



Pentru imobilul studiat a fost elaborata documentatia de urbanism de tip P.U.Z. „str. Dimitrie Onciu nr. 1-3, sector 2” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 251 din 15.12.2015, cu anexa nr. 1 Avizul Arhitectului Sef nr. 21 din 31.07.2015, anexa nr. 2 plansa de reglementari urbanistice si anexa nr. 3 regulamentul local de urbanism, aferente P.U.Z. Conform anexei 3 la P.U.Z., terenul este reglementat ca fiind in UTR 1 – subzona mixta in zona protejata, comert, alimentatie publica, hoteluri, cultura, birouri, servicii, locuinte avand regim de construire continuu si inaltime maxime P+4E-5Er+NT.

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea obtinerii avizului de mediu necesar pentru obtinerea autorizatiei de construire cladire cu functiunea de hotel, 2S+P+4E-5Er+NT, situata pe amplasamentul din str. Dimitrie Onciu nr. 1-3, in apropierea intersectiei intre strazile Dimitrie Onciu, Olari si bulevardul Ferdinand, conform Certificatului de Urbanism nr. 1063/82973 din 21.11.2023.

Categoria de folosinta este curti-constructii si conform extrasului de carte funciara anexat la prezenta documentatie, este proprietate privata a sotilor Dusu Niculae si Dusu Gabriela, care au incheiat un contract de comodat cu drept de construire cu sc DDN Global srl.

Terenul are o forma neregulata in plan, fiind un teren de colt aflat la intersectia a 3 strazi de importanta locala, str. Olari si str. Dimitrie Onciu, respectiv de importanta ridica la nivelul municipiului bd. Ferdinand. Accesul pietonal este asigura din str. Olari si din str. Dimitrie Onciu, iar accesul auto se va face din str. Dimitrie Onciu, atat pentru clienti, cat si pentru personal.

Vecinatatile terenului sunt:

- nord : teren proprietate privata, nr. cadastral 216373, locuinta
- vest : teren cu nr. cadastral 215441, Colegiul National „George Cosbuc”
- sud : circulatie publica, str. Olari
- est : circulatie publica, str. Dimitrie Onciu

Investitia propusa reprezinta construirea unei cladiri cu inaltimea de 2S+P+4E-5Er+NT, cu functiunea de hotel, inclusiv serviciile conexe pentru activitatea de turism propusa. Hotelul va fi proiectat cu respectarea standardelor pentru nivelul de clasificare de 4 stele. Proiectul hotelului include si sistematizarea terenului aferent cladirii prin realizarea de alei pietonale si carosabile precum si amenajarea peisajera a spatiilor verzi. Hotelul va fi deservit de o parcare preponderent subterana de aprox. 40 de locuri la nivelul celor 2 subsoluri, respectiv 5 locuri de parcare la nivelul parterului, inclusiv 2 locuri de parcare amenajate conform NP 051-2012 pentru persoana cu dificultati in deplasare. La nivelul subsolului -1 va fi amenajat si un post trafo si un generator, ambele avand acces direct si din exterior, la nivelul parterului prin gruri de vizitare.

b. justificarea necesitatii proiectului:

Amplasamentul propus pentru investitie este favorabil unei constructii de hotel, in primul rand prin pozitia centrala in oras si prin imediata vecinatate cu un bulevard de importanta maxima, in al



doilea rand prin vecinatatile existente fiind o zona linistita, rezidentiala, servicii si birouri, cat si invatamant, prezente prin liceu si gradinita.

In momentul de fata terenul este liber de constructii, neamenajat si din punct de vedere urbanistic necesita o dezvoltare care potenteze valoarea arhitecturala a zonei, fiind o parcela de colt.

Proiectul implica refacerea continuitatii spatiale si volumetrice intr-o zona destructurata, intersectie importanta si revitalizarea zonei urbane din care face parte.

c. valoarea investitiei

~ 42.118.687,00 RON

d. perioada de implementare propusa

36 de luni

e. planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente)

A01 – Plan de incadrare, scara 1:2000, avand suport planurile cadastrale eliberate de OCPI Sector 2;

A02 – Plan de situatie, cu figurarea constructiei, acceselor si a amenajarilor exterioare, scara 1:200, avand planurile cadastrale eliberate de OCPI Sector 2 si realizate pe suportul topografic efectuat de P.F.A. Filipoiu Nicoleta in 2020;

OE01 – Plan organizare executie santier, cu figurarea spatiilor publice necesare a fi ocupate pentru realizarea lucrarilor de construire, scara 1:200, avand planurile cadastrale eliberate de OCPI Sector 2 si realizate pe suportul topografic efectuat de P.F.A. Filipoiu Nicoleta in 2020.

f. o descriere a caracteristicilor fizice ale intregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de constructie si altele)

Conform documentatie tehnica desenata de arhitectura inclusa in borderou, anexata la prezentul memoriu.

Se prezinta elementele specifice caracteristice proiectului propus:

o profilul si capacitatile de productie;

Se propune construire cladire cu functiunea de hotel de 4 stele si servicii conexe activitatii de turism, $R_h = 2S+P+4E-5Er+NT$, sistematizarea si imprejmuirea terenului, inclusiv alei pietonale, carosabile, amenajare spatii verzi si organizare santier, cu urmatoarea zonificare functionala:

- SUBSOL 2: circulatii auto si rampa de acces subsol 2, circulatii pietonale si acces la nodul vertical, inclusiv sas, nod vertical _ lifturi si scara pentru evacuarea de urgenta, ghene verticale pentru tubulaturi _ desfumare, presurizare, introducere aer, parcaje pentru 20 de autoturisme, incaperi pentru depozitari necesare hotelului, vestiare pentru personalul hotelului, inclusiv acces la liftul de personal, adapost de protectie civila, rezerva de apa pentru instalatia de stingere incendiu, camera



pentru statie de pompare sprinklere si hidranti, bazinul de retentie pentru ape pluviale, camera pentru statie de pompare ape pluviale, inclusiv sas, separatorul de hidrocarburi amplasat intr-o basa;

- SUBSOL 1: circulatii auto si rampa de acces subsol 2, circulatii pietonale si acces la nodul vertical, inclusiv sas, nod vertical _ lifturi si scara pentru evacuarea de urgenta, ghene verticale pentru tubulaturi _ desfumare, presurizare, introducere aer, parcaje pentru 20 de autoturisme, incaperi pentru depozitari necesare hotelului, vestiare pentru personalul hotelului, inclusiv acces la liftul de personal, camera servere si rack IT, inclusiv sas, camera pentru separatorul de grasimi, camera pentru rezerva de apa, inclusiv statie de tratare apa, camera pentru generator, camera pentru postul de transformare;

* *Parcajul va fi prevazut si cu statii de incarcare pentru masini electrice*

- PARTER: lobby si receptia hotelului, inclusiv birou administratie cu ECS, spatiu bagaje, depozitare, nod vertical _ lifturi si scarile pentru evacuarea de urgenta, bar cu depozitare, restaurant, grupuri sanitare pentru clienti _ femei, barbati si grup sanitar pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, bucataria aferenta restaurantului, inclusiv cu birou bucatar sef, vestiare, filtru curat, receptie marfa, circulatii depozitari, depozit pentru alimente aferente restaurantului, sala de mese pentru angajati, birou administrativ, grup sanitar pentru personal, ghene verticale pentru tubulaturi _ desfumare, presurizare, ventilatii, sanitare;

- SPATII EXTERIOARE LA NIVELUL PARTERULUI: Platforma depozitare deseuri, platforma depozitari, tabloul electric general, 5 locuri de parcare, alei pietonale pentru acces personal si clienti;

- ETAJELE 1-3: 25 de unitati de cazare cu bai proprii, inclusiv camere standard, superioare, apartamente sau camere pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, lobby de etaj, coridor de circulatie/evacuare, nod vertical _ lifturi si scarile pentru evacuarea de urgenta, oficii si depozitari de nivel la care au acces doar personalul hotelului, inclusiv grup sanitar pentru personal, strict la nivelul etajului 1 fiind amenajat si un birou administrativ;

- ETAJUL 4: 20 de unitati de cazare cu bai proprii, inclusiv camere standard, superioare, apartamente sau camere pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, lobby de etaj, coridor de circulatie/evacuare, nod vertical _ lifturi si scarile pentru evacuarea de urgenta, oficii si depozitari de nivel la care au acces doar personalul hotelului, inclusiv grup sanitar pentru personal;

- TERASE EXTERIOARE LA NIVELUL ETAJULUI 4: terase inierbate fara acces la utilizatori;

- ETAJUL 5: lobby zona conferinte, lobby de etaj, 3 sali multifunctionale si de intalniri, grupuri sanitare pentru clienti _ femei, barbati si grup sanitar pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, nod vertical _ lifturi si scarile pentru evacuarea de urgenta, zona de sport alcatuita din grup sanitar, sala de sport, sala masaj si zona de spa (dus, sauna umeda si sauna uscata), si zona de cazare cu 1 unitate de lux pentru 4 persoane;



- TERASE EXTERIOARE LA NIVELUL ETAJULUI 5: terase inierbate tip jardiniera, cu acces la utilizatori, terasa pentru circulatie pietonala, cat si terasa pentru accesul la nivelul etajului tehnic;
- ETAJ TEHNIC: centrala termica, terase necirculabile pe care vor fi amplasate echipamente necesare functionarii hotelului.

Constructia propusa se va incadra in edificabilul maxim descris prin P.U.Z. si va avea o volumetrie care sa satisfaca atat identitatea vizuala puternica pentru un hotel de 4 stele situat in centrul unei capitale europene, cat sa se si incadreze in ansamblul in care se afla, intr-o zona cu o importanta valoare istorica, arhitecturala si urbana la nivel de oras, axa est-vest a Bucurestiului, bulevard haussmannian trasat la sfarsit de secol XIX, caracteristic pentru perioada de configurare a orasului „burghez”.

Constructia propusa are urmatoarele caracteristici:

Categoria de importanta _ C – constructie de importanta normala*

* stabilita conform anexa nr. 3 aferenta HGR nr. 766 / 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii

Clasa de importanta _ Clasa III – cladire de tip curent*

* stabilita conform tabel 4.2 conform Cod de proiectare seismica – partea 1 – indicativ P 100-1/2013

Gradul de rezistenta la foc _ II, 2 compartimente, 1 subteran si 1 suprateran

Incidicatorii urbanistici propusi pentru investitie:

Indicator	aprobat PUZ	proiectat
Suprafata teren	100%	100%
POT	67,50%	65.50%
CUT	3,30	3,30
Regim inaltime	2S+P+4E-5Er+NT	2S+P+4E-5Er+NT
Suprafata construita la nivelul parterului	-	40.26%
Spatii verzi la nivelul parterului	min 30%	30.16%
- teren natural	min 20%	20.17%
- teren peste subsol	~10%	9.99%
Terasa inierbata la nivelul etajului 5	-	7.00%
Alei pietonale si carosabila, guri de vizitare / trape de acces, trotuar de garda (pietris)	-	29.04%

Elemente de bilant teritorial

- _ suprafata teren : 1776.00mp
- _ suprafata construita parter : 724.65mp
- _ suprafata construita etaj curent : 1163.30mp
- _ suprafata construita etaj 5 : 673.00mp



_ suprafata desfasurata supraterana : 5853.05mp *

* intra in calculul C.U.T.

_ suprafata construita amprenta : 1163.30mp *

* intra in calculul P.O.T.

