozitare en-gros, stații de beton, ferme, stații de carburanți și alte funcțiuni care ar produce disconfort sau evacuări necontrolate.

Arii protejate și areale sensibile

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată, iar proiectul nu presupune lucrări în interiorul unor habitate naturale protejate.

Chiar în lipsa suprapunerii cu o arie protejată, amplasarea într-o zonă litorală impune prevenirea oricăror evacuări necontrolate de ape uzate, limitarea poluării luminoase și a zgomotului și menținerea unei proporții cât mai mari de suprafețe permeabile și vegetate.

VI. DESCRIEREA TUTUROR EFECTELOR SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI

A. Protecția calității apelor

În etapa de construire, principalele riscuri pentru apa subterană sunt asociate unor scurgeri accidentale de combustibili/uleiuri de la utilaje, depozitării necorespunzătoare a deșeurilor și antrenării de particule solide de către precipitații. Aceste riscuri sunt locale și controlabile prin organizarea corectă a șantierului.

În etapa de exploatare, consumul de apă și apele uzate menajere sunt asociate celor 24 de unități de cazare și funcțiunilor comune. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică, prin branșament, iar apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare, prin racord. Această soluție elimină exploatarea unei surse individuale de apă și a unui sistem individual de colectare/epurare a apelor uzate pe amplasament.

Nu se admit evacuări de ape uzate în sol, subsol, șanțuri, ape de suprafață sau către zona litorală. Instalația interioară de canalizare și racordul la rețeaua publică vor fi executate etanș, iar eventualele avarii vor fi remediate prompt.

Apele pluviale de pe acoperișuri și alei curate vor fi colectate și dirijate controlat către zonele verzi/permeabile, fără a fi evacuate pe proprietățile vecine și fără a produce eroziuni sau băltiri.

Măsuri de protecție a apelor:

- staționarea mijloacelor de transport și a utilajelor se va realiza numai în spații special amenajate, pe suprafețe stabilizate/pietruite, evitând contactul direct cu solul în zonele de risc;
- nu se vor organiza depozite de combustibili în incinta șantierului; alimentarea utilajelor se va realiza la stații de distribuție autorizate;
- materialele de construcții și deșeurile vor fi depozitate temporar numai în spații special amenajate, astfel încât să nu poată fi antrenate de apele meteorice;
- branșamentul la rețeaua publică de apă va fi executat conform avizului tehnic și proiectului de specialitate;
- racordul la canalizarea publică și instalația interioară vor fi menținute etanșe și verificate periodic;
- orice avarie la instalațiile interioare de apă/canalizare va fi remediată prompt.

B. Protecția aerului

În perioada de execuție vor apărea emisii difuze de pulberi din săpături, manipularea materialelor și circulația vehiculelor, precum și gaze de eșapament de la utilaje. Impactul este temporar, local și reversibil.

În exploatare, funcțiunea turistică nu generează emisii industriale și nu sunt prevăzute centrale termice sau alte surse locale de ardere pentru încălzire și prepararea apei calde. Sursele de emisii în aer vor fi în principal traficul auto aferent obiectivului; prin caracterul sezonier și dimensiunea redusă a ansamblului, impactul este apreciat ca redus.

Măsuri de protecție a aerului:

- împrejmuirea corespunzătoare a organizării de șantier și menținerea ordinii în zona de lucru;
- utilizarea unor echipamente și utilaje corespunzătoare tehnic, cu sisteme de reducere a emisiilor și cu reviziile efectuate la termen;
- poziționarea și reglarea utilajelor astfel încât acestea să funcționeze la parametrii optimi și evitarea funcționării inutile în gol;
- udarea/stopirea suprafețelor de lucru în perioadele uscate și cu vânt;
- acoperirea încărcăturilor pulverulente la transport;
- limitarea vitezei autovehiculelor în incintă și menținerea căilor de acces curate;
- utilizarea de utilaje întreținute corespunzător și evitarea funcționării în gol;
- depozitarea materialelor pulverulente în condiții care reduc antrenarea de către vânt.
- curățarea și stopirea periodică a zonelor de lucru și a căilor de circulație în perioadele uscate, pentru reducerea pulberilor;

- transportul materialelor pulverulente în vehicule acoperite și limitarea vitezei de circulație în incintă;
- utilizarea carburanților comercializați prin stații autorizate; nu se vor depozita carburanți pe amplasament.

