

## Conținutul-cadru al memoriului de prezentare (ANEXA nr. 5E)

### I. Denumirea proiectului:

“Desfiintare constructii existente, Construire CASA SARBATOAREA - hotel 3\*, imprejmuire si bransamente utilitati”, amplasat in Calea Serban Voda, nr. 31-31A, Sector 4, Bucuresti.

### II. Titular:

- numele: **Parohia SFANTUL SPIRIDON NOU**, CIF: 5830706.
- adresa poștală: Calea Serban Voda nr. 29, Sector 4, Bucuresti.
- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet: tel. 0723.398.180, e-mail: [sfantulspiridonnou@gmail.com](mailto:sfantulspiridonnou@gmail.com).
- numele persoanelor de contact:
- director/manager/administrator: Preot coordonator Ionut Corduneanu
- responsabil pentru protecția mediului: Preot **Mirica Ion Adrian**, CNP: 1750903424519, Str. Delfinului nr. 9, Bl. D18, sc. A, ap. 38, Sector 2, Bucuresti, tel. mob: 0721534729; e-mail: [ionadrianmirica@yahoo.com](mailto:ionadrianmirica@yahoo.com).

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

#### a) un rezumat al proiectului

**Regimul de inaltime** propus al noii constructii va fi: Demisol + Parter + 2 etaje + etaj 3<sub>retras</sub>, avand o suprafata construita de aprox. **S<sub>constr.</sub> = 823 mp** (cu terase acoperite), respectiv **S<sub>desf.</sub> ~ 3211 mp** (cu terasele acoperite).

- Supraf.<sub>teren</sub> = **1377 mp**;
- Supraf. ALEI PIETONALE = 91,70 mp; Supraf. ALEI CAROSABILE = 58,52 mp;
- Supraf. totala SPATII VERZI = **451,75 mp** (32,8%) > 413 mp (30% din S<sub>teren</sub> = 1377 mp), din care:
  - 308,85 mp spatii verzi la sol (22,5%) si 142,90 mp spatii verzi in zone cu sol adanc (> **60 cm**), pe terasele de la Etaj 1 si la Etaj 3.

**Alcatuirea constructiva** a imobilului va fi realizata din: **Infrastructura** la nivel Demisol pentru spatiu tehnic instalatii si parcare auto, din diafragme din beton armat (pile) si stalpi legati prin grinzi de beton armat, planseu din beton armat. **Suprastructura** de la nivelurile supraterane, va avea o structura in cadre – stalpi, pile si grinzi din beton armat, plansee si scari din beton armat. Fundatia cladirii noi, in conformitate cu recomandarile Studiului geotehnic pe amplasament, va fi rezolvata in solutia radier general din beton armat, la o adancime mai mare de 2,50 m fata de terenul natural, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie cu intercalații cenușii și ruginii, plastic vârtoasă, depasind astfel stratul gros de umplutura neomogena si necompactata de la suprafata. Nivelul apei subterane in cele doua foraje realizate, a fost interceptat la adâncimi cuprinse intre 4.60 m (la **F1**) și 5.00 m (la **F2**), de la nivelul terenului.

Inchiderile perimetrare ale constructiei noi, vor fi realizate din zidarie de caramida eficienta cu goluri verticale si suprafete vitrate din tamplarie din Aluminiu cu geam termopan si rupere puncte termica, eficienta energetic. Acoperisul se va realiza in solutia “terasa circulabila” pe anumite zone partial peste parter, partial peste etajul 2 si terase necirculabile (peste etajul 3), pe alte zone ale cladirii.

Din punct de vedere al **finisajelor prevazute in realizarea cladirii Hotelului 3\***, acestea vor fi specifice acestui tip de functiune (Hotel - turism), in conformitate cu Ordinul 1051 din 03.03.2011

al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, respectiv finisajele pentru pavimente, pereți, tavane și suprafețele de lucru din încăperile în care se desfășoară activități de servire și preparare hrană pentru masă cât și unitățile de rezidență ce conțin camerele de hotel cu băile, holurile aferente, cât și circulațiile orizontale și verticale, vor fi: lavabile, rezistente la dezinfectare, negeneratoare de fibre sau particole care pot rămâne suspendate în aer.

**Finisajele interioare** aplicate pardoselilor, trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- rezistența la trafic intens și la foc și antiseptice - acolo unde este cazul,
  - să aibă tratamente antimicrobiene și antifungice, anumite spații (ex. Blocul alimentară),
  - caracteristici antiderapante,
  - să aibă capacitate de absorbție fonică,
  - lipsa rosturilor și ușurință la curățare și igienizare.
- Finisajele interioare aplicate peretilor și tavanelor – exemplu:
- Pardoseli din gresie ceramică de trafic intens antiderapantă: pe coridoare, băi, grupuri sanitare, vestiare, bloc alimentară, spații tehnice;
  - Pardoseli din parchet stratificat rezistent la trafic intens în sala de mese (restaurant) și în camerele de hotel, cât și la sala multifuncțională de la etajul 3;
  - Pardoseala din vopsea epoxidică pentru zona de parcare;
  - Pardoseli la terasele exterioare, rampa și curte engleză: gresie ceramică de trafic intens, antiderapantă;
  - Pereți: Vopsitorie lavabilă în toate spațiile mai puțin pe zonele din: băi grupuri sanitare, bloc alimentară, oficii-bucătărie, camera rufe murdare, camera rufe curate; unde se va prevedea și faianta ceramică;
  - Plafonduri: plafonduri false din gips-carton lis în sala de restaurant, bloc alimentară, oficii bucătărie și coridoare de circulație și plafonduri false din gips-carton rezistent la umiditate/ casetate în băi, grupuri sanitare, holuri camere cazare.
  - Finisajele vor fi alese astfel încât:
    - să nu dezvolte microorganisme, ciuperci, mușci,
    - să fie superlavabile, rezistente la socuri și zgărieturi și să se comporte bine la acțiunea agresivă a soluțiilor de curățare,
    - datorită elasticității, să fie prevenită apariția crăpăturilor în construcțiile noi,
    - să prezinte rezistența la foc.

Pe zonele de Coridoare și Recepție, Sala de mese, camere hotel (zona de cazare) pentru confortul acustic (claritatea vorbirii prin atenuarea timpului de reverberație) și pentru estetica, se vor utiliza pentru plafonduri plăci de gips-carton acustic, iar pentru pereți de compartimentare s-a prevăzut zidărie de cărămidă plină presată de 24,5 cm grosime. La băile aferente camerelor de cazare, pereții se vor executa utilizând materiale cu o bună izolare acustică - pereți din zidărie de cărămidă plină presată de 12,5 cm grosime și traseele de instalație se vor proteja cu vată minerală cu densitate mare pentru o bună izolare acustică și se vor masca cu gips-carton rezistent la umiditate, iar plafondurile false, vor fi casetate.

Pe coridoarele de evacuare se va ține seama și de necesitatea asigurării rezistenței la foc a peretilor și a timpilor de evacuare, coridoarele având dimensiunea minimă (lățimea) de 1,45 m și maximă (lungimea) de 20 m.

Pe zona de vestiare, grupuri sanitare, spații depozitare, se va utiliza ca și paviment: gresie ceramică antiderapantă de trafic intens, cu plintă aferentă acolo unde nu există placaj vertical din faianta ceramică. Idem, la Demisol în spațiile tehnice, unde se poate utiliza gresie ceramică de trafic mediu.