_ suprafata construita subsol 1 : 1301.50mp

_ suprafata construita subsol 2 : 1301.50mp

_ suprafata etaj tehnic : 70.00mp

_ suprafata desfasurata totala : 8526.05mp

_ suprafata spatii verzi naturale : 358.15mp

_ suprafata spatii verzi peste subsol : 177.45mp

_ suprafata terasa verde etaj 5 : 124.45mp

_ suprafata totala spatii verzi : 660.05mp

_ suprafata alei : 515.75mp

Locurile de parcare propuse la nivelul subsolurilor si parterului sunt organizate respectand NP 24-2022, normativul pentru proiectarea parcajelor, respectand necesarul conform prevederilor HCGMB 66/2006, astfel:

- la nivelul subsolului 1 – 20 de locuri de parcare, calea de rulare are minim 6.00m latime libera de trecere, iar locurile de parcare au dimensiunile de minim 2.40 latime si 5.00m lungime;
- la nivelul subsolului 2 – 20 de locuri de parcare, calea de rulare are minim 6.00m latime libera de trecere, iar locurile de parcare au dimensiunile de minim 2.40 latime si 5.00m lungime;
- la nivelul parterului – 5 locuri de parcare, din care 2 locuri de parcare sunt amenajate pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii, conform NP 051-2012, 2 locuri de parcare cu acces direct din strada Dimitrie Onciu, respectiv 1 loc de parcare utilizat strict pentru aprovizionare si angajati;
- caile de rulare respecta dimensiunile din normativ, latimea de 6.00m pentru sens dublu, respectiv rampele de acces la subsoluri cu latimea de min. 5.50m si panta cu inclinatia maxima de 18%.

In totalitate compartimentul subteran se incadreaza la risc mare de incendiu, respectiv la parcaj de tip P1 intre 11-100 autoturisme conform normativului NP127:2009.

Cladirea este echipata cu un adapost de aparare civila la nivelul subsolului -2, dimensionat conform normelor tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila in cadrul constructiilor noi, in functie de posibilitatile de amenajare, pana la asigurarea adapostirii personallui stabilit pentru schimbul maxim in timp de razboi cu 1mp de suprafata utila pentru fiecare persoana, respectiv un volum de 2.5 mc de persoana.

Gradul de ocupare al cladirii, calculat in momentul de fata conform tabelului de mai jos, poate suferii modificari in functie de cerintele functionale ale beneficiarului si utilizatorilor finali cu conditia



satisfacerii cerintelor normate de evacuare a utilizatorilor, precum si de functionare in parametrii normali a insalatiilor si dotarilor cladirilor.

Nivel	Funcțiune	Calcul	Numar persoane
Subsol 2	Parcare*	= 20 x 15% x 2	6 persoane
<i>Utilizatorii pentru circulatii sunt inclusi in numarul de utilizatori ai parcajului, iar spatiile tehnice nu sunt accesibile publicului si sunt utilizate ocazional pentru intretinere si reparatii.</i>			
Subsol 1	Parcare*	= 20 x 15% x 2	6 persoane
<i>Utilizatorii pentru circulatii sunt inclusi in numarul de utilizatori ai parcajului, iar spatiile tehnice nu sunt accesibile publicului si sunt utilizate ocazional pentru intretinere si reparatii.</i>			
Parter	Receptie	= conform plan mobilare	3 persoane
	Bar	= conform plan mobilare	20 persoane
	Restaurant	= conform plan mobilare	82 persoane
	Bucatarie	= conform tema proiectare	20 persoane
	Birou administrativ	= conform plan mobilare	3 persoane
	Oficiu / sala de mese	= conform tema proiectare	1 persoana
Etaj 1	Unitati cazare	= 25 camere x 2 / nivel	50 persoane / nivel
	Oficiu	= 2 cameriste / nivel	2 persoane / nivel
	Birou administrativ	= conform plan mobilare	3 persoane
Etaj 2-3	Unitati cazare	= 25 camere x 2 / nivel	50 persoane / nivel
	Oficiu	= 2 cameriste / nivel	2 persoane / nivel
Etaj 4	Unitati cazare	= 20 camere x 2 / nivel	40 persoane / nivel
	Oficiu	= 2 cameriste / nivel	2 persoane / nivel
Etaj 5	Unitati cazare	= 1 apartament x 4 / nivel	4 persoane / nivel
	Oficiu	= 1 cameriste / nivel	1 persoana / nivel
	Fitness	= 1 persoana / 5mp	12 persoane
	Spa	= conform tema proiectare	12 persoane
	Sala masaj	= conform plan mobilare	2 persoane
	Conferinte si evenimente	= conform plan mobilare	62 persoane
-	Personal auxiliar si administrativ	= conform tema proiectare	2 persoane
			437 persoane

Conform memoriului de rezistenta cladirea va fi din beton armat. Infrastructura este alcatuita dintr-un radier din beton armat, de aprox. 80cm adancime, cota de fundare fiind aprox. -6.90m sub cota terenului amenajat. Local vor fi construite baze pentru instalatii, respectiv pentru puturile lifurilor. Sapatura pentru fundatie va fi sprijinita prin piloti forati in teren, cu diametrul de 60cm. Subsolarile



vor avea structura din beton armat, stalpi si dala groasa de 25cm cu grinzi perimetrare. Peretii exteriori vor fi din beton armat. La nivelul subsolului 1, vor exista local zone unde placa este coborata pentru a permite amenajarea unor jardiniere la nivelul parterului. Peretii subsolului, inclusiv radierul vor fi hidroizolati, iar de la nivelul cotei terenului amenajat se vor construi si accese pentru spatiile tehnice, prin trape de acces sau guri de vizitare.

Suprastructura va fi din stalpi din beton armat, cu dala groasa de 20cm si grinzi perimetrare. Nucleurile de circulatii verticale, puturile lifturilor si scarile de evacuare sunt din beton armat.

Constructia propusa se va incadra in regulamentul local aferent PUZ din punct de vedere al aspectului exterior, astfel incat se propun urmatoarele inchideri perimetrare exterioare:

- Zidariile exterioare se vor realiza din caramida, bca sau pereti usori de tip Placocem sau Aquapanel, cu izolatia termica, la exterior, din vata bazaltica. Finisajele utilizate vor fi fie sistemul de fatada ventilata (majoritar), fie din vopsitorii decorative. Pentru peretii usori de tip Placocem sau Aquapanel, se va utiliza sistemul recomandat de producatorul ales in faza de executie, cu acordul proiectantului, ci va cuprinde intreg pachetul de tip placi, structura, folii, benzi, etc.;

- Tamplariile existente se vor realiza din aluminiu cu geam dublu sau triplu izolant. Pentru tamplariile exterioare se va folosi o structura metalica autoportanta la care vor utiliza shadow box-uri in dreptul elementelor structurale si panouri termoizolante in dreptul finisajelor de tip fatada ventilata. Intre etaje, in zonele prevazute cu structura metalica autoportanta, se vor realiza ecrane etanse la foc, conform normativelor in vigoare, cu inaltimea de minim 50cm si etanse la foc E30min.

- Toate inchiderile exterioare vor asigura atat termic, cat si acustic, cerintele normate.

Toate spatiile de cazare, respectiv cu acces la public vor fi prevazute cu ferestre si usi, dimensionate conform fatadelor, pentru a asigura nivelul de iluminare, respectiv fluxurile de evacuare. Toate suprafetele vitrate vor cu sticla dublu sau triplu termoizolanta si tratamente specifice. Usile de evacuare vor fi prevazute cu bara antipanica.

Inchiderile exterioare orizontale, invelitori la nivelul anvelopantei, sunt dupa cum urmeaza:

- terasa circulabila pentru trafic greu, termo si hidro izolata, la nivelul parterului peste subsol, in zonele in care au acces automobilele, respectiv trotuarul utilizat pentru aprovizionari;

- terase verzi, de tip jardiniera, cu o adancime a stratului vegetal de min. 60cm, la nivelul parterului peste subsol, la nivelul etajului 4 peste etajul 3 si la nivelul etajului 5 peste etajul 4, terasa care va fi termo si hidro izolata, prevazuta cu tot sistemul necesar pentru cresterea plantelor si drenarea apelor;

- terase necirculabile, tehnice, la nivelul etajului 4, peste etajul 3, la nivelul etajului 5 si la nivelul etajului tehnic, termo si hidro izolate, unde vor fi amplasate diverse echipamente;

- terase circulabile pentru clienti, termo si hidro izolate, la nivelul etajulelor 4 si 5.



Compartimentarile interioare la etajele supraterane vor fi realizate din structura usoara, de tip gips-carton, astfel:

- la nivelul parterului, structura metalica de 10cm sau 7.5cm, cu vata minerala intre montanti cu rol de fonoizolare, tip ISOVER AKUSTO, dublu placate cu placi de gips-carton normale, rezistente la umiditate sau rezistente la foc, in functie de activitatea delimitata si specificatiile scenariului de siguranta la foc;

- la nivelul etajelor superioare, 1-5, peretii vor fi realizati pe structura metalica dubla de 5cm x 2 sau 7.5cm x 2, cu vata minerala intre montanti cu rol de fonoizolare, tip ISOVER AKUSTO, si intre profile banda de etansare sau o placa de gips-carton, cel putin dublu placati pe ambele fete, cu placi de gips-carton normale, rezistente la umiditate, rezistente la foc sau cu calitati fonoizolante ridicate, in functie de necesitati, atat intre camere, cat si intre camere si celelalte spatii – coridoare si spatii „back of house”. Peretii trebuie sa se supuna cerintelor de rezistenta la foc conform capitolului de cladiri pentru turism, supunctele 4.2.112-4.2.123, respectiv sa indeplineasca cerintele de izolare fonica stabilite prin normativul de 079-02, respectiv sa aiba indicele de izolare la zgomot aerian de minim 51dB;

- placarile de stalpi, zidarie la etajele superioare, respectiv de ghene de instalatii se vor face tot pe structura metalica de 3cm, 5cm, 7.5cm sau 10cm in functie de locul de amplasare. In cazul ghenelor de bai, acestea vor fi fonoizolate cu vata minerala, tip ISOVER AKUSTO, intre montanti si dublu placate cu placi rezistente la foc si la umiditate, iar in cazul ghenelor de instalatii de ventilatii, presurizari, desfumari, etc. placarile vor fi dublu placati cu rezistenta la foc necesara in functie de scenariul de securitate la incendiu;

- in nivelul tehnic nu se vor utiliza.

In subsoluri compartimentarile vor fi realizate din pereti de beton armat sau compartimentari din zidarie bca sau ceramica cu grosimi intre 15 si 30cm, tencuiti, cu rezistenta la foc conform scenariului de securitate la incendiu.

Finisajele interioare vor fi de calitate ridicata, conform standardelor europene si se vor respecta clasa de combustibilitate si reactie la foc necesare conform normativului de securitate la incendiu, pentru a impiedica propagrea rapida a incendiilo. Finisajele propuse nu reprezinta niciun risc pentru sanatatea utilizatorilor, nu emana substante toxice, nu sunt urat mirositoare, nu retin praful si sa aiba o comportare corespunzatoare in timp la actiunile curatare specifice hotelului, de asemenea toate pardoselile vor fi ignifugate, daca este cazul, si rezistente la trafic intens.