C. Zgomot și vibrații

Sursele temporare de zgomot sunt utilajele de construcții, transportul materialelor, montajul structurii și activitățile de finisare. Lucrările se vor desfășura în intervale orare compatibile cu vecinătățile și cu respectarea reglementărilor locale.

În exploatare, sursele sunt traficul auto, activitatea turiștilor, aprovizionarea și funcțiunile comune. Nu sunt prevăzute cluburi, instalații industriale sau activități generatoare de zgomot intens. Echipamentele tehnice vor fi alese și montate astfel încât să nu transmită vibrații și să respecte limitele de zgomot la receptorii sensibili.

Măsurile de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- utilizarea unor echipamente și utilaje corespunzătoare din punct de vedere tehnic, prevăzute cu sisteme de minimizare a zgomotului;
- asigurarea unui regim corespunzător de întreținere și efectuarea reviziilor/reparațiilor în unități specializate;
- organizarea lucrărilor cu zgomot ridicat în intervalul diurn și evitarea funcționării simultane, fără necesitate, a mai multor utilaje zgomotoase;
- menținerea vitezelor reduse pentru vehiculele din incintă și evitarea staționării cu motorul pornit;
- amplasarea echipamentelor tehnice astfel încât să nu transmită vibrații către spațiile de cazare sau proprietățile învecinate.

D. Protecția solului și subsolului

Impactul direct asupra solului constă în ocuparea definitivă a suprafeței construite și a circulațiilor. Pentru reducerea acestui efect, suprafețele neconstruite vor fi amenajate cu vegetație, iar parcările și aleile vor utiliza, acolo unde soluția tehnică permite, materiale demontabile/permeabile.

În șantier, solul va fi protejat împotriva scurgerilor accidentale. Intervențiile de reparație și mentenanță la utilaje care presupun schimburi de ulei sau lichide tehnice nu se vor realiza pe amplasament. În caz de scurgere accidentală se vor utiliza materiale absorbante, iar materialul contaminat va fi colectat separat și predat operatorilor autorizați.

Măsurile de protecție a solului și subsolului:

- amenajarea unor spații corespunzătoare pentru stocarea temporară a materialelor și deșeurilor rezultate din lucrări;
- interzicerea stocării deșeurilor direct pe sol sau în alte locuri decât cele special amenajate;
- transferul cât mai rapid al deșeurilor din zona de generare către zona de stocare temporară, pentru evitarea formării depozitelor necontrolate;
- întreținerea utilajelor astfel încât să fie prevenite pierderile de carburanți și lubrifianți; schimburile de ulei și reparațiile se vor efectua în unități autorizate;
- asigurarea pe șantier a materialelor absorbante și utilizarea lor imediată în cazul unor scurgeri accidentale de produse petroliere;
- în perioada de funcționare, colectarea deșeurilor exclusiv în recipiente și spații amenajate și menținerea etanșeității instalației interioare de canalizare și a racordului la rețeaua publică;

E. Deșeuri

Deșeurile vor fi colectate separat, pe categorii, în recipiente sau zone de stocare temporară amenajate, inscripționate și protejate împotriva împrăștiilor. Nu se admite abandonarea, arderea sau

depozitarea direct pe sol. Codurile de mai jos sunt estimate pentru tipurile de deșeuri care pot rezulta; evidența se va ține pentru deșeurile efectiv generate.

În perioada de funcționare, se va asigura colectarea separată a tuturor deșeurilor generate, în spațiul special amenajat, urmând a fi predate periodic operatorului de salubritate sau operatorilor autorizați.

Deșeurile periculoase care pot apărea accidental sau ocazional în lucrări/mentenanță (de exemplu ambalaje contaminate) vor fi colectate separat, în recipiente închise și etichetate, și predate exclusiv operatorilor autorizați.