*Golurile interioare* vor fi închise cu uși interioare realizate din profile PVC sau Al – profile de interior – din sticlă securizată sablată, sau din lemn celular furniruit (coroborat cu funcțiunea încăperii respective), fără praguri și vor fi complet echipate. În general ușile din grupurile sanitare, vestiare, depozitari, vor dispune de grile de ventilație din PVC, amplasate la partea inferioară.

**Finisajele exterioare** ale peretilor perimetrali de inchidere – la nivelul soclului – vor fi alcatuite din tencuieli texturate hidrofuge, decorative, vopsite in culori pastel, aplicate pe termosistem si cu tencuiala hidrofuga lisa de exterior, la parapetii din beton ai teraselor, jardinierele din beton armat si ai curtii engleze / sau placaje din piatra lisa.

Restul fatadelor cladirii Hotelului Casa Sarbatoarea, respectiv fatada de la nivelul parterului de la Calea Serban Voda (zona receptie si sala restaurant), vor avea ca si finisaj exterior, placaj din piatra compozita, montat pe structura metalica, in sistem „fatada ventilata”.

La terasele si rampa din exterior: gresie ceramica de trafic intens, de exterior, antiderapanta.

**Tamplaria exterioara** - se va prevedea o tâmplărie performantă energetic realizată din profile de Aluminiu, care să asigure ruperea punctilor termice, cu sistem de drenare a condensului si o cat mai buna etanseizare a cladirii. La ferestre, toate glafurile orizontale vor fi protejate cu elemente liniare adaptate profilului de toc folosit. La exterior, se vor prevedea glafuri din tabla de otel multistrat vopsita in camp electrostatic, profilata (si care vor avea panta catre exterior, pentru scurgerea apelor), iar la interior unde este cazul, glafuri din piatra compozita.

Finisajele exterioare ale imobilului - atat inchiderile pline cat si cele vitrate - vor fi prevazute din materiale rezistente, durabile, care sa diferentieze functiunile principale ale imobilului, dar in acelasi timp sa creeze un ansamblu armonios, care sa aduca un plus de valoare zonei. Toate terasele, scarile, rampele, vor fi prevazute cu balustrade de protectie.

Se va sigura calitatea finisajelor in spatiile functionale. Astfel finisajele care vor fi prevazute, vor permite curatirea lor facila, nu vor degaja noxe, nu vor admite dezvoltarea de organisme parazite si vor fi rezistente la actiuni mecanice.

Plastica arhitecturala si volumetria se va realiza astfel incat sa confere un aspect placut zonei si sa ridice din punct de vedere estetic, nivelul vecinatatilor, fixand un reper in acest context.

#### **Instalatiile interioare aferente constructiei.**

Cladirea noii constructii „Casa Sarbatoarea” Hotel 3\*, va dispune de toate instalatiile necesare, distinct pentru functiunea de gazduire temporara si pentru cea administrativa, respectiv: Instalatii electrice (curenti tari, curenti slabi, paratrasnet), Instalatii termice, Instalatii de ventilatie, Instalatii sanitare. Cladirea va fi echipata cu panouri solare pentru producerea apei calde menajere.

#### **Instalatii sanitare.**

La proiectarea lucrarilor se vor avea in vedere:

- Utilizarea de materiale agrementate, atat pentru traseele de conducte cat si pentru obiectele sanitare, care permit dezinfectarea facila a suprafetelor si care sunt rezistente la coroziune.
- Respectarea dotarii cu echipamentele tehnologice obligatorii, pentru agrementarea fluxului de functionare ca Hotel 3\*, cu specific turism, pentru fiecare competenta;
- Prevederea de dotari cu obiecte sanitare, inclusiv pentru persoane cu disabilitati;
- Respectarea conditiilor de alimentare cu apa potabila, prin montarea de filtre suplimentare si evitarea stationarii apei in sistemul interior de alimentare cu apa;
- Respectarea conditiilor de evacuare in reseaua publica cu respectarea incarcarilor in apa menajera evacuate, prin dotari suplimentare pentru canalizarea de la blocul alimentar (prin prevederea unui separator de grasimi) si din rigolele de la parcare (cu separator de hidrocarburi), montate local;
- Canalizarea separata pentru apele evacuate din demisol si evacuare prin pompare.

#### **Instalatii electrice de curenti tari si slabi.**

Proiectul va cuprinde proiectarea instalatiilor electrice de la firida de distributie cu contoare la tabloul electric general si instalatiile electrice aferente constructiilor.

Se vor asigura alimentari electrice separate pentru tabloul general de distributie pentru spatiile tehnice din Demisol.

S-au prevazut urmatoarele categorii de instalatii electrice:

- instalatie de iluminat normal;
- instalatii de iluminat de siguranta;
- instalatii de prize;

- instalații de putere;
- instalație de protecție împotriva loviturilor de trăsnet;
- instalație de legare la pământ;
- instalații de supraveghere video și control TV;
- instalații de curenți slabi – vor fi prevăzute Instalații de: efracție, sonorizare, sistem voce-date și sistem supraveghere video.

#### **Instalații termice și ventilare / climatizare.**

În proiect se vor prevedea: Centrală termică; Instalație de încălzire și ventilare-climatizare; Instalație de ventilare cu recuperare de căldură; Instalație de ventilare grupuri sanitare și Spații tehnice.

Sistemul de încălzire va asigura în anotimpul friguros temperaturi interioare conform SR 1907/1, 2-2014 și I 13 – 2015 de cca.  $+20\pm 2^{\circ}\text{C}$ , iar sistemul de răcire va asigura vara, condițiile de confort ambiental, de cca  $+24\pm 2^{\circ}\text{C}$ .

Necesarul de căldură va fi asigurat în principal de sistemul VRV-VRV-DVM și conform cerințe beneficiar sistemul va fi asigurat de centrala termică pe gaz cu funcționare în condensatie și radiatoare din aluminiu (sau similar).

Instalația de ventilare - Se va asigura o ventilație de evacuare mecanică din baile, grupurile sanitare și Spațiile tehnice ce nu au ferestre. Sistemul de evacuare va funcționa la necesitate și va evacua aerul viciat direct în atmosferă. Evacuarea se va face individual cu câte un ventilator amplasat în tubulatură specială pentru fiecare încălțare deservită (la nivelul terasei ultimului nivel).

#### **Mobilare. Dotari.**

Vor fi prevăzute dotările necesare pentru toate spațiile imobilului în concordanță cu funcțiunile pe care le deservește în cadrul funcțiunii „Hotel de 3\*”, conform normelor prevăzute. Pentru persoanele cu dizabilități motorii în scaune cu rotile, vor fi prevăzute spații special destinate, respectiv camera pentru persoanele cu dizabilități la Parter, cu Baie aferentă complet echipată și grup sanitar echipat și dotat corespunzător aferent pentru zona de restaurant, terasa de acces secundar pe fațada latură estică clădire, ce va dispune de rampă de acces - cu pantă corespunzătoare amplasată pe fațada latură nordică.