Finisajele folosite vor avea urmatoarele calitati, respectiv se vor incadra in urmatoarele tipologii:

a. a. pardoseli



- _ la nivelul subsolurilor pardoseli din beton, beton elicoptrizat cu quartz, antiderapant, impermeabilizat sau aparent in functie de spatiul tehnic sau parcare, cu panta pentru preluarea apelor;
- _ placaje ceramice / piatra naturala pentru bai, grupuri sanitare si zona de SPA, antiderapante min. R9;
- _ mochete pentru circulatiile comune de la nivelul etajelor cu unitati de cazare, pentru ameliorarea transmiterii sunetului;
- _ pardoseala tehnica inaltata la nivelul etajului 5, pentru trecerea instalatiilor necesare ale hotelului, devieri coloane sanitare, pluviale, treceri instalatii ventilare;
- _ pardoseli calde si foarte calde in interiorul unitatilor de cazare (parchet, mocheta, covoare PVC, LVT, etc.);
- _ pardoseli cu curatare rapida si usoara pentru spatiile de evenimente (LVT, parchet, PVC, dale de mocheta etc.)
- _ pardoseli din dale cauciucate pentru sala de sport.
- b. pereti
- _ beton aparent la nivelul subsolului, in cazul peretilor din spatii tehnice sau a peretilor de delimitare a parcajului;
- _ tencuieli pe baza de var sau de ciment la nivelul subsolurilor, pentru peretii de zidarie, finisati cu vopsitorii lavabile
- _ vopsitorii speciale, placaje, tapete, zugraveli si profile decorative in spatiile publice si de importanta ridicata la nivelul hotelului, de exemplu restaurant, lobby-uri, receptie, spatiile de intalniri, etc.;
- _ placaje ceramice pentru bai, grupuri sanitare si zona de SPA;
- _ pentru unitatile de cazare se propun vopsitorii speciale, placaje, tapete, zugraveli si profile decorative in functie de specificul operatorului economic al hotelului;
- _ punctual, alte tipologii de finisaje in functie de specificul proiectului de amenajare interioara.
- c. tavane
- _ intradosul vizibil al dalelor groase la nivelul subsolurilor, respectiv spatii tehnice la nivelul etajelor, eventual cu vopsitorie lavabila daca este cazul;
- _ tavane din gips-carton continuu, suspendate pe structura metalica in functie de inaltimea tavanului, cu placi normale, rezistente la umiditate sau acustice, in functie de camera, finisate in vopsitorii labavile sau vopsitorii speciale in unitati de cazare, bai, spatii publice si comune, partial spatii la care are acces doar personalul hotelului;
- _ tavane casetate pe structura metalica, cu placi igienice, acustice, normale in functie de utilizare, partial utilizate in spatiile la care au acces doar personalul hotelului sau in spatiile de evenimente, daca este cazul;



_ finisaje speciale de tipul placaje, riflaje, tavane lamelare sau beton aparent in functie de specificul operatorului economic sau al conceptului de amenajare interioara;

_ vata minerala in tavanele de gips-carton, unde sunt necesare pentru o izolare fonica suplimentara fata de spatiile de la etajul imediat superior, respectiv placi din vata minerala caserata pentru termoizolarea placii de peste subsolul 1, catre spatiile inchise din parter.

Accesul in unitatile de cazare se va face prin usi rezistente la foc minim 30 de minute, finisate in lemn, culori uni sau placaje care preiau finisajul coridorului de circulatie de la nivelul etajului curent. Usile din interiorul camerelor de cazare vor fi simple, din lemn, mdf sau sticla securizata, in functie de amenajarea interioara. Usile pe caile de evacuare vor fi metalice, cu bara antipanica si rezistenta la foc specifica necesara. Usile din zonele comune vor fi pline, din lemn, mdf sau din sticla securizata, dotate cu accesoriile si feroneriile necesare pentru o functionare corecta si care sa asigure nivelul de calitate si finisare dorit. Usile din cadrul spatiilor la care are acces doar personalul hotelului sau personalul de bucatarie vor fi simple, din lemn sau mdf, cu toata feroneria necesara. Usile care fac delimitarea intre spatiile comune si spatiile personalului vor functiona pe baza de control acces.

In cadrul amenajarii hotelului se vor folosi balustrade din sticla securizata sau lamele verticale cu interspatii de maxim 10cm, mana curenta metalica la scari, protectii la stalpi si colturi, unde sunt necesare, gratare metalice sau capace de vizitare in plafoane si pardoseli, pentru acces la spatii tehnice si echipamente, grile pentru instalatii, respectiv denivelarile mai mari de 2.50cm vor fi marcate corespunzator.

Inchiderile exterioare ale hotelului se vor face in 2 etape, in primul rand, asezate pe placile de beton armat, intre etaje, inchiderile de gips-carton pe baza de ciment mentionate la capitolul anterior, respectiv zidariile. Ulterior la exterior o structura metalica autoportanta din aluminiu cu rupere de punte termica, geam triplu izolant laminat/securizat, sticla opaca sau panouri termoizolante rezistente la foc pentru zonele opace peste care vor fi puse finisajele de fatada.

In zonele opace ale peretilor exteriori se va adopta un sistem de fatada ventialata, de panourile termoizolante se va prinde structura metalica pentru placarile de fatada, de tip fibrociment sau placaje ceramice subtiri, tip kerlite etc. Structura metalica si sistemul de prindere al placajelor de finisare a fatadei se va face conform specificatiilor furnizorului si se va incadra in normele in vigoare pentru fatade ventilate. In peretele exterior vor fi prevazute si tamplarii - usi si ferestre, usa rotativa pentru accesul in hotel, usi cu bara antipanica pentru evacuarea de urgenta.

Respectiv pentru peretii de tip zidarie, se va face o fatada ventilata cu grosime minima de 26cm, cu placaje de tip fibrociment, placaje ceramice subtiri sau bond. Se vor respecta prevederile regulamentului de zona protejata, respectiv nu se vor folosi suprafete vitrate de mari dimensiuni sau stralucitoare.



In curte vor fi amenajate si locuri de parcare, alei pietonale de acces personal si alei carosabile pentru accesul auto in subsol sau pentru preluare si debarcare clienti. Acestea vor fi finisate fie cu placaje ceramice in placi mari cu textura de piatra naturala, antiderapante sau cu pavele cu rezistenta ridicata la compresiune, tip piatra cubica. In situatiile in care se folosesc placaje ceramice acestea vor fi antiderapante, minim R11-R12.

Peretii de beton armat, respectiv stalpii din exteriorul constructiei si planseelor de beton armat in contact cu exteriorul vor fi termoizolati astfel incat sa respecte cerintele minime de termoizolare pentru cladirile civile noi in zone protejate, care nu au functiunea de locuinta.

Conform functiunii propuse, cat si conform temei de proiectare stabilita intre proiectant si beneficiar, hotelul va functiona dupa urmatorul program:

- receptia si paza vor functiona non-stop;
- restaurantul, si implicit bucataria, vor avea un program de mic dejun, iar pentru cina si pranz vor functiona dupa un program stabilit;
- spatiile administrative si de birouri, aferente functionarii hotelului, vor avea un program de lucru normal, de 8 ore pe zi;
- spatiile tehnice si de depozitare sunt accesibile pentru personalul hotelului si personalul de intretinere si reparatie non-stop;
- spatiile de servicii si de evenimente de la nivelul etajului 5 vor functiona dupa programul stabilit de comun acord intre administratia hotelului si clienti care le utilizeaza;
- parcare va functiona non-stop.

Hotelul va fi anuntat prin elemente de semnalistica luminoasa pe cladire, cat si la nivelul terenului, pentru amplasarea acestora urmand a fi obtinut un certificat de urbanism si o autorizatie de construire / amplasare separate.

o ***descrierea instalatiei si a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (dupa caz):***

Din punct de vedere al fluxurilor tehnologice, definite ca succesiune a operatiilor tehnologice prin care trec materiile prime, materialele, semifabricatele, subansamblele etc. in procesul de fabricatie a unui produs sau de executie a unei lucrari, se supune avizarii doar restaurantul hotelului.

La nivel de hotel exista urmatoarele fluxuri ale activitatilor si utilizatorilor:

1. zona destinata clientilor unitatilor de cazare
2. zona destinata clientilor spatilor de intalniri, evenimente si spa
3. zona destinata prepararii si pregatirii mancarii, inclusiv anexe specifice
4. zona destinata personalului si anexele acestuia.

(3) Zona destinata prepararii si pregatirii mancarii, inclusiv anexe specifice, este strans legata de functiunile de restaurant si de bar si are 2 accese: un acces comun cu (4) zona destinata personalului



si anexele acestuia, pentru primire marfa, respectiv un acces separat pentru personalul de bucatarie cu circulatie directa catre vestiare. Zona comuna de acces se imparte ulterior in 3 fluxuri separate: flux primire marfa a restaurantului (3), flux de acces personal la vestiare personal hotel, amplasate la nivelurile subterane, flux de acces la birouri administratie, depozitari si oficii. Zona destinata prepararii si pregatirii mancarii este organizata astfel:

- _ zona de receptie si cantarire marfa, cu aparat sterilizator pentru oua
- _ zona de depozitare marfa: camera frigorifica, camera congelare si camera depozitare uscata, pentru produse la temperatura ambianta
- _ vestiare ale personalului de bucatarie cu spatii de depozitare, grup sanitar si dus, care debuseaza in zona de filtru curat inaintea intrarii in spatiul de pregatit mancare, la intrare in bucatarie fiind prevazute lavoare pentru spalarea pe maini a personalului
- _ biroul bucatarului sef cu fereastră pentru supraveghere, birou si spatii depozitare
- _ blat si dulapuri de depozitare pentru ustensile bucatarie, sterilizatoare instrumente
- _ blat de lucru pentru preparare, spalare, taiere, curatare legume, inclusiv cuva pentru spalare, accesorii si masini pentru taiere si curatare, cos de gunoi, depozitari si rafturi, alte accesorii necesare in functie de specificul restaurantului
- _ blat de lucru pentru preparare, spalare, taiere, curatare carne, inclusiv cuva pentru spalare, accesorii si masini pentru taiere, cos de gunoi, depozitari si rafturi, alte accesorii necesare in functie de specificul restaurantului
- _ blat de lucru pentru preparare, spalare, taiere, curatare peste, inclusiv cuva pentru spalare, accesorii si masini pentru taiere, cos de gunoi, depozitari si rafturi, alte accesorii necesare in functie de specificul restaurantului
- _ zona de pregatire calda cu linia de gatit aferenta si blat de lucru
- _ zona de spalare si igienizare tigai, oale si instrumente de gatit
- _ zona de pregatire rece cu blaturi de lucru, cuva pentru spalare, cosuri de gunoi si frigidere si vitrine frigorifice pentru depozitare in imediata vecinatate a locului de lucru
- _ blatul de servire a comenzilor, la care are acces strict personalul bucatariei, care preia comanda si o va servi la masa clientului
- _ zona de spalare vesela, pahare si ustensile restaurant, cu cuve de spalat, cosuri de gunoi, masini si utilaje specifice si rasteluri de depozitare
- _ bauturile calde si reci sunt preparate si servite de la barul deschis de la nivelul parterului

Fazele procesului de productie si servire ale restaurantului sunt:

1. aprovizionarea cu materii prime si controlul calitatii acestora
2. depozitarea si manipularea materiilor prime, inclusiv controlul calitatii



3. inchiderea si igienizarea culoarului de distributie fata de zona de aprovizionare, astfel incat acesta sa devina un spatiu steril pentru pregatirea mancarii
4. productia propriu-zisa, aceasta ingloband un complex de activitati organizate in fluxuri tehnologice distincte, pentru fiecare din materiile prime, avand ca rezultat obtinerea produselor finite caracteristice, pentru fiecare etapa de pregatire si preparare realizandu-se controlul calitatii
5. distributia produselor finite si controlul calitatii produselor finite
6. eliminarea, sortarea si valorificarea desurilor rezultate in urma procesului de productie
7. igienizarea spatiilor, blaturilor si ustensilor de lucru, conform programului de control si monitorizare specific, dupa incheierea activitatii.