Denumirea deșeurii	Stare	Cod deșeu	Etapă	Stocare temporară	Management
Pământ și pietre necontaminate	S	17 05 04	Execuție	Zonă delimitată / container	Reutilizare, dacă este posibil; excedentul se predă operatorului autorizat
Beton	S	17 01 01	Execuție	Container metalic / zonă amenajată	Valorificare/reciclare sau eliminare prin operator autorizat
Cărămizi	S	17 01 02	Execuție	Container metalic / zonă amenajată	Valorificare/reciclare sau eliminare prin operator autorizat
Țigle și materiale ceramice	S	17 01 03	Execuție	Container metalic / zonă amenajată	Valorificare/reciclare sau eliminare prin operator autorizat
Amestecuri de beton, cărămizi, țigle și materiale ceramice fără substanțe periculoase	S	17 01 07	Execuție	Container metalic	Valorificare/reciclare sau eliminare prin operator autorizat
Lemn din construcții	S	17 02 01	Execuție	Container / zonă acoperită	Valorificare prin operator autorizat
Sticlă din construcții	S	17 02 02	Execuție	Recipient/container separat	Valorificare prin operator autorizat
Materiale plastice din construcții	S	17 02 03	Execuție	Recipient/container separat	Valorificare prin operator autorizat
Fier și oțel	S	17 04 05	Execuție	Container metalic	Valorificare prin operator autorizat
Amestecuri metalice	S	17 04 07	Execuție	Container metalic	Valorificare prin operator autorizat
Cabluri, altele decât cele cu substanțe periculoase	S	17 04 11	Execuție	Recipient/container separat	Valorificare prin operator autorizat
Ambalaje din hârtie și carton	S	15 01 01	Execuție / funcționare	Recipient/saci dedicați	Colectare separată și valorificare
Ambalaje din plastic	S	15 01 02	Execuție / funcționare	Recipient/saci dedicați	Colectare separată și valorificare
Ambalaje din lemn	S	15 01 03	Execuție / funcționare	Zonă/recipient dedicat	Colectare separată și valorificare
Ambalaje metalice	S	15 01 04	Execuție / funcționare	Recipient dedicat	Colectare separată și valorificare
Ambalaje amestecate	S	15 01 06	Execuție / funcționare	Recipient dedicat	Sortare/valorificare, după caz
Ambalaje din sticlă	S	15 01 07	Funcționare	Recipient dedicat	Colectare separată și valorificare
Ambalaje contaminate cu substanțe periculoase	S	15 01 10*	Execuție, dacă se generează	Recipient închis, etichetat, pe suprafață protejată	Predare operator autorizat pentru deșeuri periculoase
Deșeuri biodegradabile din bucătărie/catering	S	20 01 08	Funcționare	Recipient închis, layabil	Predare prin sistemul local de colectare, conform contractului
Deșeuri municipale	S	20 03 01	Execuție /	Europubele/container	Predare

amestecate			funcționare	e închise	operatorului de salubritate
------------	--	--	-------------	-----------	-----------------------------

F. Biodiversitate

Terenul este intravilan și liber de construcții, într-o zonă cu reglementare urbanistică pentru funcțiuni turistice și de locuire. Potențialul impact asupra biodiversității locale este asociat în principal transformării suprafeței de teren, iluminatului nocturn, zgomotului temporar și prezenței umane.

Măsurile recomandate sunt menținerea și plantarea de vegetație adaptată climatului litoral, evitarea speciilor invazive, orientarea corpurilor de iluminat către interiorul proprietății și utilizarea unui iluminat exterior eficient, fără dispersie inutilă către cer sau terenurile învecinate.

G. Peisaj

Proiectul introduce cinci volume P+1E, cu înălțime de aproximativ 6,1 m, într-o zonă aflată în dezvoltare turistică. Regimul redus de înălțime și fragmentarea volumelor în cinci corpuri diminuează efectul de masivitate. Finisajele și vegetația propusă vor urmări integrarea în caracterul litoral al zonei.

H. Populație și sănătate umană

Efectele negative potențiale asupra populației sunt limitate la disconfortul temporar din timpul execuției – praf, zgomot și trafic. În exploatare, funcțiunea este compatibilă cu zona, iar riscurile sunt cele obișnuite activităților de cazare. Calitatea apei utilizate pentru consum uman va trebui asigurată și verificată prin furnizarea din rețeaua publică, în condițiile de calitate asigurate de operator.

Gestionarea corectă a apelor uzate și a deșeurilor este esențială pentru evitarea mirosurilor, proliferării insectelor și contaminării solului sau apei subterane.