#### **Amenajări exterioare și Sistematizarea verticală a incintei:**

- Amenajările exterioare din cadrul incintei, vor cuprinde:
  - Terasele exterioare prevăzute cu trepte de acces și rampe adiacente, pentru persoane cu dizabilități, ce permit accesul în clădire. Terasele de peste etajul 1, se vor amenaja ca și terase circulabile având și zone înierbate verzi, în jardiniere prevăzute perimetral ca și protecție a spațiilor.
  - Curtea engleză - pentru luminarea și ventilarea naturală a anumitor spații de la Demisol, pentru accesul la Gopodaria de apă de incendiu, respectiv pentru evacuarea persoanelor din parcare de la nivelul Demisolului construcției.
  - Trotuarele perimetrice ale clădirii, vor avea lățime min. 1,00 m, cu pantă de min. 5% spre zonele înierbate, pentru împiedicarea infiltrării apei din precipitații la terenul de fundare.
  - Platformele betonate din incintă, inclusiv platforma de colectare și evacuare a gunoaielor, dotată cu containere manevrabile și gura de apă de spălat (platforma europubele).
  - Aleile pietonale din incintă.
  - Imprejmuirea incintei alocate – pe latură Nordică și Sudică, va fi din soclu din beton și panouri metalice; pe latură Estică va fi soclu din beton și panouri metalice transparente (dublă de gard verde) având inserate și porțile de acces pietonale și auto – dacă se dorește închiderea incintei (a se vedea planul de situație); pe latură Vestică, soclu din beton și panouri metalice transparente având inserate porți de acces pietonale, dublate de gard verde.
- Sistematizarea verticală a incintei va urmări realizarea unor mici corecturi pentru a elimina stagnarea apelor din precipitații de lângă clădire și orientarea lor, de pe platformele betonate, către rigole și zonele înierbate. așa cum este indicat în Studiul Geotehnic. Zonele ramase libere de construcții – în conformitate cu P.O.T.-ul acceptat de Primărie – se vor amenaja ca și spații verzi, prin

aducerea de pamant vegetal, semanarea de gazon si plantarea de arbori (inclusiv bariere de protectie verde fata de sursele de poluare sonora), arbusti ornamentali si alte plante decorative sau ronduri de flori.

*b) justificarea necesității proiectului*

Obiectivul general al proiectului “Construire CASA SARBATOAREA - Hotel 3\*, imprejmuire si desfiintare cladiri existente“, il reprezinta realizarea in principal de noi spatii de cazare, destinate pelerinilor atat din tara cat si din strainatate, precum si spatii pentru servirea mesei, spatii pentru activitati social-culturale.

*c) valoarea investiției* – estimarea valorica a lucrarilor de C+M, la stadiu de “Documentatie Autorizare de Construire” ~ 24.725.000 RON (exclusiv TVA).

*d) perioada de implementare propusă* – pentru executarea lucrarilor de desfiintare constructii existente, realizare corp nou de cladire, inclusiv aprovizionare si montaj echipamente si utilaje tehnologice, estimam o perioada de ~ 24 luni de la primirea ordinului de incepere a lucrarilor, inclusiv amenajarile exterioare ale incintei, bransamente si racorduri, imprejmuire, dar fara echipare (cap. “Bunuri si Dotari”).

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

Plan de incadrare in zona (Sc. 1:2000), Plan de amplasament (Sc. 1:500) – anexe la Certificatul de Urbanism (vizate OCPI) si Plan de situatie propus Sit-02 (Sc. 1:200).

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

Caracteristicile fizice ale proiectului – noului Obiect principal de constructie – corpul de cladire al Hotelului – sunt detaliat descrise in Piesele desenate ale constructiei: Planuri pe nivele inclusiv acoperis, Sectiuni, Fatade.

Elementele specifice caracteristice ale proiectului propus, capacitatea acestuia – in functie de profilul/specificul obiectivului – sunt, dupa cum urmeaza:

Cladirea nou proiectata va contine urmatoarele tipuri de functiuni principale si va avea urmatoarea capacitate:

• **spatii de cazare Casa Sarbatoarea in regim hotelier de 3\***

- ✓ **Parter** – 1 camera single (pt. persoane cu dizabilitati) cu baie aferenta (1 pers),
- ✓ **Etaj 1** – 14 camere duble + 1 apartament (30 pers)
- ✓ **Etaj 2** – 14 camere duble + 1 apartament (30 pers)
- ✓ **Etaj 3<sub>retras</sub>** – 5 camere duble + 1 apartament (12 pers)

=> Total persoane spatii cazare Hotel ~ **73 persoane**

• **servicii conexe spatiilor de cazare:** receptie, birou manager, camera paza, grupuri sanitare, sala servire masa, bloc alimentar, sala meeting room, oficii, vestiare + dus + grup sanitar pentru personal, depozitari.

• **servicii tehnic-administrative, auxiliare spatiilor de cazare:** centrala termica, camera paza - centrala detectie si semnalizare incendiu, gospodarie de apa potabila si gospodarie de incendiu, incapere Tablou electric general, atelier intretinere.

• **parcare auto la demisol:** ~ 20 spatii parcare autoturisme.

Regim de inaltime: Cladirea noua se va proiecta cu regim inaltime: **Demisol + Parter + E1 + E2 + E3** retras.

Numar max. de persoane: **16 persoane angajate + 71 oaspeti cazati in Hotel.**

### **Descrierea functionala pe nivele, a Hotelului 3\* - Casa Sarbatoarea:**

**PARTER ( $S_{construit} = 802,50 \text{ mp}$ ) - Cota +/- 0.00**

**Sutil = 663,10 mp**

1. SAS de acces principal	A = 25,60 mp
2. Receptie + zona de asteptare	A = 19,60 mp
3. Zona birou Manager	A = 8,60 mp
4. Incapere Paza + Centrala detectie incendiu	A = 6,20 mp
5. Camera persoane cu dizabilitati (inclusiv baie)	A = 15,20 mp
6. Hol acces principal	A = 29,40 mp
7. Sala Restaurant	A = 258,70 mp
8. Hol circulatie interioara	A = 34 mp
9. Casa scarii	A = 17,60 mp
10. Lift persoane	A = 3,40 mp
11. Grup sanitar clienti 1	A = 11,10 mp
12. Grup sanitar clienti 2	A = 11,10 mp
13. Grup sanitar persoane cu dizabilitati	A = 4,50 mp
14. Hol spatii tehnice	A = 4,10 mp
15. Incapere Centrala Termica	A = 15,90 mp
16. Incapere Gospodarie Apa potabila	A = 15,90 mp
17. Vestiar + Dus personal + WC	A = 7,30 mp
18. Camera curatenie	A = 3,10 mp
19. Hol acces aprovizionare / personal	A = 8,70 mp
20. Vestiar - Haine strada	A = 7,00 mp
21. Grup sanitar + Dus personal Bucatarie	A = 15,60 mp
22. Vestiar - Haine lucru	A = 7,30 mp
23. Hol Bucatarie	A = 3,70 mp
24. Receptie marfa + Depozitare	A = 11,90 mp
25. Camera depozitare de zi	A = 4,60 mp
26. Incapere frigidere	A = 4,00 mp
27. Bucatarie rece (preparari legume, carne, peste)	A = 24,70 mp
28. Bucatarie calda 1	A = 24,60 mp
29. Bucatarie calda 2	A = 17,00 mp
30. Spalator vase	A = 6,30 mp
31. Depozitare bauturi	A = 6,60 mp
32. Oficiu Bucatarie	A = 17,40 mp
33. Depozitare rufe curate	A = 5,90 mp
34. Depozitare rufe murdare	A = 6,50 mp
35. Terasa acces principal (Calea Serban Voda)	A = 11,60 mp
36. Terasa + rampa persoane cu dizabilitati	A = 31,40 mp
37. Terasa acces Centrala Termica	A = 6,50 mp
38. Terasa acces Bloc alimentar	A = 6,50 mp