Restaurantul va avea un sistem HACCP, sistem de management prin analiza si controlul in toate punctele critice, de la faza de achizitionare, manipulare, pana la productie, distributie si consumul produsului finit, care va fi adaptat si actualizat in functie de specificul restaurantului. Acesta este bazat pe Regulamentul (CE) nr. 852/2004 al Parlamentului European si al Consilului din 29.04.2004 privind igiena produselor alimentare, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru celelalte fluxuri de activitati mentionam:

(1) Zona destinata clientilor unitatilor de cazare, poate functiona impreuna sau separat fata de (2) zona destinata clientilor spatiilor de intalniri, evenimente si spa, ele avand accesul comun la nivelul parterului, prin zona de receptie, aceste zone fiind organizate astfel:

_ accesul la locurile de parcare, respectiv statii de incarcare amenajate la nivelul celor 2 subsoluri, respectiv accesul la nodurile de circulatie verticala care comunica cu restul functiunilor din cadrul hotelului

a. parter:

- _ receptia, amenajata cu birou de receptie si cu spatii de stat si discutii;
- _ bar;
- _ restaurant;
- _ grupuri sanitare;
- _ lifturi;

b. la nivelul etajelor 1-4 - doar pentru clientii unitatilor de cazare

c. la nivelul etajului 5, pentru ambele tipologii de clienti:

- _ 1 unitate de cazare;
- _ lobby de etaj, pentru accesul la lifturi;
- _ lifturi;
- _ zona de sport si relaxare cu acces direct in: grup sanitar clienti, sala de fitness, sauna, dus clienti, hammam, sala masaj;



- _ zona de intalniri si evenimente alcatuita din urmatoare spatii: lobby cu locuri de discutii si stat si blat de servit cafea si gustari, 3 sali multifunctionale;
- _ grupuri sanitare.

(4) Zona destinata personalului si anexele acestuia este organizata, pe fiecare nivel al hotelului, astfel:

a. la nivelul parterului – in afara constructiei:

- _ platforma de depozitare deseuri, cu pubele pentru colectare selectiva, comuna atat pentru bucatarie, cat si pentru deseurile realizate din unitatile de cazare si serviciile conexe functiunii de turism;
- _ platforma depozitare diverse, cu rol temporar;
- _ spatii tehnice exterioare pentru bransamente si guri de vizitare echipamente amplasate in subsoluri.

b. la nivelul parterului - interior:

- _ accesul de pe fatada nordica, comun pentru toate fluxurile legate de aprovizionare bucatarie si personal hotel;
- _ sala de mese pentru personal, prevazuta cu depozitari si locuri de luat masa, amenajata pentru maxim 6 utilizatori simultani;
- _ grup sanitar pentru personal;
- _ depozitari, de tip dulapuri incastrate adanci;
- _ spalator adanc, la nivelul pardoselii, pentru curatarea echipamentelor folosite la curatenie;
- _ circulatie pentru distributia personalului;
- _ birou administrativ;
- _ lift pentru personal, cu acces dublu fata-spate, dimensionat astfel incat sa poate fi utilizat cu caruciorul de marfa.

c. la nivelul subsolului 1:

- _ vestiar pentru personalul hotelului cu spatii de depozitare, grup sanitar si dusuri;
- _ spatii de depozitare cu acces prin sas propriu sau comun cu alte spatii din circulatiile pietonale, marcate ca zona de protectie pentru acces si iesire;
- _ spatii tehnice necesare pentru functionare hotelului, cu toate functiunilor conexe existente, accesibile personalului instruit si calificat pentru intretinere si reparatia utilajelor si accesate doar pe baza de control-acces / cheie dintr-un spatiu presurizat sau din exteriorul cladirii prin trape amplasate la nivelul parterului;
- _ lift pentru personal, cu acces dublu fata-spate, dimensionat astfel incat sa poate fi utilizat cu caruciorul de marfa.

d. la nivelul subsolului 2:



- _ vestiar pentru personalul hotelului cu spatii de depozitare, grup sanitar si dusuri;
- _ spatii de depozitare cu acces prin sas propriu sau comun cu alte spatii din circulatiile pietonale, marcate ca zona de protectie pentru acces si iesire;

- _ spatii tehnice necesare pentru functionare hotelului, cu toate functiunilor conexe existente, accesibile personalului instruit si calificat pentru intretinere si reparatia utilajelor, si accesate doar pe baza de control-acces / cheie dintr-un spatiu presurizat sau din exteriorul cladirii prin trape amplasate la nivelul parterului;

- _ lift pentru personal, cu acces dublu fata-spate, dimensionat astfel incat sa poate fi utilizat cu caruciorul de marfa.

e. la nivelul etajelor cu unitati de cazare, 1-4:

- _ oficiu cu acces la lift, respectiv pentru accesarea coridorului de etaj cu spalator adanc la nivelul pardoselii pentru curatarea accesoriilor folosite la curatarea si dezinfectia unitatilor de cazare;

- _ oficii de etaj cu spatii depozitare materiale curatenie, accesorii, consumabile, etc., frigidere tip vitrina, masini de spalat vase, spalator pentru vesela sau spalator adanc la nivelul pardoselii, pentru curatarea echipamentelor folosite la curatenie;

- _ grup sanitar de nivel, dotat cu wc si lavoar;

- _ birou administrativ, strict la nivelul etajului 1;

- _ oficiu pentru lenjeria curata, dupa procesul de preluare si distribuire pe etaje de la firma care s-a ocupat de serviciul de curatare si dezinfectie si care urmeaza a fi folosita in unitatile de cazare;

- _ lift pentru personal, cu acces dublu fata-spate, dimensionat astfel incat sa poate fi utilizat cu caruciorul de marfa.

f. la nivelul etajului 5:

- _ oficiu cu depozitare suplimentara inclusa pentru consumabile si materiale de curatenie necesare functionarii activitatilor din etajul 5, de servicii;

- _ scara exterioara pentru acces la nivelul etajului tehnic 6;

- _ oficiu de etaj cu depozitare, pentru unitatile de cazare de la nivelul etajului 5;

- _ lift pentru personal, cu acces dublu fata-spate, cu deschiderea catre lobby de etaj, dimensionat astfel incat sa poate fi utilizat cu caruciorul de marfa.

g. la nivelul etajului tehnic:

- _ terasa necirculabila exterioara, pe care vor fi amplasate echipamente;

- _ spatiul tehnic inchis pentru amplasarea centralei termice pe gaz si pentru prepararea apei calde menajere;

- _ scara exterioara de acces nivelul etajului tehnic.



Se vor respecta normele de igiena si dezinfectie specifice operatorului economic al hotelului, dar nu mai putin de cele specificate in Ordinul M.S. nr. 119/2014, inclusiv pentru spatiile destinate personalului hotelului.

o ***descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea;***

Nu este cazul.

o ***materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora;***

Pentru realizarea investitiei, constructie si platforme, se vor utiliza umpluturi de pietris si nisip. Utilajele si masinile folosite pe perioada executiei investitiei vor utiliza benzina si/ sau motorina; nu sunt prevazute utilaje care sa functioneze pe gaz.

Pentru functionarea hotelului se folosesc numai echipamente ce utilizeaza energia electrica, respectiv gaz. La nivelul subsolurilor vor fi amplasate statii de incarcare pentru masini electrice, respectiv se va amplasa si un generator ce utilizeaza combustibil (benzina, GPL, gaz, etc.) pentru sustinerea functiilor vitale ale hotelului, in situatia avariilor la furnizorul de energie electrica.

Racordarea la reseaua de energie electrica se va realiza printr-un post de transformare, amplasat in subsolul hotelului si cu acces direct de la nivelul parterului, din spatiul deschis publicului, respectiv asigurarea apei potabile se va face de la reseaua oraseneasca locala, si aceasta va fi filtrata dedurizata, clorinata, respectiv apa calda recirculata va fi tratata impotriva bacteriilor inainte sa utilizeze.

Din punct de vedere al instalatiilor HVAC sunt prevazute centrale de tratare aer, cu recuperatoare de caldura, amplasate pe terasa (distributia principala a tubulaturilor de introducere/extractie se va realiza pe terasa). Organizarea ventilarii controlate a spatiilor de cazare se face dupa principiul general: introducerea de aer proaspat in camera de hotel (in apropierea plenumului de aspiratie al unitatii interioare de climatizare sau direct in plenum) si extractia aerului viciat prin grupul sanitar.

Incalzirea si racirea spatiilor se va asigura cu echipamente cu functionare in pompa de caldura tip VRF (cu recuperare de caldura, agent Freon R410A), cu unitati exterioare amplasate pe terasasi unitati interioare necarcasate pentru montaj in plafon. Sistemul permite functionarea independenta a camerelor de cazare atat in modul de racire cat si in modul de incalzire. Pentru incalzirea camerelor de cazare, suplimentar fata de sistemul VRF, se prevede utilizarea de calorifere sau incalzire in pardoseala. La nivelul etajului tehnic va fi amplasata o centrala termica in condensatie, cu functionare pe combustibil gazos, pentru prepararea apei calde menajere si pentru alimentarea cu agent termic (60/40°C) a bateriilor de incalzire aferente centralelor de tratare aer.



Pentru realizarea investitiei, hotel si amenajari exterioare se vor utiliza diverse resurse naturale:

- piatra sparta / refuz de cariera pentru perna piatra;
- umplutura cu pamant compactat;
- pietris sort 0-32 compactat;
- pamant vegetal pentru terasamente, terase verzi la nivelul etajului 5.

Constructia este astfel proiectata, executata si demolata astfel incat utilizarea resurselor sa fie sustenabila si sa asigure:

- reutilizare, respectiv reciclarea constructiei, a materialelor si a partilor componente in situatia demontarilor;
- durabilitatea constructiei si a finisajelor;
- utilizarea materialelor compatibile cu mediul si dezvoltarii durabile.

o ***racordarea la retelele utilitare existente in zona;***

Hotelul va fi bransat la toate utilitatile existente in zona necesare, conform avizelor de amplasament, respectiv avizelor de racordare obtinute de la furnizori, astfel:

- alimentarea cu energie electrica se va face de la reataua orasaneasca si se estimeaza necesitatea unui post de transformare propriu, amplasat in subsolul cladirii, la limita de proprietate si cu acces direct din exterior;
- alimentarea cu apa potabila, se va face din reseaua stradala, printr-un bransament dimensionat conform numarului de utilizatori si amplasat sub cota de inghet;
- alimentarea cu gaz, se va face din reseaua stradala printr-o conducta de distributie, bransamentul urmant a fi amplasat la nivelul parterului in imediata vecinatate a domeniului public, in zona care nu se intersecteaza cu fluxul clientilor;
- evacuarea apei uzate menajere se va face prin coloane interioare de canalizare, inclusiv prin racordurile la obiectele sanitare si trebuie sa nu prezinte zone potentiale de contaminare cu microorganisme, sa nu emita mirosuri neplacute, sa nu prezinte degajari de gaze si sa nu contamineze sistemul de distributie a apei, respectiv apele uzate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in retea;
- racordarea la furnizorul de telecomunicatii din zona pentru telefonie si internet;
- apele pluviale vor fi preluate printr-un sistem de conducte, acumulate in rezervorul din subsol si utilizate strict la irigarea spatiilor verzi;
- vor fi respectate exigentele legate de evacuarea deseurilor si a gunoaielor dupa programul stabilit de operatorul economic, dar nu mai putin decat cerintele minime stabilite prin normele de igiena si sanatate publica.



o *descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei;*

Pentru realizarea investitiei se vor face sapaturi, atat pentru realizarea peretilor de incinta (pe inaltimea a 2 subsoluri), cat si pentru radierul subsolului 2, precum si pentru realizarea platformelor betonate si a imprejmuirii, strict in interiorul incintei. Lucrarile de betonare (cu toate straturile necesare pentru alei carosabile, parcuri, etc) cat si lucrarile de amenajare a spatiilor verzi prevazute in incinta sunt lucrari de refacere a amplasamentului:

_ dupa construirea hotelului se vor face lucrari de nivelare si inierbare a terenului;

_ terenul va fi astfel amenajat astfel incat preluarea apelor pluviale sa fie facuta gravitational la teren sau preluate prin rigole exterioare si canalizate la bazinul de retentie amplasat in subsol;

_ va fi folosit un strat de pamant vegetal, atat la nivelul parterului, cat si la nivelul etajelor superioare pentru plantarea pomilor, arbustilor si gazonului;

_ prin amplasarea cladirii vor fi necesare taieri de arbori, acestea se vor face conform regulamentului local si pe baza avizului obtinut de la directia de mediu aferenta Primariei Municipiului Bucuresti, respectiv pe baza angajamentului de plantare.