I. Patrimoniu cultural și bunuri materiale

Documentația pusă la dispoziție nu indică existența unor monumente istorice, situri arheologice sau alte obiective de patrimoniu pe amplasament. În situația descoperirii fortuite a unor vestigii în timpul săpăturilor, lucrările în zona respectivă vor fi oprite și vor fi informate autoritățile competente.

Accesul și organizarea lucrărilor vor fi realizate astfel încât să nu fie afectate proprietățile vecine, căile de acces sau rețelele existente.

J. Climă și schimbări climatice

Atenuarea schimbărilor climatice

În etapa de construire, proiectul va genera temporar emisii de gaze cu efect de seră, în principal CO₂, rezultate din consumul de carburanți al utilajelor și autovehiculelor și, în cantități mult mai reduse, alți compuși asociați arderii combustibililor. Proiectul nu implică procese industriale care să genereze în mod relevant CO₂, N₂O sau CH₄ și nu determină schimbări majore de utilizare a terenurilor sau activități de despădurire. Terenul este intravilan, iar amenajarea păstrează și creează suprafețe verzi la sol, pe terase/fațade și în spațiile de joc și odihnă.

Necesarul de energie în exploatare va fi în principal electric, pentru climatizare, prepararea apei calde menajere, iluminat și echipamente. Nu sunt prevăzute centrale termice sau alte surse locale de ardere. Eficiența energetică a anvelopei, tâmplăriile performante, iluminatul eficient și echipamentele cu consum redus vor limita consumul de energie și emisiile indirecte asociate.

Proiectul nu determină o creștere semnificativă a transportului de mărfuri. În exploatare vor exista deplasări ale turiștilor, personalului și aprovizionării, corespunzătoare unei capacități de 24 unități de cazare. Sunt prevăzute 17 locuri de parcare. În etapa de execuție, transporturile de materiale sunt temporare și limitate la durata șantierului.

Utilizarea surselor regenerabile de energie poate fi analizată în etapa proiectelor de instalații, în special pentru reducerea consumului de energie electrică din rețea. Chiar dacă nu este prevăzută ca o condiție pentru funcționarea proiectului, configurația cu acoperișuri tip terasă permite evaluarea ulterioară a montării unor sisteme fotovoltaice, în măsura în care soluția tehnică, structurală și urbanistică o permite.

Măsuri de atenuare:

- utilizarea de utilaje și autovehicule în stare tehnică bună, cu reviziile efectuate la termen și evitarea funcționării inutile în gol;
- organizarea eficientă a transporturilor și aprovizionărilor pentru reducerea curselor fără încărcătură;
- utilizarea de echipamente electrice și de climatizare eficiente energetic și iluminat cu consum redus;
- asigurarea unei anvelope termoizolante și a unor tâmplării performante, reducând necesarul de încălzire/răcire;
- menținerea suprafețelor verzi prevăzute și utilizarea vegetației adaptate condițiilor litorale.

Adaptarea la schimbările climatice

Amplasamentul litoral poate fi expus unor perioade cu temperaturi ridicate și valuri de căldură, secetă, episoade de precipitații intense, vânt puternic și furtuni. Proiectul nu este amplasat pe plajă și nu presupune lucrări în Marea Neagră. Planul de situație indică o distanță de aproximativ 215 m între teren și Marea Neagră și aproximativ 225 m între cea mai apropiată clădire propusă și mare.

Valurile de căldură pot crește necesarul de răcire și pot afecta confortul utilizatorilor. Măsurile de adaptare sunt termoizolarea corespunzătoare, tâmplăriile performante cu protecție solară, climatizarea eficientă, asigurarea zonelor umbrite și menținerea vegetației. Seceta poate afecta spațiile verzi; se vor utiliza specii adaptate climatului dobrogean și se va evita consumul inutil de apă pentru irigații.

Precipitațiile extreme pot genera acumulări temporare de apă. Acoperișurile, aleile și terenul sistematizat vor fi realizate cu pante și sisteme de colectare/dirijare a apelor pluviale către zonele permeabile, fără descărcări către proprietățile vecine. Rețeaua publică de canalizare menajeră nu va fi utilizată pentru evacuarea necontrolată a apelor pluviale.

Vântul puternic și furtunile specifice zonei litorale vor fi luate în calcul prin proiectarea structurală și prin fixarea corespunzătoare a elementelor de fațadă, învelitorilor, echipamentelor exterioare și mobilierului. Materialele expuse vor avea protecție adecvată la coroziune și la mediul salin.