**ETAJ 1 ( $S_{construit} = 616,20 \text{ mp}$ ) - Cota +3,74****Sutil = 486,90 mp**

1. Casa scarii	A = 21,50 mp
2. Lift persoane	A = 3,80 mp
3. Hol distributie interioara	A = 66,10 mp
4. SAS incapere + Oficiu	A = 6,20 mp
5. Camera dubla 1 (incapere 16 + hol 2,8 + baie 3,5)	A = 22,30 mp
6. Camera dubla 2	A = 22,30 mp
7. Camera dubla 3	A = 22,30 mp
8. Camera dubla 4 (incapere 16 + hol 2,5 + baie 3,5)	A = 22,00 mp
9. Camera dubla 5	A = 22,00 mp
10. Camera dubla 6	A = 22,00 mp
11. Camera dubla 7	A = 22,00 mp
12. Camera dubla 8 (incapere 16 + hol 2,7 + baie 3,5)	A = 22,20 mp
13. Camera dubla 9 (incapere 16 + hol 3,1 + baie 3,6)	A = 22,70 mp
14. Camera dubla 10 (incapere 16 + hol 3,2 + baie 3,6)	A = 22,80 mp
15. Camera dubla 11	A = 22,80 mp
16. Apartament (hol 4,4 + cam. nr. 12 16 + cam. zi 14,3 + bai 7,5)	A = 42,20 mp
17. Camera dubla 13 (incapere 16,5 + hol 4 + baie 3,5)	A = 24 mp
18. Camera dubla 14 (incapere 16,5 + hol 3,7 + baie 4)	A = 24,20 mp
19. Hol acces Terasa circulabila peste Parter	A = 6,60 mp
20. Oficiu (conectat cu Oficiu Bucatarie)	A = 23 mp
21. Tobogan rufe murdare	A = 1,60 mp
22. Vestiar Oficiu cameriste	A = 16 mp
23. Hol Oficiu cameriste	A = 2,80 mp
24. Baie cameriste	A = 3,50 mp
25. Terasa circulabila peste Parter (pe latura Vest)	A = 117,70 mp
26. Jardiniera perimetrala la Terasa (pe latura Vest)	A = 46,70 mp

**ETAJ 2 ( $S_{construit} = 616,20 \text{ mp}$ ) - Cota +6,80****Sutil = 488,50 mp**

1. Casa scarii	A = 21,50 mp
2. Lift persoane	A = 3,80 mp
3. Hol distributie interioara	A = 69,30 mp
4. SAS incapere + Oficiu	A = 6,20 mp
5. Camera dubla 1 (incapere 16 + hol 2,8 + baie 3,5)	A = 22,30 mp
6. Camera dubla 2	A = 22,30 mp
7. Camera dubla 3	A = 22,30 mp
8. Camera dubla 4 (incapere 16 + hol 2,7 + baie 3,5)	A = 22,20 mp
9. Camera dubla 5	A = 22,20 mp
10. Camera dubla 6 (incapere 16 + hol 2,8 + baie 3,5)	A = 22,30 mp
11. Camera dubla 7	A = 22,30 mp
12. Camera dubla 8	A = 22,30 mp
13. Camera dubla 9 (incapere 16 + hol 2,7 + baie 3,5)	A = 22,20 mp
14. Camera dubla 10 (incapere 16 + hol 3,1 + baie 3,6)	A = 22,70 mp
15. Camera dubla 11 (incapere 16 + hol 3,2 + baie 3,6)	A = 22,80 mp

16. Camera dubla 12	A = 22,80 mp
17. Apartament (hol 4,4 + cam. nr. 13 16,3 + cam. zi 11,8 + bai 7,4)	A = 39,90 mp
18. Camera dubla 14 (incapere 16,5 + hol 4 + baie 3,5)	A = 24 mp
19. Camera dubla 15 (incapere 16,5 + hol 3,7 + baie 4)	A = 24,20 mp
20. Oficiu camerista	A = 6,60 mp
21. Oficiu (conectat cu Oficiu Bucatarie)	A = 23 mp
22. Tobogan rufe murdare	A = 1,30 mp

**ETAJ 3<sub>retras</sub> (S<sub>construit</sub> = 380,5 mp) - Cota +9,86**  
**Sutil = 291,50 mp**

1. Casa scarii	A = 21,50 mp
2. Lift persoane	A = 3,80 mp
3. Hol distributie interioara	A = 38,50 mp
4. Camera dubla 1 (incapere 16 + hol 3,1 + baie 3,6)	A = 22,70 mp
5. Camera dubla 2 (incapere 16 + hol 3,2 + baie 3,6)	A = 22,80 mp
6. Camera dubla 3 (incapere 16 + hol 3,2 + baie 3,6)	A = 22,80 mp
7. Apartament (hol 3,6 + cam. nr. 4 16 + cam. zi 11,8 + bai 7,4)	A = 38,80 mp
8. Camera dubla 5 (incapere 16,1 + hol 4 + baie 3,5)	A = 23,60 mp
9. Camera dubla 6 (incapere 16,3 + hol 3,7 + baie 4)	A = 24 mp
10. Oficiu cameriste	A = 6,60 mp
11. Oficiu (conectat cu Oficiu Bucatarie)	A = 8,70 mp
12. Tobogan rufe murdare	A = 1,10 mp
13. Sala multifunctionala (meeting room)	A = 43 mp
14. Hol vizitatori 1	A = 3,90 mp
15. Grup sanitar vizitatori 1	A = 3,50 mp
16. Hol vizitatori 2	A = 3,30 mp
17. Grup sanitar vizitatori 2	A = 2,90 mp
18. Terasa circulabila	A = 61,50 mp
19. Terasa "verde"	A = 148 mp

**DEMISOL (S<sub>construit</sub> = 788,20 mp) - Cota - 3.35**  
**Sutil = 672,90 mp**

1. Parcare auto	A = 556,90 mp
2. Magazie 1	A = 8,30 mp
3. Magazie 2	A = 12,40 mp
4. Camera T.E.G.	A = 4,50 mp
5. SAS Scara (dinspre Garaj)	A = 3,60 mp
6. Casa scarii	A = 17,60 mp
7. Hol Lift persoane	A = 4,60 mp
8. Gospodarie Apa incendiu	A = 33,10 mp
9. Incapere personal	A = 16,50 mp
10. Atelier intretinere	A = 10,70 mp
11. Camera curatenie	A = 4,70 mp
12. Rampa auto acces Garaj	A = 62,70 mp
13. Curte engleza	A = 43,80 mp



Din punct de vedere a **rezolvarii functionale**, asa cum se observa din descrierea functionala de mai sus acesta este in acord cu Ordinul 1051 din 03.03.2011 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, reprezentand Norme Metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare si a brevetelor de turism, asigurandu-se: camere de hotel cu hol si baie aferenta fiecarei camere, in sistem inchis (dotate cu lavoare si dus, vas WC, avand asigurata apa calda si apa rece), suprafata minima a unei camere duble este de 16,00 mp, iar a unei bai de 3,50 mp), oficiu camerista pe fiecare nivel, oficii pe fiecare nivel legate cu oficiul blocului alimentar, prin moncharge la fiecare nivel; sala de servire masa pentru 128 persoane, avand asigurata suprafata de 2 mp/persoana.