Pe laturile nord si vest se va reface imprejmuirea conform regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z., garduri cu inaltimea de minim 2.00m opace. Pe latura sudica, catre strada Olari, se va face o imprejmuire de dimensiuni reduse, pentru preluare diferentei de nivel intre cota terenului amenajat si trotuar. Imprejmuirea va fi realizata dintr-un soclu opac de 60cm si dublata de gard viu.

La nivelul parterului, pe latura estica, catre str. Dimitrie Onciu vor fi amenajate alei carosabile pentru accesul la subsoluri, pentru accesul la locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, la locul de parcare pentru aprovizionare si furnizori de la nivelul parterului, respectiv pentru aleea de iesire a autoturismelor de pe teren.

Pentru accesese si iesirile auto vor fi obtinute atat avizul Comisiei Tehnice de Circulatii, cat si avizul Brigazii Rutiere.

Din punct de vedere al aleilor pietonale sunt prevazute urmatoarele:

pe latura nordica o alee pietonala de aproximativ 1.50m pentru accesul personalului in zona administrativa si pentru livrarea produselor, alimentelor si a materialelor necesare pentru functionarea hotelului;

- pe latura vestica o alee de aprox. 1.10m pentru asigurarea a doua fluxuri de evacuare din cadrul restaurantului;
- pe latura estica va fi prevazuta aleea de acces principal la hotel pentru utilizatori cu o latime minima de 2.00m.

Accesul principal al hotelului, la nivelul parterului, este amenajat cu platforma pentru debarcare si preluare a clientilor, conform NP 24-2022, cu un trotuar de 2.00m si o banda de circulatie



cu sens unic de 3.50m. Alcatuirea straturilor de uzura si executie a aleilor de la nivelul parterului se va detalia in cadrul proiectului de executie.

In urma terminarii executiei lucrarilor de amenajare a aleilor auto de la nivelul parterului se vor executa lucrarile de reparatii necesare pentru domeniul public afectat si reparatii la nivelul trotuarului din dreptul terenului la strada Dimitrie Onciu, respectiv strada Olari, daca este cazul. De asemenea in dreptul accesului auto, respectiv iesirii auto, trotuarul va fi amenajat astfel incat sa permita accesul facil al masinilor, prin coborarea bordurii trotuarului, lucrari ce vor fi executate pe baza avizului de la Comisia Tehnica de Circulatii, respectiv avizul de la Brigada Rutiera pentru acces la obiective socio-economice.

In cadrul amenajarii peisagere a hotelului se vor amenaja urmatoare spatii verzi cu iarba, arbusti si pomi:

la nivelul parterului in proportie de minim 20% din suprafata terenului - teren natural, in care pot fi plantati arbori pentru imbunatatirea microclimatului si pentru a ridica gradul de intimitate fata de vecini;

la nivelul parterului in proportie de cca 10% din suprafata terenului – spatii verzi amplasate peste placa de subsol cu grosimea pamantului vegetal de aproximativ 0.60m, amenajate ca terase verzi inierbate la nivelul de calcare a terenului natural, plantate cu iarba, arbusti si in care ocazional vor fi amplasate dale pentru circulatie de intretinere;

la nivelul etajelor superioare, peste etajul 3, respectiv 4 – terase inierbate, tip jardiniera cu grosimea pamantului vegetal de aproximativ 0.50m, ridicate fata de cota de calcare a nivelului la care sunt amplasate, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru delimitarea si intimizarea teraselor circulabile care tin de camere si functiuni diferite.

o ***cai noi de acces sau schimbari ale celor existente;***

Caile de acces vor fi amenajate conform P.U.Z. aprobat aferent terenului supus avizarii astfel:

- 2 accese auto din str. Dimitrie Onciu, un acces va fi pentru locurile de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv al doilea va face legatura cu subsolurile cu rol de spatii tehnice si garare, respectiv la platforma de imbarcare si debarcare clienti si iesire aproape de accesul pietonal, clar delimitat de acesta prin finisajele propuse - pentru accesele si iesirile auto vor fi obtinute atat avizul Comisiei Tehnice de Circulatii, cat si avizul Brigaziei Rutiere;
- acces pietonal principal pentru clienti, tot din str. Dimitrie Onciu;
- pe langa accesul pietonal auto vor mai fi prevazute iesire de urgenta in str. Olari, respectiv doua accese ale personalului aferent hotelului si a furnizorilor, pe latura nordica a hotelului, direct din str. Dimitrie Onciu, indirect prin alei pietonale din str. Olari.



o *resursele naturale folosite in constructie si functionare;*

Resursele naturale folosite pentru construire, respectiv pentru functionarea hotelului sunt:

- lemn – atat sub forma de placaje de constructie, cat si finisaje;
- piatra sparta / refuz de cariera pentru perna piatra;
- umplutura cu pamant compactat;
- pietris sort 0-32 compactat;
- pamant vegetal pentru terasamente, terase verzi;
- gaze naturale pentru prepararea apei calde, respectiv functionarea echipamentelor HVAC, daca este cazul;
- apa potabila – prin bransament de la furnizorul local.

o *metode folosite in constructie/demolare;*

Din punct de vedere constructiv, hotelul se va realiza pe structura din beton armat si are caracter permanent. Infrastructura este alcatuita dintr-un radier din beton armat, de aprox. 80cm adancime, cota de fundare fiind aprox. -6.90m sub cota terenului amenajat. Sapatura pentru fundatie va fi sprijinita prin piloti forati in teren, cu diametrul de 60cm. Subsolurile vor avea structura din beton armat, stalpi si dala groasa de 25cm cu grinzi perimetrare. Peretii exteriori vor fi din beton. Peretii subsolului, inclusiv radierul vor fi hidroizolati, iar de la nivelul cotei terenului amenajat se vor construi si accese pentru spatiile tehnice, prin trape de acces sau guri de vizitare.

Suprastructura va fi din stalpi din beton armat, cu dala groasa de 20cm si grinzi perimetrare. Nucleurile de circulatii verticale, puturile lifturilor si scarile de evacuare sunt din beton armat.

Compartimentarile interioare vor fi din zidarie si beton armat la nivelul subsolurilor, respectiv din pereti si tavane de gips-carton, respectiv pardoseli pe sape. Inchiderile exterioare vor fi facute pe structura metalica autoportanta, cu sticla sau cu panouri termoizolante pline. Prin proiectarea si conceptia constructiei se respecta normele si legislatia in vigoare privind securitatea muncii, iar in timpul executiei se vor respecta normele si legislatia specifica pentru protectia si igiena muncii, inclusiv instructajul pe linie de protectia muncii, pentru utilizarea echipamentului individual de protectie.

Pe timpul executiei lucrarilor, respectarea normelor de protectia a muncii, de prevenire si stingere a incendiilor, normele specifice pentru lucrul la inaltime, respectiv alte norme si reglementari in vigoare specifice revine in sarcina antreprenorului.

Executia lucrarilor se va face numai de catre un antreprenor specializat in executia acestui tip de lucrari. Atat executantul, cat si beneficiarul vor respecta in timpul executiei si exploatarii toate prevederile legale in vigoare la data respectiv cu privire la protectia muncii, siguranta circulatiei si in exploatare, prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile cuprinse in documentatia tehnica asumata de proiectant.



In vederea asigurarii unei calitatii corespunzatoare a executiei si pentru prevenirea unor accidente pe parcursul executiei, calitatea lucrarilor va fi asigurata prin personalul de conducere tehnica a santierului prin:

- respectarea proiectului si a proceselor tehnologice;
- pastrarea materialelor in bune conditii;
- verificarea calitatii materialelor utilizate prin laboratorul de santier;
- asigurarea controlului executiei de catre cadre tehnice calificate;
- intocmirea documentelor prevazute de reglementarile tehnice in vigoare.

Masurile din proiect sunt enuntiative, nu au caracter limitativ, ele vor putea fi suplimentate de antreprenor in functie de necesitatile si posibilitatile acestuia si in functie de termenele de executie asumate contractual.

Pentru realizarea lucrarilor de construire se vor folosi:

- macara / automacara cu raza de acoperire a intregului teren, cu inaltimea de ridicare stabilita in functie de datele tehnice a echipamentelor. Alternativ se poate utiliza o macara mobila/sistem de scripeti montati la ultimul nivel (etajul 5) pe fiecare fatada;
- excavator pentru realizarea sapaturilor;
- masina pentru foraje pentru realizarea pilotilor – sistemul de sprijin al sapaturii;
- schele pentru executia lucrarilor de fatada.

o ***planul de executie, cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatare, refacere si folosire ulterioara;***

Organizarea de santier se va face majoritar in interiorul terenului, urmand ca pe domeniul public sa fie amplasata o schela pentru lucrul la fatada. Aceste lucrari, operatii si proceduri se refera la asigurarea calitatii lucrarilor de constructii si instalatii aferente organizarii de santier, executate in conditii normale si specifice perioadei de executie a lucrarilor de demolare a cladirilor si instalatiilor existente pe amplasament.

Pentru organizarea de santier vor fi facute bransamente provizorii la toate utilitatile necesare (electricitate, apa potabila, etc.), urmand ca la finalizarea lucrarilor sa fie facute bransamentele finale pentru care vor fi obtinute certificate de urbanism, respectiv autorizatiile specifice.

Lucrarile de organizare de santier vor fi programate si executate in conformitate cu graficul de executie al lucrarilor de constructii montaj, cu respectarea reglementarilor legale in vigoare si in conditiile asigurarii materiale.

Dupa terminarea executiei toate lucrarile de organizare de santier vor fi dezafectate. Se vor avea in vedere:

- preluarea tuturor obiectelor de inventar si materialelor care se pot recupera;



- curatirea generala si aducerea terenului disponibil in starea initiala, conform capitolelor anterioare;
- refacerea trotuarului, a bordurilor si a spatiilor verzi, conform capitolelor anterioare.

Punctul de lucru se va organiza in interiorul incintei, suprafata acestuia permitand realizarea organizarii de santier, cu respectarea tuturor normelor. Organizarea de santier si amplasarea platformelor necesare, se va face predominant pe latura vestica a sitului si partial pe latura nordica, pe suprafata spatiilor verzi naturale care nu vor fi sapate pentru realizarea subsolurilor.

Se va dota santierul cu containere termoizolate pentru ingineri, diriginti, sedinte si seful de santier responsabil cu coordonarea lucrarilor de construire, containere cu vestiarele muncitorilor si spatiile de pauza, cabina de paza, toalete ecologice.

Pe latura catre strada Olari, in coltul sud-vestic vor fi organizate platformele pentru depozitare a materialelor de constructii, containerele si tomberoane pentru deseurile realizate in urma lucrarilor de executie, respectiv la iesirea de pe teren va fi amplasata platforma pentru spalarea rotilor masinilor.