Riscurile de alunecări de teren sunt reduse pentru terenul relativ plat. Pentru eventualele efecte ale înghețului-dezghețului se vor respecta adâncimile de fundare și soluțiile de hidroizolație/termoizolație stabilite prin proiectele de specialitate. În raport cu proximitatea mării, întreținerea periodică a fațadelor, tâmplăriilor și elementelor metalice va limita degradarea prin aerosoli salini.

Prin măsurile de mai sus, proiectul nu este de natură să crească vulnerabilitatea climatică a populației sau a bunurilor din vecinătate. Adaptarea este integrată în soluțiile de proiectare, în gestionarea apelor pluviale, în performanța energetică și în alegerea materialelor și vegetației.

K. Vulnerabilitatea proiectului la accidente și dezastre

Riscurile relevante sunt incendiile, scurgerile accidentale de produse petroliere în șantier, avarii ale instalațiilor de apă/ape uzate, episoade de ploi torențiale și vânt puternic. Proiectul va respecta cerințele de securitate la incendiu și normele structurale aplicabile zonei seismice și climatice.

Pentru instalațiile de alimentare cu apă și canalizare se vor asigura verificarea periodică a etanșeității, întreținerea preventivă și remedierea promptă a avariilor, astfel încât să fie prevenite pierderile de apă și evacuările necontrolate.

L. Impact cumulativ

La data elaborării memoriului nu există alte proiecte aflate în derulare în imediată apropiere. Prin urmare, nu este anticipată o suprapunere semnificativă a emisiilor de praf, zgomot și trafic greu provenite din mai multe șantiere.

Totuși, caracterul cumulativ nu se limitează la șantiere simultane. Amplasamentul face parte dintr-o zonă litorală cu utilizări turistice, iar în sezonul estival pot exista creșteri simultane ale traficului, consumului de apă, cantităților de ape uzate și deșeuri și ale nivelului general de zgomot. Pentru proiectul analizat, contribuția la aceste presiuni este limitată de capacitatea redusă – 24 de unități de cazare – și de lipsa unor activități industriale sau de agrement zgomotos.

În ceea ce privește apa, realizarea extinderii rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare în zona riverană reduce caracterul cumulativ al presiunilor asociate surselor individuale și sistemelor individuale de evacuare a apelor uzate. Proiectul va utiliza infrastructura publică după punerea acesteia în funcțiune. Contribuția proprie la consumul de apă și la debitul de ape uzate rămâne limitată de capacitatea ansamblului, de 24 unități de cazare.

Traficul suplimentar este de mică amploare raportat la rețeaua locală, având în vedere cele 17 locuri de parcare prevăzute și capacitatea ansamblului. Impactul cumulat pe aer și zgomot este sezonier și local. Prin respectarea măsurilor de reducere, impactul cumulat al proiectului este apreciat ca redus și nesemnificativ.

M. Natura transfrontalieră a impactului

Nu este cazul. Efectele proiectului sunt locale și nu prezintă potențial transfrontalier.

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

Factor de mediu	Faza de execuție	Faza de funcționare	Apreciere după măsuri
Apă	Risc accidental de scurgeri și suspensii	Consum din rețeaua publică; ape uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare	Redus, prin racordarea la infrastructura publică și menținerea etanșeității instalațiilor
Aer	Pulberi și gaze de eșapament	Trafic și surse termice	Redus
Zgomot	Utilaje și transport	Trafic, turiști, echipamente	Redus / sezonier
Sol/subsol	Ocupare, scurgeri accidentale	Risc din gestionarea necorespunzătoare a apelor uzate/deșeurilor	Redus
Biodiversitate	Deranj temporar, ocuparea terenului	Iluminat și prezență umană	Redus
Peisaj	Aspect temporar de șantier	Introducerea unor volume P+1E	Compatibil cu zona
Populație/sănătate	Disconfort temporar	Funcțiune turistică obișnuită	Redus
Climă	Emisii de la utilaje	Consum energetic	Redus

Nu au fost identificate efecte negative semnificative care, prin natura, amploarea, durata sau extinderea lor, să nu poată fi prevenite ori reduse prin măsuri uzuale de proiectare, execuție și exploatare.