Toate aceste spatii functionale ale Hotelului sunt echipate si dotate corespunzator, in acord cu normele in vigoare.

Deasemeni a fost prevazuta camera de curatenie - complet echipata cu chiuveta, echipamente si materiale necesare pentru intretinerea curateniei si efectuarea dezinsectiei.

Dotarea Hotelului se va realiza corespunzator normelor in vigoare, pentru categoria de **3\***.

Serviciul de spalatorie se va realiza externalizat, prin incheierea unui contract cu o firma specializata de spalatorie, Hotelul avand prevazuta la nivelul parterului, camera de rufe murdare de colectarea cazarmamentului murdar, de pe etajele 1, 2 si 3 - prin intermediul unui tobogan rufe murdare - care poate fi accesat la fiecare nivel, in parte. Rufele murdare se vor sigila in saci de polietilena si vor fi ridicati de firma care furnizeaza hotelului, serviciile de spalatorie.

Deasemeni Hotelul dispune la nivelul Parterului de camera de rufe curate, unde vor fi depozitate rufe curate pe care le aduce firma de spalatorie si care apoi vor fi depozitate pe fiecare nivel, in oficiile cameristelor.

Cladirea a fost prevazuta cu rampa de acces pentru persoanele cu dizabilitati complet echipata, amplasata pe latura Nordica a fatadei cladirii, cu acces din Calea Serban Voda.

Din punct de vedere a cerintelor Exigentelor in Constructii:

Pentru uzul beneficiarilor acestui tip de program de arhitectura (Hotel 3\*), s-au luat in considerare cerinte specifice, legate de siguranta in exploatare, confortul acustic, vizual, higrotermic, economia de energie. Siguranta in exploatare presupune protectia utilizatorilor impotriva riscului la accidentare in timpul exploatarei normale a spatiului destinat, atat clientilor beneficiari ai Hotelului cat si spatiilor unde isi va desfasura activitatea personalul angajat, urmarindu-se asigurarea urmatoarelor conditii tehnice de performanta:

- a. Siguranta circulatiei pietonale,
- b. Siguranta desfasurarii activitatii in zona administrativa si tehnica a imobilului,
- c. Siguranta la riscuri provenite din instalatii.

In ceea ce priveste **siguranta la foc**:

Cladirea noului Hotel va fi echipata cu sisteme, instalatii, dispozitive si alte mijloace de prevenire si alarmare la incendii.

Solutia proiectata va asigura - in caz de incendiu - urmatoarele conditii tehnice de performanta:

- protectia si evacuarea in siguranta utilizatorilor,
- limitarea pierderilor de bunuri,
- preintampinarea propagarii incendiului.

Elementele de constructii vor fi astfel alcatuite si conformate incat sa limiteze degajarile de fum, gaze fierbinti si alte produse nocive, sa impiedice propagarea flacarilor si a fumului.

In ceea ce priveste **igiiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului**, se urmareste ca prin proiectarea noului imobil cu destinatia Hotel 3\*, sa fie respectati parametrii sanitari, sa nu fie periclitata sanatatea ocupantilor ei si sa fie asigurate conditii tehnice de performanta:

- a. igiena aerului,
- b. igiena higrotermica a mediului inconjurator,
- c. iluminatul implica asigurarea cantitatii si calitatii luminii (naturale si artificiale),

d. igiena acustica a mediului interior,  
e. parametrii sanitari proiectati care au fost respectati sunt conform ordinelor sanitare in vigoare OMS 119/2014.

a. *igiiena aerului*, prin respectarea suprafetelor minime alocate anumitor functiuni specifice astfel: pentru o camera de hotel categoria 3\*- astfel suprafata minima alocata prin proiect este de 16 mp iar suprafata baii aferente camerei de hotel este 3,50 mp; in spatiul salii de restaurant suprafata alocata pentru client (oaspete hotel), este 2,0 mp/persoana. Inaltimea sub plafonul fals in spatii functionale importante ale Hotelului sunt: la Demisol la nivelul parcarii si Gospodaria de apa incendiu si spatii anexe parcarii, este de 3,00m – 3,07m; la Parter: la sala restaurant 2,80 – 3,26 m, la bucatarie si spatiile tehnice este de 2,70 m- 3,20 m; la Etaj 1 si etaj 2 la camerele de hotel este de 2,78 m, iar in holuri si bai aferente camere cazare oaspeti este de 2,50 m, iar pe coridoare este de 2,50 m; la Etajul 3: 2,80 m – 3,0m. Latimea coridoarelor pe zona accesibila oaspetilor a fost prezuta astfel: la Parter 1,50 m – 1,80m; la etajele 1 si 2: 1,45 m -1,60 m, la etajul 3: 1,45 m – 1,60 m.

Spatiul Hotelului este usor de accesat si de persoanele cu dizabilitati (avand camera si baie aferenta pentru persoanele cu dizabilitati amplasate la parter, deasemeni sala de mese si grupul sanitar aferent acesteia si Receptiei, amplasate la Parter - unde se poate ajunge prin intermediul rampei pentru persoanele cu dizabilitati).

Din punct de vedere functional, s-a realizat separarea pe functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor (astfel la nivelul Parterului, Receptia si sala de restaurant impreuna cu nodul de circulatie verticala, sunt amplasate la vest cu acces al oaspetilor din Calea Serban Voda; iar blocul alimentar si spatiile tehnice ale cladirii sunt pozitionate la est, cu acces din strada cu 1 sens situata la est, pe unde se va face si aprovizionarea si accesul personalului. Deasemeni accesul la parcare de la Demisol, se va realiza de pe latura estica.

Deasemeni, s-a prevazut o ventilatie corepunzatoare in spatiile care necesita: zona de Receptie si Sala de restaurant (servire masa) si blocul alimentar, Sala multifunctionala de meeting, a bailor aferente camerelor de cazare ale hotelului, holurile de circulatie si distributie, grupurile sanitare personal si oaspeti, vestiarele, camerele de curatenie, spatiile tehnice, pacarea de la Demisol. Deasemeni se va asigura si ventilatie naturala in camerele de hotel (rezidenta), a holurilor cu directa legatura cu exteriorul, in oficiilor cameriste si officii bucatarie pe nivel, inclusiv la spatiile din Demisolul cladirii, pe casa scarii.

Acest parametru este deosebit de important, intru cat este necesar ca:

- Oaspetii sa se simta confortabil in camerele de hotel, sala de servire masa si spatii aferente lor din cadrul hotelului, asigurandu-se spatii curate și igienizate, care sa fie aerisite și fără mirosuri,
- Să existe un microclimat confortabil, adică nivelul de temperatură și umiditatea, să fie în limitele normale.

Pentru aceasta, sistemul de ventilatie propus va respecta normele sanitare, astfel incat să rezolve și să asigure următoarele sarcini: eliminarea excesului de umiditate, să efectueze curățarea calitativă a maselor de aer și să furnizeze cantități suficiente de oxigen în încăperea, sa nu creeze curenți de aer.

- Instalatia de ventilare:

Se va asigura o ventilație de evacuare mecanica din grupurile sanitare, vestiare și Spațiile tehnice ce nu au ferestre. Sistemul de evacuare va funcționa la necesitate și va evacua aerul viciat direct in atmosfera. Evacuarea se va face individual cu câte un ventilator amplasat în tubulatura prevazuta pentru fiecare incinta deservită. Tubulaturile de aer proaspăt și aer recirculat, vor fi izolate. Filtrele instalatiilor de ventilatie si aparatelor de aer conditionat se vor pastra curate si uscate. Calitatea aerului filtrate va fi verificata cu regularitate.