Aprovizionarea cu materiale si evacuarea deseurilor se va efectua in baza unui program intocmit de catre constructor si vizat de catre cei in drept, pentru a se evita depozite nejustificate de materiale, pamant, moloz. Zona de lucru fiind in interiorul incintei se va realiza un acces provizoriu pentru a se interzice accesul in incinta pentru persoanele neautorizate, se vor instala panouri perimetrare/gard, mesh de protectie acolo unde este necesar.

Graficul de lucru se va intocmi de catre beneficiar, proiectant si constructor la preluarea lucrarilor. Controlul calitatii lucrarilor se va face conform programelor de control din proiect, ce se va planifica calendaristic de catre constructor si se va depune la Inspectia de Stat in Constructii.

La punerea in functiune a tuturor utilajelor stationate pe timpul executiei in santier se va controla cu atentie daca elementele de actionare (roti, senile, lanturi, carlige de tractiune, vinciuri, etc) sunt in buna stare de functionare. Se vor verifica si sistemele de siguranta a functionarii in trafic (directii, frane) pentru a evita accidentele posibile in trafic. In situatia folosii schelelor electrice, mobile se vor verifica platformele si sistemele electrice de actionare, cablurile de ridicare, etc. La celelalte utilaje de ridicat se vor verifica toate elementele care pot produce accidente: motoare, reductoare, cabluri, etc, inclusiv calitatea caii de rulare si a uzurii ei.

La terminarea lucrului, utilajele si mijloacele de transport vor fi bine curatate, asigurate impotriva actionarii lor nesupravegheate si protejate impotriva intemperiilor.

o ***relatia cu alte proiecte existente sau planificate;***

Nu este cazul.



o *detalii privind alternativele care au fost luate in considerare;*

Proiectul propus spre avizare reprezinta solutia optima pentru realizarea obiectivului propus, fiind analizate alternative din punct de vedere al:

- amplasarii pe teren;
- accesului auto pentru garaje;
- accesului clientilor in hotel;
- evacuarilor de urgenta;
- distante fata de vecinatati;
- amplasarea unitatilor de cazare;
- asigurarea utilitatilor;
- oportunitatile economice din zona.

o *alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului (de exemplu, extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apa, surse sau linii de transport al energiei, cresterea numarului de locuinte, eliminarea apelor uzate si a deseurilor);*

Nu este cazul.

o *alte autorizatii cerute pentru proiect.*

Conform certificatului de urbanism nr. 1063 / 82973 din 21.11.2023 proiectul se supune autorizatii si avizarii urmatoare:

- avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telefonizare, salubritate);
- securitatea la incendiu;
- protectia civila;
- sanatatea populatiei;
- ministerul culturii;
- aviz primar sector 2;
- aviz STS;
- aviz comisia de circulatii P.M.B.;
- aviz A.D.P. Sector 2;
- punctul de vedere al autoritatii pentru protectia mediului.

IV. Descrierea lucrarilor de demolare necesare:

Nu este cazul, terenul este liber de constructii.



V. Descrierea amplasarii proiectului:

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

Nu este cazul.

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

Terenul se află în subzona de zone protejate cu nr. 07 – bulevardul haussmannian Ferdinand, subzona Cp1B, cu grad de protecție maxim. Trasată la sfârșitul secolului XIX-lea pentru a continua axa est-vest a orașului, această zonă are un caracter monumental caracteristic pentru perioada de configurare a orașului “burghez” și element de modernizare a țesutului premodern.

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

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

Conform P.U.Z. „str. Dimitrie Onciu nr. 1-3, sector 2” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 251 din 15.12.2015, cu anexa aferentă, terenul este reglementat ca fiind în UTR 1 – subzona mixtă în zona protejată, comert, alimentație publică, hoteluri, cultură, birouri, servicii, locuințe având regim de construire continuu și înalțimi maxime P+4E-5Er+NT.

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

Investiția propusă se încadrează în parametrii aprobați prin P.U.Z., construirea unei clădire cu funcțiunea de hotel de 4 stele și servicii conexe activității de turism, Rh = 2S+P+4E-5Er+NT, sistematizarea și împrejmuirea terenului, inclusiv alei pietonale, carosabile, amenajare spații verzi și organizare santier. Construcția propusă va respecta bilanțul teritorial menționat anterior.

- **arealele sensibile;**

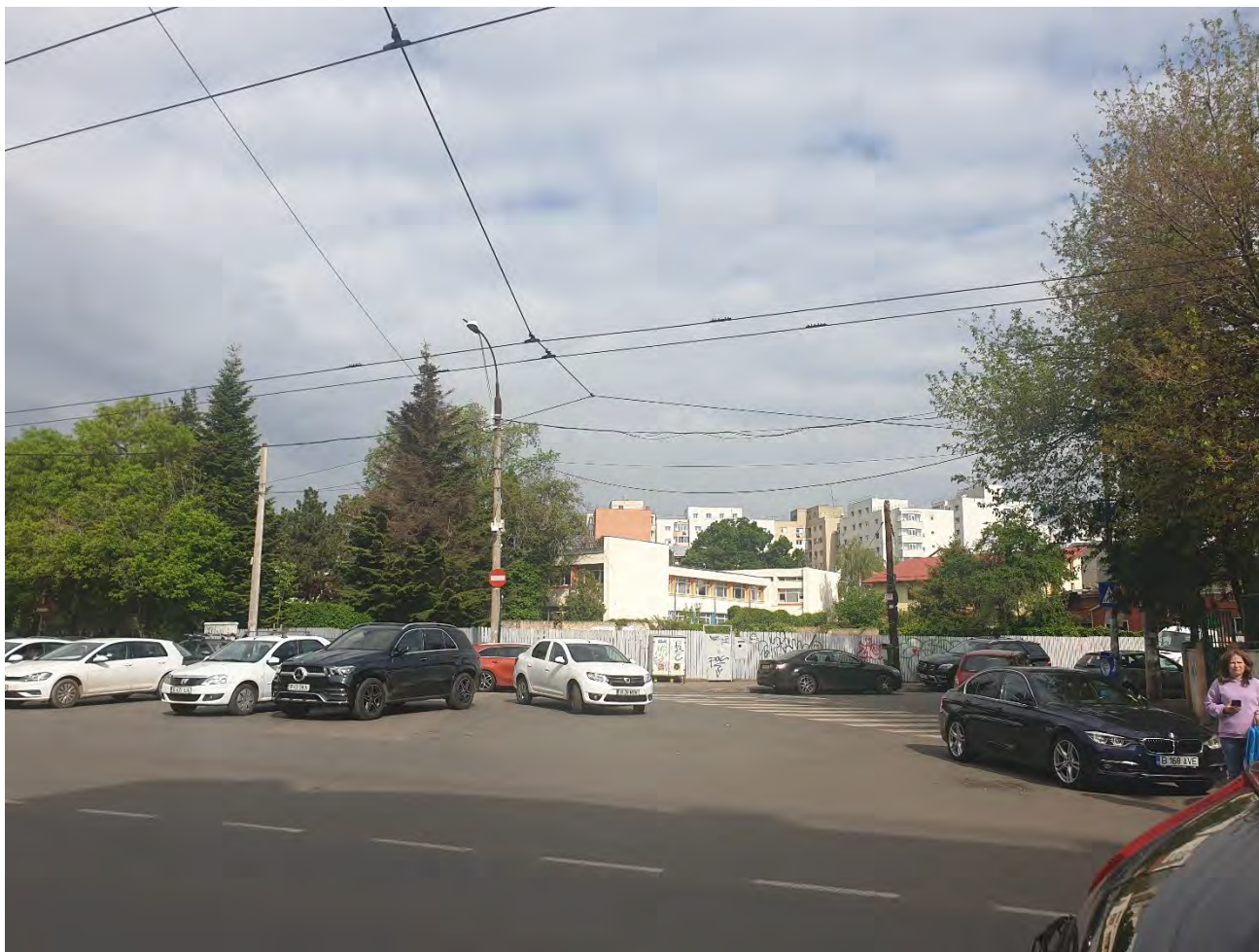
Nu este cazul, se vor respecta retragerile aprobate prin P.U.Z..

Conform planului de încadrare în oraș, respectiv planului de situație anexat la prezenta documentație, terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord – terenul cu numarul cadastral 216373 – proprietate privata la adresa str. Dimitrie Onciu nr. 5;
- la est – strada Dimitrie Onciu;
- la sud – terenul cu numarul cadastral 234737 – domeniu public, strada Olari;
- la vest – terenul cu numarul cadastral 215441 – proprietate situata la adresa str. Olari nr. 29-31, Colegiul National Bilingv „George Cosbuc”.

Documentatia tehnica desenata supusa avizarii cuprinde informatiile necesare privind caracteristicile fizice, naturala si artificiale, existente si propuse ale amplasamentului.

Fotografie cu situatia existenta a terenului



Fotografie de detaliu cu terenul studiat



- o *coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub forma de vector in format digital cu referinta geografica, in sistem de proiectie nationala Stereo 1970;*

Conform ridicare topografica, respectiv proces verbal de receptie 376/2020.

Inventar de coordonate pe conturul limitei de proprietate			
Sistem de proiectie: STEREO 70			
Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanta [m]
1	327306.36	589175.69	15.02 m
2	327307.18	589190.69	11.85 m
3	327306.85	589202.53	20.49 m
4	327306.29	589223.02	11.74 m
5	327295.06	589219.60	25.96 m
6	327270.23	589212.00	5.53 m
7	327266.27	589208.14	30.61 m
8	327254.89	589179.72	0.26 m
9	327255.14	589179.68	16.83 m
10	327271.73	589176.85	12.03 m
11	327283.75	589177.23	5.38 m
12	327289.13	589177.20	6.28 m
13	327295.14	589179.04	3.39 m
14	327298.15	589177.49	1.59 m
15	327299.68	589177.07	1.95 m
16	327301.57	589176.62	4.88 m
Suprafata totala din masuratori			1776 mp



- o *detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare.*

Nu este cazul.

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile:

A. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu:

- o *protectia calitatii apelor:*

– *sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;*

– *statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute;*

Amplasamentul studiat nu se afla in apropierea cursurilor de apa. Atat pe perioada lucrarilor de executie, cat si in timpul exploatarii si functionarii hotelului nu vor exista surse de poluanti pentru ape.

Alimentarea cu apa este realizata din reseaua de apa locala, printr-un bransament nou realizat care sa satisfaca necesarul zilnic. Hotelul va fi dotat cu gospodarie de apa, hidrofor si statie de tratare a apelor impotriva bacteriilor.

Evacuarea apelor uzate menajere se realizeaza prin racordarea la canalizarea publica a orasului si vor respecta normele si reglementarile in vigoare pentru conditiile de evacuare, respectiv preluarea apelor meteorice conventional curate provenite din incinta se va face intr-un bazin de retentie amplasat in subsol si folosite la irigarea spatiilor verzi.

Indicatorii de calitate a apelor uzate evacuate in reseaua de canalizare nu vor depasi valorile prevazute in Normativul privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor si direct in statiile de epurare, NTPA – 002/2002, aprobat prin H.G. 188/2002 cu modificarile si completarile ulterioare.

In perioada de executie surse de poluare pentru apa pot fi doar accidentale, prin scurgeri sau particule fine de praf rezultate in urma executiei lucrarilor de construire.