VIII. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Pentru un proiect de structura turistică de această dimensiune nu se justifică un program complex de monitorizare a emisiilor în aer sau zgomot în condiții normale de funcționare. Sunt însă necesare controale operaționale și evidențe care să permită verificarea prevenirii poluării.

- verificarea periodică a etanșeității și stării instalațiilor de apă și ape uzate;

- verificarea periodică a instalațiilor de apă și canalizare și intervenția promptă în caz de avarie;
- verificarea funcționării corespunzătoare a bransamentului de apă și a instalațiilor interioare; orice neconformitate privind furnizarea apei va fi sesizată operatorului rețelei;
- evidența cantităților și categoriilor de deșeuri și documentele de predare către operatori autorizați;
- verificarea periodică a echipamentelor termice, electrice și de ventilație;
- inspecții vizuale după ploi abundente pentru identificarea bălților, eroziunilor sau evacuărilor necontrolate.

În cazul apariției unor reclamații privind zgomotul, mirosurile sau calitatea apei, titularul va dispune verificări punctuale și măsuri corective.

IX. LEGĂTURA CU ALTE ACTE NORMATIVE ȘI/SAU PLANURI/PROGRAME/STRATEGII

Proiectul se analizează în cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului potrivit Legii nr. 292/2018. Memoriul este structurat conform conținutului-cadru prevăzut în anexa nr. 5.E.

Prin Decizia etapei de evaluare inițială nr. 257/12.08.2026, Direcția Județeană de Mediu Constanța a stabilit că proiectul intră sub incidența Legii nr. 292/2018, fiind încadrat în anexa nr. 2, pct. 10 lit. b), și a decis declanșarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului. Decizia precizează totodată că proiectul nu intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007 și nu intră sub incidența art. 48 și art. 54 din Legea apelor nr. 107/1996.

Din punct de vedere urbanistic, proiectul se raportează la PUZ aprobat prin HCL Corbu nr. 63/11.10.2017 și la Certificatul de urbanism nr. 188/21.07.2025.

Prin natura sa, proiectul nu reprezintă o instalație industrială și nu intră în domeniul Directivei privind emisiile industriale sau al regimului privind accidente majore cu substanțe periculoase. Bransamentul de apă și racordul de canalizare se vor realiza conform proiectelor de specialitate și condițiilor tehnice impuse de operatorul rețelelor.

Având în vedere proximitatea U.M. 01853 Capu Midia, Certificatul de urbanism impune solicitarea avizului Ministerului Apărării Naționale în vederea autorizării construirii, aviz obținut și anexat documentației.

X. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

Organizarea de șantier se va realiza integral în limitele proprietății, fără ocuparea terenurilor vecine. Suprafața va fi compartimentată astfel încât circulațiile utilajelor, zonele de depozitare și spațiile pentru personal să fie clar delimitate.

- împrejmuirea și semnalizarea șantierului;
- amenajarea unui acces controlat și a traseelor interne pentru autovehicule;
- platforme temporare pentru materiale, amplasate astfel încât să nu fie antrenate de vânt sau ape pluviale;
- recipiente separate pentru deșeurile generate;
- grup sanitar mobil sau altă soluție autorizată pentru personalul de șantier;
- material absorbant pentru intervenții în caz de scurgeri accidentale;
- spălarea/curățarea roților vehiculelor atunci când există riscul antrenării pământului pe drumurile publice;
- stropirea căilor de circulație și a zonelor de lucru în perioadele secetoase.

Nu se vor depozita carburanți în cantități mari pe amplasament. Alimentarea utilajelor se va realiza, pe cât posibil, în stații autorizate. Lucrările generatoare de zgomot ridicat vor fi planificate în intervalul diurn.

XI. REFACEREA AMPLASAMENTULUI, ACCIDENTE ȘI ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII

Refacerea după execuție

La finalizarea lucrărilor, organizarea de șantier va fi dezafectată, materialele și deșeurile vor fi evacuate, iar suprafețele temporar ocupate vor fi aduse la starea proiectată. Stratul vegetal păstrat va fi reutilizat la amenajarea spațiilor verzi.

Măsuri în caz de accident/poluare accidentală

În cazul unei scurgeri de combustibil sau ulei se oprește sursa, se izolează zona, se aplică material absorbant, iar deșeurile contaminate se colectează separat. Orice avarie a instalației interioare de canalizare sau a racordului care poate conduce la o evacuare necontrolată impune oprirea utilizării instalației afectate până la remediere și anunțarea operatorului rețelei, după caz.