*b. igiena higrotermica* a mediului inconjurator, printr-o buna izolare termica la nivel de anvelopa a cladirii nou proiectate, pentru economia de energie. Cladirea nou conceputa va fi prevazuta cu o buna hidroizolare, pentru a nu exista infiltratii.

Pentru asigurarea condițiilor de climat ambiental, optim de confort cca  $24\pm 2^{\circ}\text{C}$  vara și  $22\pm 2^{\circ}\text{C}$  iarna, in functie de destinatia incaperii

*c. iluminatul* implica asigurarea cantitatii si calitatii luminii (naturale si artificiale) - prin asigurarea unui iluminat natural corespunzator al tuturor spatiilor cladirii, in functie de tipul de activitate si in functie de orientarea fata de punctele cardinale. In acest sens toate spatiile importante ale imobilului, respectiv: zona de Receptie, sala servire masa, camerele cazare oaspeti si spatiul multifunctional de meeting, se vor pozitiona in urma rezolvarii functionale, astfel incat sa aiba orientare favorabila fata de punctele cardinale, astfel: Receptia - vest si nord; sala de servire masa are dubla orientare - sud si vest; camerele de cazare hotel au foarte multe, dubla orientare (respectiv: sud si est sau sud si vest, nord si est, nord si vest, cat si cateva camere cu o singura orientare - respectiv, sud si nord); sala multifunctionala orientare tripla - est, sud si nord. Toate spatiile importante ale cladirii, inclusiv spatii tehnice cat si vestiare, grupuri sanitare vor avea asigurate lumina naturala, coroborat cu functiunea acestora, iar suprafata vitrata va fi dimensionata corespunzator, in vederea obtinerii unor spatii inundate de lumina.

Iluminatul artificial se va realiza prin instalatii electrice, in acord cu mobilarile specifice spatiilor si raportat la functiunea acestora, pe baza normativelor si standardelor in vigoare.

Deasemeni precizam ca, la cladirea noua a Hotelului, prin pozitionarea acesteia fata de punctele cardinale si fata de cladirile vecine nu este umbrita si nu umbreste (cladirile vecine de pe latura sudica au regim mic de inaltime: parter si P+1E si dispun de calcan la vecinatate cu limita terenului pe care se amplaseaza Hotelul; deasemeni pe latura nordica cladirea Punctului termic are regim de inaltime parter si nu are ferestre pe latura de vecitanatate cu terenul Hotelului), respectand reglementarile in vigoare.

*d. igiena acustica a mediului interior,*

Avand in vedere faptul ca amplasamentul noii cladiri se afla pozitionat la o strada relativ circulata, anvelopa cladirii s-a proiectat astfel incat sa izoleze bine spatiile interioare fata de exterior (astfel atat zonele opace cat si cele vitrate vor fi prevazute din materiale bune izolatoare fonic. Deasemeni se va tine seama de o buna izolare fonica in realizarea compartimentarilor interioare (pereti din zidarie de caramida, masti instalatii din gips carton cu vata minerala cu densitate mare, buna izolanta fonic, pentru ca zgomotul ambiental din interiorul salii de servire masa si a camerelor de hotel (zona rezidenta), sa nu se propage catre spatiile invecinate.

Din punct de vedere tehnologic si a rezolvarii functionale, s-a avut in vedere ca Baile aferente camerelor de hotel (rezidenta), sa fie suprapuse, pe etaje.

Din punct de vedere al instalatiilor (interioare si exterioare), se va prevedea o foarte buna izolare fonica a traseelor de instalatii, precum si o buna izolare termica si hidroizolare a conductelor, prevazandu-se, ghene tehnice bine izolate fonic.

*e. asigurarea igienei si protectia mediului*

*e.1. colectarea, indepartarea neutralizarea deseurilor rezultate din activitatea Hotelului.*

Deseurile se vor colecta selectiv in conformitate cu prevederile OMS 119/2014.

Deseurile se vor colecta in recipiente acoperite – sortate selectiv in recipiente specifice in functie de tipul deseului, care vor fi inscriptionate.

Pentru depozitarea deseurilor (pana la evacuarea lor de catre firma specializata de salubritate), va fi prevazuta si amenajata in incinta (la limita de proprietate de la strada de pe latura estica), zona pentru amplasare europubele (pentru gunoiul menajer), impermeabilizata, complet echipata (cu sifon de pardoseala, cu asigurare pante de scurgere catre acesta si racordata la sistem de canalizare),

alimentata cu apa si dotata (cu posibilitate de spalare cu furtunul de la hidrant de gradina) si imprejmuita cu gard, prevazuta cu usa de acces securizata.

*e2. Alte masuri pentru protejarea mediului si asigurarea igienei*

***Cazanele Centralei termice functionand cu combustibil gazos din retea urbana, vor fi echipate cu arzatoare performante si ecologice, echipate cu filtre si sisteme de protectie la emanarea de noxe in atmosfera.***

***Centrala termica prevazuta, va fi in sistem condensatie, cu tiraj forțat si camera de ardere etansă, complet automatizata, cu randament energetic foarte ridicat si consum redus de combustibil. Pentru prepararea apei calde menajere, se va utiliza prioritar sistemul ecologic de panouri solare, montat pe acoperisul-tersasa, pentru o eficienta energetica cat mai ridicata.***

- Grupurile sanitare se prevad cu dispensere pentru sapun si dezinfectanti si aparate cu aer cald. Lavoarele de la nivelul parterului – zona aferenta salii de mese, se prevad cu baterii sanitare cu fotocelula. Toate sifoanele de pardoseala prevazute sunt cu sisteme de siguranta in vederea asigurarii etanseitatii (dispun de garda hidraulica si retinere mecanica). Toate componentele instalatiilor sanitare care intra in contact cu oaspetii, personalul Hotelului, sunt din inox (de ex.: gratar sifoane, baterii, capace vizitare, etc...).

- Apele meteorice colectate de pe alei si curtea engleza, se face prin pompare la caminul de canalizare.

- ***Canalizarea apelor din blocul alimentar se dirijeaza la un camin prevazut cu separator de grasimi si numai dupa aceea se deverseaza la colectorul stradal al canalizarii menajere.***

- Canalizarea scurgerilor de condens din aparatele de climatizare se executa cu garda hidraulica, pentru retinere de miros.

- Accesul auto in Demisol zona de parcare Hotel, va fi prevazut cu rigola de colectare prevazut cu gratare metalice carosabile, montate in cuve cu scurgere racordata la canalizare.

- Instalatiile interioare (sifoane de pardoseala, obiecte sanitare, WC-uri, lavoare, dusuri, chiuvete vor fi mentinute in permanenta stare de functionare, curatenie. Deasemeni Instalatiile de iluminat, incalzire, ventilatie se vor mentine in perfecta stare de functionare.

Tot pentru asigurarea igienei din cadrul Hotelului, se vor respecta normele igienico-sanitare obligatorii prevazute pentru Hotel: asigurarea cu apa potabila; racordarea la retea de canalizare; asigurarea microclimatului necesar, asigurarea limitarii zgomotului sub normele admise; asigurarea corespunzatoare a iluminatului; asigurarea cu materiale pentru efectuarea curateniei – toate acestea asa cum au fost mentionate in paragrafele de mai sus. Deasemeni Hotelul va asigura: dezinfectante, antiseptice autorizate; echipament de lucru specific pentru personal; instruirea personalului care realizeaza curetenia in camere cat si a personalului care lucreaza la blocul alimentar pentru prepararea hranei si in spatiile tehnice, privind precautiile universale.