Se propun urmatoarele masuri de diminuare a impactului:

- **pe perioada executiei**, organizarea de santier, respectiv materialele vor fi amplasate pe platforme special amenajate, ferite de vant, etanse, daca este cazul, si nu vor ocupa caminele de racord;
- **pe perioada exploatarii**: apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole, capace colectoare si adunate intr-un bazin pentru utilizare la irigarea terenului si a spatiilor verzi; apele pluviale de la aleile carosabile exterioare, respectiv de la nivelul subsolurilor vor fi preluate prin instalatie si deversate intr-un separator de hidrocarburi, cu filtru si decantor, astfel incat



sa se respecte parametrii impuse de NTPA-002/2002 pentru deversarea apelor la canalizare; apele uzate de la bucatarie vor fi preluate intr-un separator de grasimi, cu filtru si decantor, pentru respectarea parametrilor inainte de deversarea in canalizare; apele potabile de pe traseul de recirculare vor fi tratate impotriva bacteriilor.

Nu sunt necesare alte masuri de protectie.

o **protectia aerului:**

– *sursele de poluanti pentru aer, poluanti, inclusiv surse de mirosuri;*

– *instalatiile pentru retinerea si dispersia poluantilor in atmosfera;*

Pe perioada executarii lucrarilor masinile si utilajele folosite vor fi verificate periodic, astfel incat sa nu existe nici o sursa de poluare a aerului, iar in exploatarea hotelului nu vor exista generari de substante periculoase si poluati pentru aer. Se vor folosi utilaje dotate cu sisteme de retinere a emisiilor de poluati in atmosfera.

Pe perioada de executie sursele de poluare pot proveni din traficul mijloacelor de transport a materialelor, echipamentelor, respectiv din particule de praf rezultate prin manipularea si montajul materialelor de constructii, a functionarii utilajelor si echipamentelor folosite in constructii, operatiile de amenajare a terenului.

Pentru limitarea imprastierii cauzate de vant, depozitele de materiale vor fi bine delimitate si protejete, respectiv acestea, solul si platformele se vor uda periodic, mai ales in conditii de vreme uscata.

Desfumarea din cadrul parcajului subteran este amplasata intr-o ghenă exterioara, cu rezistenta la foc corespunzatoare, si care ajunge peste nivelul ultimului etaj, la o distanta mai mare de 8m de cladirile invecinate sau ferestrele constructiei.

In perioada de executie, din cauza transportului materialelor si a lucrarilor construire propriu-zise, impactul asupra factorilor de mediu este unul negativ, indirect, temporar, dar limitat strict la perioada de executie, de maximum 36 de luni. La iesirea din santier vor fi curatate rotile autovehiculelor.

Din punct de vedere al igienei aerului:

_ vor fi respectate normele de rata de aer proaspat si numarul schimburilor de aer, respectiv nivelul substantelor poluate care pot aparea in unitatile de cazare;

_ prin proiectul de HVAC se va face evacuarea aerului viciat din bai, grupuri sanitare, etc..

_ cele 2 prize de aer, proaspat si viciat, s-au proiectat la ultimul etaj al constructiei, nivelul tehnic, la o inaltime de +22.00m fata de cota terenului amenajat si vor fi amplasate cu distanta minima de 5.00m intre ele, respectiv 10.00m fata de orice alta sursa de poluare.



o ***protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:***

– ***sursele de zgomot si de vibratii;***

– ***amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;***

Zgomotul si vibratiile produse pe durata perioadei de executie se vor incadra in limitele normale impuse de legislatie in vigoare, de asemenea programul de lucru va fi stabilit tinand cont de vecinatati. Echipamentele de tonaj mare vor fi folosite periodic, pentru un segment specific de lucrari.

Impactul zgomotului si a vibratiilor pe durata perioadei de executie este unul temporar si va fi executat dupa un program de lucru elaborat de antreprenor astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile si rezidentii din zona. Vor fi utilizate masini si utilaje al caror zgomot se va incadra in limitele normate.

Pe perioada de utilizare a hotelului sursele majore de zgomot, respectiv vibratii vor fi:

- generatorul, amplasat intr-o camera speciala in subsol si care va fi fonoizolata si va fi amplasat pe elemente elastice pentru atenuarea vibratiilor;
- echipamentele de ventilatii, amplasate la nivelul etajului tehnic, pe elemente elastice pentru preluarea vibratiilor si la distanta suficient de mare de unitatile de cazare si vecinatati pentru a nu incomoda prin zgomot.

Protectia spatiilor interioare fata de exterior, respectiv a spatiilor intre ele se va face prin compozitia si dimensionare peretilor de inchidere si de compartimentare, tamplarii fonoizolante, pardoseli si tavane fonoizolante.

o ***protectia impotriva radiatiilor:***

– ***sursele de radiatii;***

– ***amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;***

Cladirea este protejata de radiatia solara prin inchiderile exterioare, iar protectia pentru alte tipologii de radiatii, nu este cazul.

o ***protectia solului si a subsolului:***

– ***sursele de poluanti pentru sol, subsol, ape freatice si de adancime;***

– ***lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului;***

Pe perioada de executie a lucrarilor, masinile si utilajele se vor verifica periodic, astfel incat sa nu existe scurgeri si scapari de combustibil, ulei sau alte componente care pot afecta solul.

Organizarea de santier se va organiza in limita terenului studiat, iar terenurile ocupate temporar pentru amplasarea schelelor se va limita strict la suprafata necesara frontului de lucru, conform planului de organizare de santier. Depozitarea materialelor de lucru, a deseurilor rezultate din executie nu se va face direct pe sol, ci pe platforme provizorii.

La incheierea lucrarilor de construire platformele provizorii vor fi eliberate si desfiintate, astfel incat terenul va intra in circuitul de folosita propus.



Pentru functionarea hotelului nu sunt exista surse de poluanti pentru sol si subsol si nu sunt necesare masuri de protectie, iar instalatiile de canalizare vor fi etanse pentru a evita scurgerile accidentale in sol. Aleile carosabile exterioare sunt prevazute cu rigole si guri de scurgeri legate de separatorul de hidrocarburi, respectiv deseurile vor fi amplasate pe o platforma betonata la nivelul terenului, prevazuta cu gura de scurgere a apelor si punct de apa pentru igienizarea pubelelor.

o *protectia ecosistemelor terestre si acvatice:*

– *identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;*

– *lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate;*

Nu este cazul.

o *protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:*

– *identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional si altele;*

– *lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public;*

Amplasamentul este situat intr-un tesut urban bine definit, respectiv in zona protejata, fara a fi necesara protectia unor obiective de interes public. Regulile de amplasare si construire pentru cladirile din zone protejate sunt specifice pentru inserarea unei cladiri noi care trebuie sa se integreze si sa completeze imaginea urbana existenta.

Nu sunt necesare dotari suplimentare, amplasamentul aflandu-se intr-o zona centrala, puternic urbanizata.

Pentru protectia in timpul executarii lucrarilor de contruire se va stabili un grafic etapizat de lucru, care sa afecteze cat mai putin rezidentii, drumurile de acces, respectiv utilajele care se ocupa de aprovizionare vor fi mentinute curate. Santierul va fi semnalizat corespunzator si va asigura potectia circulatiei pietonale si auto din zona, respectiv se vor respecta toate normele de protectia muncii, prevenirea incendiilor pentru executie.

Se vor respecta toate conditiile impuse prin autorizatiile si avizele cerute prin certificatul de urbanism, necesare la obtinerea autorizatiei de construire.



o *prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul realizarii proiectului/in timpul exploatarei, inclusiv eliminarea:*

– lista deseurilor (clasificate si codificate in conformitate cu prevederile legislatiei europene si nationale privind deseurile), cantitati de deseuri generate;

– programul de prevenire si reducere a cantitatilor de deseuri generate;

– planul de gestionare a deseurilor;

Deseurile realizate din utilizarea normala a hotelului se vor depozita pe o platforma special amenajata la nivelul parterului, cu gura de scurgere a apelor, punct de apa potabila si spatiu liber de minim 2.00mp pentru igienizarea pubelelor, si vor fi preluate de catre firma de salubritate periodic, conform contractului incheiat cu aceasta.

Pentru deseurile realizate din lucrarile de construire s-a incheiat un contract de preluare a molozului cu furnizorul de servicii din zona. In timpul organizarii de santier va fi realizata si o platforma speciala de depozitare pana la preluarea acestora de catre firma respectiva. Se interzice depozitarea deseurilor direct pe sol, acesta fiind depozitate in pubele inchise.

Deseurile vor fi colectate separat, pe tipologii:

- deseuri industrial reciclabile – hartie, carton, metal, plastice reciclabile;
- deseuri inerte provenite din constructii (beton, mortar, etc.) si vor fi colectate si predate unitatilor specializate – transportul acestora se va face in autovehicule acoperite cu prelate.

Deseurile rezultate in perioada de construire, in principal provin din categoria de 17. Deseuri de constructii si demolari, conform H.G. 862/2002 *:

- pamant rezultat din excavatii (17 05 04, 17 05 08);
- deseuri de constructii – beton, mortar, caramizi (17 01 01 , 17 01 02 , 17 01 03 , 17 01 08);
- deseuri de ambalaje (15 01 01, 15 01 02, 15 01 03, 15 01 04, 15 01 09, 15 02 03);
- deseuri municipale (20 03 01);
- deseuri din lemn, sticla, materiale plastice, amestecuri bituminoase, metal (17 02 01, 17 02 02, 17 02 03, 17 03 02, 17 04*);
- deseuri din materiale izolante (17 06 04);
- deseuri de constructie pe baza de gips-carton (17 08 02);
- altele (17 08 04).

* deseurile rezultate nu contin deseuri periculoase, contaminate.

Pentru perioada de exploatare a hotelului, deseurile provin din categoria 20. Deseuri municipale si asimilabile din comert, industrie, institutii, inclusiv fractiuni colectate separat, conform H.G. 862/2002*:

- fractiuni colectate separat – hartie, carton, sticla, deseuri biodegradabile de la bucatarie, textile, uleiuri si grasimi comestibile, detergenti altele de cat cei cu continut de substante



periculoase, baterii si acumulatori (20 01 01, 20 01 02, 20 01 08, 20 01 11, 20 01 25, 20 01 30, 20 01 34, 20 01 39);

- alte deseuri municipale amestecate (20 03 01);
- deseuri de la curatarea canalizarii (20 03 06).

* deseurile rezultate nu contin deseuri periculoase, contaminate.

o *gospodaria substantelor si preparatelor chimice periculoase:*

– *substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si/sau produse;*

– *modul de gospodarie a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.*

Nu este cazul.

B. Utilizarea resurselor naturale, in special a solului, a terenurilor, a apei si a biodiversitatii.

Utilizarea terenului se va face conform avizelor si autorizatiilor obtinute, respectiv conform P.U.Z. aprobat pentru imobilul studiat si functiunea propusa. Materialele folosite atat in exploatare, cat si in executie vor fi conform capitolelor anterioare si se vor obtine din afara terenului, respectiv apa va fi obtinute si utilizata de la reseaua locala de apa potabila.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate in mod semnificativ de proiect:

- o *impactul asupra populatiei, sanatatii umane, biodiversitatii (acordand o atentie speciala speciilor si habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei salbatice, terenurilor, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului, climei (de exemplu, natura si amploarea emisiilor de gaze cu efect de sera), zgomotelor si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adica impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu si lung, permanent si temporar, pozitiv si negativ);*

Proiectul propus nu intra sub incidenta art. 28 din O.U.G. nr. 57 / 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare. De asemenea, proiectul nu se realizeaza in arii in care standardele de calitate a mediului, stabilite de legislatie, au fost deja depasite sau in arii dens populate. In urma acestui proiect nu va exista un impact negativ asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei.

Terenul studiat se afla in intravilan, intr-o zona puternic urbanizata si construita. Acesta se afla in zona protejata cu nr. 7 – bulevardul haussmannian Ferdinand, subzona Cp1B, cu grad de protectie maxim. Trasata la sfarsitului secolului XIX-lea pentru a continua axa est-vest a arasului, aceasta zona



are un caracter monumental caracteristic pentru perioada de configurare a orasului "burghez" si element de modernizare a tesutului premodern.