Încetarea activității

La încetarea definitivă a activității de cazare, clădirile pot fi conservate, reconvertite în limitele urbanistice sau desființate în baza unei autorizații. Orice dezafectare va include evacuarea deșeurilor și a echipamentelor, golirea și igienizarea instalațiilor de apă uzată și aducerea terenului într-o stare care să nu prezinte riscuri pentru mediu.

XII. ANEXE – PIESE DESENATE ȘI DOCUMENTE

- Certificat de urbanism nr. 188/21.07.2025 – Primăria Comunei Corbu;
- Ordin de începere a lucrărilor – U.A.T. Comuna Corbu – „Extindere rețea de alimentare cu apă și canalizare în zona riverană Mării Negre”;
- Aviz de amplasament RAJA S.A. nr. 22205/2026;
- Aviz MAPN;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului – nr. cad. 120290;
- Extras de carte funciară nr. 120290 UAT Corbu;
- Încheierea OCPI nr. 82067/01.04.2026 – intabulare PARALIA MANAGEMENT S.R.L.;
- Extras CF nr. 114715 și Încheierea OCPI nr. 82068/01.04.2026 – servitute de trecere;
- Planșe arhitectură A-01 – A-09, inclusiv plan de situație, planuri, secțiuni, fațade și planul construcțiilor subterane.

XIII. INFORMAȚII PRIVIND ARIILE NATURALE PROTEJATE

Proiectul nu este amplasat într-o arie naturală protejată și nu se află într-o situație care să impună completarea memoriului cu informațiile specifice evaluării adecvate prevăzute pentru proiectele care intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007.

În consecință, pentru prezentul proiect nu sunt identificate habitate sau specii de interes comunitar direct afectate de ocuparea amplasamentului. Măsurile generale de protecție a biodiversității și reducere a poluării luminoase, zgomotului și deșeurilor rămân aplicabile.

XIV. INFORMAȚII PRIVIND PROIECTELE CARE SE REALIZEAZĂ PE ÂPE SAU AU LEGĂTURĂ CU APELE

Proiectul nu se realizează pe un curs de apă, lac sau pe luciul Mării Negre și nu prevede lucrări hidrotehnice în zona de țarm. Conform Deciziei DJM Constanța nr. 257/12.08.2026, proiectul nu intră sub incidența prevederilor art. 48 și art. 54 din Legea apelor nr. 107/1996.

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă, iar apele uzate menajere vor fi evacuate prin racord la rețeaua publică de canalizare. În zona riverană Mării Negre, U.A.T. Comuna Corbu a dispus începerea lucrărilor de extindere a rețelelor la data de 09.07.2026, cu

termen de execuție până la 09.04.2027. Racordarea efectivă a obiectivului va fi realizată după disponibilizarea rețelelor în zona amplasamentului și obținerea avizelor tehnice necesare.

Apele pluviale vor fi gestionate în incintă prin colectare de pe acoperișuri și dirijare către suprafețe permeabile/zonă verzi, fără evacuări necontrolate către proprietățile vecine sau către mare.

CONCLUZIE

Proiectul are o amplasare redusă, cu cinci corpuri P+1E și 24 de unități de cazare, este amplasat pe un teren intravilan și este compatibil cu funcțiunea turistică reglementată pentru zonă. Impacturile din etapa de execuție sunt temporare și pot fi controlate prin măsuri uzuale de bună practică în construcții.

În exploatare, circuitul apei va fi asigurat prin infrastructura publică: branșament la rețeaua de alimentare cu apă și racord la rețeaua de canalizare. În condițiile realizării racordurilor conform cerințelor operatorului, ale gestionării corecte a deșeurilor și ale limitării zgomotului și iluminatului exterior, impactul proiectului asupra mediului este apreciat ca redus și nesemnificativ.

În privința impactului cumulat, nu sunt semnalate alte proiecte în derulare în imediata apropiere. Contribuția proiectului la presiunile sezoniere existente în zona litorală – trafic, consum de apă, ape uzate, deșeuri și zgomot – rămâne redusă, cu condiția aplicării măsurilor prevăzute în prezentul memoriu.

Titular,
Administrator,
Bogatu – Pavel Alexandra