Referitor la *“racordarea la rețelele utilitare existente în zonă”* – pe strazile de pe laturile Est si Vest ale amplasamentului – se gasesc rețelele orasenesti de apa-canal, gaz, electricitate si telefonizare, pentru care au fost obtinute Avizele favorabile de amplasament, de la detinatori.

In ceea ce priveste *“lucrările de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției”*, se vor reface toate zonele din cadrul incintei care vor fi utilizate ca si suprafete pentru activitati de organizare de santier, pe timpul executiei lucrarilor de constructie. Toate lucrarile de organizare de santier, cele premergatoare si ulterioare executiei lucrarilor, se vor desfasura in cadrul incintei, astfel incat sa nu fie afectate vecinatatile. Pentru suprafetele „neconstruite” din cadrul incintei, acestea se vor reface in cadrul lucrarilor de „Sistematizare pe verticala”, asa cum a fost descris anterior.

Caile de acces la Obiectivul de pe amplasament – auto si pietonale – se vor realiza in concordanta cu prevederile Avizelor obtinute de la Comisia Tehnica de Circulatie a PMB si Brigada de Politie Rutiera si anume de pe strazile de pe laturile Est si Vest.

Referitor la *“eliminarea apelor uzate și a deșeurilor”*, asa cum s-a descris mai sus, apele uzate menajere se vor deversa, prin traseul rețelei de canalizare din incinta, catre colectoarele stradale.

Apele se colectează în sistem divizor până la căminul de racord cu rețeaua publică, sunt evacuate de la:

- ✓ Grupurile sanitare, evacuare separată la căminul de racord;
- ✓ **Bucatarie - prin separator de grăsimi și evacuare la căminul de racord;**
- ✓ **Demisol (garaj auto) – prin separator de hidrocarburi și pompă automată la cămin de racord**
- ✓ Ape meteorice – colectare la bazin de retenție, cu reutilizare la stropiri spații verzi prin pompă, sau evacuare la căminul de racord.

- Calcul apă meteorică:

$$V_{ci} = 0.0001 \times 280 \times 845 \times 0.95 = 22,47 \text{ l/s}$$

Se prevede retenție pentru 8 mc.

- Calcul separator de grăsimi:

Se dimensionează la debitul spălătorului de vase = 1.0 l/s

Deseurile menajere, vor fi evacuate prin intermediul unei firme specializate de salubritate, în baza unui Contract de prestări servicii.

În ceea ce privește *“alte autorizații cerute pentru proiect”*, au fost obținute și sunt în curs de avizare, toate cerințele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 527/84170 din 05.05.2020 (prelungit).

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

Noua construcție a Obiectului de bază, se va realiza după demolarea clădirilor deteriorate și insalubre existente pe amplasament (Corpurile C1, C2), care au reprezentat ca și funcțiune principală: corp C2 - Casa poartă, cu regim de înălțime Parter, respectiv corp C1 - o platformă din beton (fosta platformă de gunoi menajer). Casa poartă este realizată din zidărie de cărămidă, fără stalpșori la colțuri, fără fundații, cu planșeu din lemn și acoperiș de tip șarpantă din lemn. Camera poartă, nefiind locuită și folosită de mult timp, este degradată, necesitând demolare, se găsește pe amprenta viitoarei construcții noi.

Pe perioada executării lucrărilor de demolare și în vederea executării acestora, nu se vor modifica căile de acces pe amplasament, acestea rămânând a se efectua din cele două artere rutiere existente pe laturile Estică și Vestică ale amplasamentului.

La desființarea construcțiilor existente pe amplasament se vor respecta prevederile cuprinse în *“Normativ cadru provizoriu privind demontarea parțială sau totală a construcțiilor”* - indicativ NP 55-88 și *“Ghid privind executia lucrărilor de demolare a elementelor de construcție din beton și beton armat”* - indicativ GE 022-1997.

Demolarea construcțiilor existente (în spațiul Corp C2), se va face în trei etape succesive:

1. Organizarea șantierului.
2. Dezechiparea construcției – singura construcție care mai este echipată cu utilități este corp C2.
3. Demolarea propriu-zisă a acestora.

Toate lucrările de demolare la care facem referire în prezenta documentație, se vor face în soluția *„bucată cu bucată”*, *„element cu element de sus în jos”*, *„nivel cu nivel”*, începând cu acoperișul, fiind cu totul interzisă demolarea concomitentă pe două sau mai multe niveluri de pe aceeași verticală (unde este cazul), sau începerea demolării de la baza construcției.

Aceste lucrări de demolare se vor realiza de regulă, în ordinea inversă de realizare a construcției existente. Executia lucrărilor se va face de către antreprenori specializați și autorizați pentru acest gen de lucrări. Materialele dezafectate vor fi evacuate, periodic – pentru a se evita aglomerări de cantități mari de deseuri.

În vederea executării demolărilor și a recuperării în cât mai mare măsură a materialelor rezultate – acolo unde este cazul – în sprijinul și în cadrul dispozițiilor legale (Legea 50/1991), se dau mai jos următoarele *indrumări tehnologice generale*, privind desfășurarea operațiilor de dezmembrare și demolare a clădirilor:

1. Dezechiparea si dezmembrarea constructiilor trebuie sa se faca sub conducerea directa a unui cadru tehnic, care raspunde de instruirea muncitorilor ce executa operatii legate de demolare si respectarea fazelor de lucru prevazute in procesul tehnologic, cat si de asigurarea recuperarii materialelor refolosibile.
2. Inainte de inceperea operatiilor de demolare, intregul personal care ia parte la executie trebuie sa fie instruit asupra procesului tehnologic privind succesiunea fazelor de lucru si asupra masurilor de protectia muncii prevazute in proiectele tehnice elaborate.
3. In toate cazurile, inaintea inceperii oricaror demolari, se iau masuri de debransare a apei, gazului, curentului electric si a altor racorduri si bransamente. Operatiile vor fi facute de lucratori ai intreprinderilor specializate furnizoare, la solicitarea beneficiarului de investitie, Antreprenorului sau a unitatii care face demolarea.
4. Demolarile se vor executa - de regula - la lumina zilei.
5. Nu este permis accesul personalului neinstruct sau a altor cetateni in zona de demolare. Zona periculoasa din apropierea constructiei trebuie imprejmuita si prevazuta cu indicatoare-avertizoare, vizibile atat ziua cat si noaptea.
6. Partile de constructie care prezinta pericol iminent de prabusire, vor fi asigurate in prealabil impotriva desprinderilor accidentale si se vor demola cu prioritate.
7. Nu este permisa demolarea prin desfacerea elementelor de la baza cladirii care se demoleaza. Demolarea se va face numai de sus in jos, fiind interzisa demolarea a doua sau mai multe niveluri pe aceeasi verticala, respectandu-se cu strictete prevederile proiectului tehnic.
8. Conducatorul tehnic al lucrarii va stabili locurile de depozitare a materialelor rezultate din demolare, pana la transportarea lor la depozitele fixate la inceperea lucrarilor.
9. Materialele de dimensiuni mici (caramizi, tigle, etc) vor fi evacuate prin jgheaburi, cele de dimensiuni mari (tocuri de usa, ferestre, scanduri, grinzi, etc) vor fi legate in pachete bine intarite si vor fi evacuate cu ajutorul scripetilor, iar obiectele sanitare, electrice, s.a. prin purtare directa.