In perioada de exploatare a hotelului, acesta are un impact pozitiv, imbunatatind peisajul vizual si urban al zonei protejate, fiind un teren de colt si aflat intr-o intersectie cu circulatie pietonala si auto ridicata. Utilizarea zilnica si normala a hotelului nu afecteaza vecintatile.

Pe perioada de executie a lucrarilor de construire acesta va avea un impact negativ, din punct de vedere al zgomotului si vibratiilor, dar acesta este un impact indirect si pe termen scurt, de maxim 36 de luni, si se vor lua masuri de reducere a acestuia.

o ***extinderea impactului (zona geografica, numarul populatiei/habitatelor/speciilor afectate);***

Nu este cazul.

o ***magnitudinea si complexitatea impactului;***

Este un proiect local, de dimensiuni reduse si care nu se cumuleaza cu alte proiecte.

o ***probabilitatea impactului;***

Nu este cazul.

o ***durata, frecventa si reversibilitatea impactului;***

Nu este cazul.

o ***masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;***

Nu este cazul.

o ***natura transfrontaliera a impactului.***

Nu este cazul.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului - dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu, inclusiv pentru conformarea la cerintele privind monitorizarea emisiilor prevazute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile. Se va avea in vedere ca implementarea proiectului sa nu influenteze negativ calitatea aerului in zona.

Se va respecta punctul de vedere al Agentiei pentru protectia mediului pe perioada de exploatarea a imobilului.

Pentru perioada de executie a lucrarilor de construire, antreprenorul va respecta toate normele si legislatia in vigoare pentru protectia mediului, cat si planul de organizare de santier intocmit



inainte de inceperea lucrarilor, conditionarile din avizele si autorizatiile obtinute si documentatia tehnica vizata spre neschimbare, insusita de proiectant.

IX. Legatura cu alte acte normative si/sau planuri/programe/strategii/documente de planificare:

A. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia Uniunii Europene: Directiva 2010/75/UE (IED) a Parlamentului European si a Consiliului din 24 noiembrie 2010 privind emisiile industriale (prevenirea si controlul integrat al poluarii), Directiva 2012/18/UE a Parlamentului European si a Consiliului din 4 iulie 2012 privind controlul pericolelor de accidente majore care implica substante periculoase, de modificare si ulterior de abrogare a Directivei 96/82/CE a Consiliului, Directiva 2000/60/CE a Parlamentului European si a Consiliului din 23 octombrie 2000 de stabilire a unui cadru de politica comunitara in domeniul apei, Directiva-cadru aer 2008/50/CE a Parlamentului European si a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului inconjurator si un aer mai curat pentru Europa, Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deseurile si de abrogare a anumitor directive, si altele).

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

X. Lucrari necesare organizarii de santier:

o *descrierea lucrarilor necesare organizarii de santier;*

Inaintea inceperii executarii lucrarilor de construire terenul va fi curatat de deseuri si vegetatia spontana crescuta pe acesta, respectiv nivelat pentru executia sapaturii si a sprijinirilor sparaturii, piloti.

Pentru executarea lucrarilor de construire vor fi realizate bransamente provizorii la apa si electricitate, platformele betonate pentru depozitari si platforma pentru pubele si containere pentru deseuri, pozitionarea containerelor termoizolate pentru ingineri, diriginti, sedinte si seful de santier responsabil cu coordonarea lucrarilor de construire,, containere cu vestiarele muncitorilor si spatiile de pauza, cabina de paza, toalete ecologice.

De asemenea vor fi aduse utilajele care vor fi folosite in executie, respectiv va fi realizata imprejmuirea de santier si accesul temporar.



o **localizarea organizarii de santier;**

Organizarea de santier va fi in principal in interiorul terenului amplasat in str. Dimitrie Onciu nr. 1-3, sector 2, Bucuresti, respectiv partial pe domeniu public, astfel:

- schela cu latime de 1.00m pe aliniamentul de la strada Olari pe o lungime de aproximativ 23.50mp, suprafata aproximativ de 23.50mp – conform ridicarii topografice latimea trotuarului este de aproximativ 2.30m, astfel incat nu se va incomoda circulatia pietonala, pentru aceasta ramand liber o latime de aproximativ 1.30m la nivelul trotuarului;
- schela cu latime de 1.00m pe aliniamentul de la strada Dimitrie Onciu pe o lungime de aproximativ 40.00mp, suprafata aproximativ de 40.00mp – conform ridicarii topografice latimea trotuarului este de aproximativ 3.00m, astfel incat nu se va incomoda circulatia pietonala, pentru aceasta ramand liber o latime de aproximativ 2.00m la nivelul trotuarului.

o **descrierea impactului asupra mediului a lucrarilor organizarii de santier;**

Impactul asupra mediului pe perioada lucrarilor de organizare de santier este minim si pe scurte durata. Organizarea de santier va respecta prevederile punctului de vedere al agentiei de mediu si se vor lua masuri suplimentare de diminuare a impactului precum:

- folosirea unor utilaje moderne, cu emisii minime si care sa se incadreze in norme;
- stropirea cu apa a platformelor, materialelor si curatarea rotilor utilajelor care ies pe domeniul public;
- eliminarea deseurilor, respectiv a apelor uzate conform normele si a legislatiei in vigoare si fara a afecta factorii de mediu.

Masurile de mai sus sunt enuntiative, nu au caracter limitativ, ele vor putea fi suplimentate de constructor, de avizatori in functie de necesitati si posibilitati.

o **surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier;**

In timpul organizarii lucrarilor de executie pot aparea urmatoarele surse de poluati:

- protectia apelor – scurgeri accidentale, toate apele uzate deversate vor indeplinii criteriile stabilite prin NTPA 002/2002, cu vompletarile si modificarile ulterioare;
- protectia aerului – emisii de la motoarele autovehiculelor, se vor respecta normele in vigoare;
- protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor – de la autovehiculele sau activitatile de manipulare a materialelor si a containerelor, lucrarile fiind executate dupa un grafic de lucru stabilit de antreprenor si care afecteaza minimal vecinatatile;



- protectia impotriva radiatiilor – nu este cazul;
- protectia solului si a subsolului – doar accidentale, in executie, exploatare si organizarea de santier nu se vor folosi substante novice sau care sa polueze, suprafetele de circulatie auto sau pentru depozitari vor fi protejate si amenajate ca platforme betonate;
- protectia ecosistemelor terestre si acvatice - nu este cazul;
- protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public – lucrarile se vor executa dupa un program stabilit de antreprenor, cu impact nesemnificativ asupra vecinatatilor;
- prevenirea si gestionarea deseurilor generate pe amplasament in timpul organizarii de santier vor fi depozitate pe platforma special amenajata si preluate de firme specializate in functie de categoria din care fac parte conform H.G. 862/2002, cu modificarile si completarile ulterioare.

o ***dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.***

Emisiile de poluanti sunt nesemnificative, dar vor fi prevazute urmatoarele masuri:

- platforme betonate pentru evitarea contactului cu solul a materialelor si deseurilor;
- respectarea conditiilor pentru evacuarea apelor uzate;
- respectarea programului de lucru.

XI. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii, in masura in care aceste informatii sunt disponibile:

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

La finalizarea lucrarilor de construire se vor executa urmatoarele lucrari:

_ desfiintarea platformelor care nu sunt necesare, utile;

_ lucrari de nivelare si inierbare a terenului;

_ terenul va fi astfel amenajat astfel incat preluarea apelor pluviale sa fie facuta gravitational la teren sau preluate prin rigole perimetrare locuintei si duse la bazinul de retentie amplasat in subsol;

_ va fi folosit un strat de pamant vegetal, atat la nivelul parterului, cat si la nivelul etajelor superioare pentru plantarea pomilor, arbustilor si gazonului si care incurajeaza refacerea faunei locale.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului propuse anterior si prin punctul de vedere al agentiei de mediu.

o **aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluare accidentale;**

Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile



tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei, respectiv sa se faca verificarea periodica a acestora.

Zona obiectivului analizat va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul patrunderii persoanelor neautorizate sa fie eliminat.

De asemenea, in perioada de executie, se vor lua urmatoarele masuri:

- o platformele vor fi amenajate si vor fi prevazute cu un sistem de colectare a apelor pluviale, iar apele uzate vor fi dirijate si descarcate catre colectorul stradal;
- o scurgerile accidentale de uleiuri si carburanti vor fi localizate prin imprastierea unui strat de produs absorbant, dupa care vor fi eliminate prin depozitarea in container special amenajat, si vor fi eliminate de pe amplasament, prin firma specializata.

- o *aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei;*

Nu este cazul.

- o *modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare in vederea utilizarii ulterioare a terenului.*

Dupa terminarea lucrarilor, terenul va fi curatat de deseuri, platforme care nu sunt necesare, nivelat si amenajat cu spatii verzi.

XII. Anexe - piese desenate:

1. planul de incadrare in zona a obiectivului si planul de situatie, cu modul de planificare a utilizarii suprafetelor; formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de constructie si altele); planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente);

Conform borderoul anexat la prezenta documentatie, parte a documentatiei tehnice pentru autorizarea lucrarilor de contruire, planuri de incadrare, de situatie, de nivel.

2. schemele-flux pentru procesul tehnologic si fazele activitatii, cu instalatiile de depoluare;

Nu este cazul.

3. schema-flux a gestionarii deseurilor;

Nu este cazul.



4. alte piese desenate, stabilite de autoritatea publica pentru protectia mediului.

Conform borderoul anexat la prezenta documentatie, parte a documentatiei tehnice pentru autorizarea lucrarilor de contruire, sectiuni, fatade, respectiv conform cerintelor stabilite prin punctul de vedere al agentiei de mediu.

XIII. Pentru proiectele care intra sub incidenta prevederilor 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, memoriul va fi completat cu urmatoarele:

a) descrierea succinta a proiectului si distanta fata de aria naturala protejata de interes comunitar, precum si coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului proiectului. Aceste coordonate vor fi prezentate sub forma de vector in format digital cu referinta geografica, in sistem de proiectie nationala Stereo 1970, sau de tabel in format electronic continand coordonatele conturului (X, Y) in sistem de proiectie nationala Stereo 1970;

b) numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar;

c) prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar in zona proiectului;

d) se va preciza daca proiectul propus nu are legatura directa cu sau nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar;

e) se va estima impactul potential al proiectului asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar;

f) alte informatii prevazute in legislatia in vigoare.

Nu este cazul, proiectul nu pica sub incidenta prevederilor mentionate.

XIV. Pentru proiectele care se realizeaza pe ape sau au legatura cu apele, memoriul va fi completat cu urmatoarele informatii, preluate din Planurile de management bazinale, actualizate:

1. Localizarea proiectului:

– bazinul hidrografic;

– cursul de apa: denumirea si codul cadastral;

– corpul de apa (de suprafata si/sau subteran): denumire si cod.

2. Indicarea starii ecologice/potentialului ecologic si starea chimica a corpului de apa de suprafata; pentru corpul de apa subteran se vor indica starea cantitativa si starea chimica a corpului de apa.

3. Indicarea obiectivului/obiectivelor de mediu pentru fiecare corp de apa identificat, cu precizarea exceptiilor aplicate si a termenelor aferente, dupa caz.

Nu este cazul, proiectul nu pica sub incidenta prevederilor mentionate.



- XV. Criteriile prevazute in anexa nr. 3 la Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului se iau in considerare, daca este cazul, in momentul compilarii informatiilor in conformitate cu punctele III-XIV.

Intocmit,

Arh. Andrei Mihailescu