Dupa demolarea totala, se evacueaza restul de materiale existente pe santier in locuri special amenajate. Evacuarea materialelor se va face, selectiv, in containere speciale, furnizate de societatea specializata cu preluarea deseurilor din constructii. Dupa demolarea totala, se evacueaza restul de materiale inca existente pe santier.

Se demonteaza apoi, eventualele imprejmuiri locale si panourile de avertizare, se reda drumul circulatiei normale, se desfac si se evacueaza jgheaburile pentru o eventuala reutilizare pe alt santier.

## V. Descrierea amplasării proiectului:

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

Proiectul nu se incadreaza in cadrul activitatilor cuprinse in Anexa 1 a Legii, nu intra sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontalier.

✓ In conformitate cu prevederile Anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. **2.314/2004** privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată in 2016,

Imobilul se afla in **zona de protectie** a urmatoarelor monumente:

- Biserica “Sfantul Spiridon Nou”, Calea Serban Voda nr. 29 – cod LMI B-II-m-A-19750, pozitia 2091 pe lista;
- “Casa de targovet”, Calea Serban Voda nr. 33 – cod LMI B-II-m-A-19751, pozitia 2092;
- Biserica “Sfantul Dumitru” Slobozia, str. Leon nr. 3 – cod LMI B-II-m-B-19014, pozitia 1298 pe lista.

In acest context, prin Certificatul de Urbanism s-a impus elaborare P.U.D. pentru edificare pe amplasamentul respectiv, iar prin Avizul favorabil al Directiei Cultura a Municipiului Bucuresti nr. 735 / ZP / 09.08.2021, au fost precizate impunerile referitoare la “inaltimea maxima” si “retragerile fata de vecinatati”, parametrii care au fost inclusi in Reglementarile Planului Urbanistic de Detaliu avizat.

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

(A) Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

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

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute.

NU este cazul – așa cum s-a aratat în cadrul descrierii funcționale, imobilul nou construit nu deversează apele uzate menajere în ape de suprafață, ci în rețeaua urbană de canalizare. Sunt prevăzute echipamente de preepurare a apelor uzate – înainte de deversarea lor la colectorul stradal – de exemplu: **separator de grasimi** pe traseul canalizării zonei de Bloc alimentar, respectiv **separator de hidrocarburi**, pe traseul canalizării din garaj.

### ***b) protecția aerului:***

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

NU este cazul – așa cum s-a descris anterior, în cadrul activității funcționale, obiectivul nu va emite poluanți în atmosferă. Tubulatura de evacuare a hotei din zona de Bucatarie a Blocului alimentar, este prevăzută cu filtrele retinatoare specifice, de asemenea și kit-ul de evacuare a gazelor arse provenite de la cazanul centralei proprii - în condensat și cu tiraj forțat - ce utilizează combustibil gaz metan, din rețeaua urbană.

Pentru perioada în care se vor efectua lucrări de desființare și construire, pentru asigurarea unor condiții normale de lucru sub aspectul protecției mediului, precum și pentru reducerea la minim a efectelor agenților poluanți asupra mediului, sunt necesare o serie de acțiuni:

- întreținerea și repararea periodică a utilajelor, conform recomandărilor firmelor producătoare, în vederea evitării degajării suplimentare de noxe în timpul funcționării;
- folosirea îndeosebi a utilajelor care prezintă motoare cu catalizator;
- stropirea ciclică cu apă pe căile de transport pe care circulă autocamioanele, în vederea reducerii până la anulare a poluării cu praf; impuse de STAS 10009-88.

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

- sursele de zgomot și de vibrații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

NU este cazul – așa cum s-a descris anterior, în cadrul activității funcționale, obiectivul nu va reprezenta o sursă de zgomot și vibrații, pentru vecinătăți. Activitățile de tip “eveniment” desfășurate în cadrul sălii de festivități (Restaurant), nu vor depăși limitele admise și orarul acceptat de funcționare, astfel încât să reprezinte factor perturbator.

Pentru perioada în care se vor efectua lucrări de desființare și construire, zgomotele și vibrațiile vor fi atenuate prin panourile de organizare de șantier care vor împrejmuți amplasamentul. De asemenea, lucrările urmează să se desfășoare după un program orar care să nu prejudicieze vecinătățile.

### ***d) protecția împotriva radiațiilor:***

- sursele de radiații;
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

NU este cazul – în cadrul activității funcționale, obiectivul nu va reprezenta o sursă de radiații.

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

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime;
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului;

NU este cazul – așa cum s-a descris anterior, în cadrul activității funcționale, obiectivul nu va reprezenta o sursă de poluare pentru sol, subsol, ape freactice și de adâncime.

Prin executarea lucrărilor desființare și construire pe amplasament, pot să apară următoarele surse de poluare:

- scurgeri de combustibili și lubrifianți datorate manipulării necorespunzătoare la alimentarea cu carburanți sau uleiuri a instalațiilor și utilajelor;
- scurgeri accidentale pe sol a produselor petroliere, rezultate în timpul funcționării utilajelor;
- accidentele tehnice.

Subsolul nu va fi afectat semnificativ prin lucrările de construcție care se vor executa. Poluarea poate fi evitată prin măsuri corespunzătoare. La finalul lucrărilor de execuție a Obiectivului, pe suprafața rămasă neconstruită în incintă, pe lângă lucrările de “sistematizare pe verticală” și amenajări exterioare, se vor efectua lucrări de reconstrucție ecologică a zonelor afectate, prin amenajarea de “spații verzi” și zone florale, plantare de arbori și arbuști ornamentali. Astfel se va realiza readucerea solului la starea inițială, determinând încadrarea zonelor afectate în ambientul natural al zonei.

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

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

NU este cazul – obiectivul nu este în situația de a afecta ecosisteme terestre și acvatice.

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

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional și altele;
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

Așa cum s-a descris anterior, Imobilul nou aflându-se în **zona de protecție** a unor monumente istorice, a respectat – din punct de vedere al conformării structurale și alcatuirii volumetric-arhitecturale – impunerile și precizarile reglementărilor formulate ca urmare a elaborării Planului Urbanistic de Detaliu, avizat prin:

- ✓ Avizul de Urbanism nr. 01/11 din 13.10.2021 al Primăriei Sector 4, București
- ✓ Hotărârea nr. 181/14.07.2022 a Consiliului Local Sector 4, București.

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

- lista deșeurilor (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeurii generate;
- programul de prevenire și reducere a cantităților de deșeurii generate;
- planul de gestionare a deșeurilor.

Ca urmare a defecțării corpurilor de construcție existente pe amplasament – C1 și C2 – va rezulta o cantitate de deșeurii încadrate în categoria “deșeurii provenite din activități de construcție și desființări”:

17 01 01 - beton, 17 01 02 - caramizi, 17 01 03 - tigle și materiale ceramice, 17 02 01 – lemn, 17 02 02 – sticlă, 17 02 03 - materiale plastic, 17 04 04 – zinc (tabla învelitorii), 17 04 05 - fier și oțel.

Așa cum s-a arătat anterior și în conformitate cu prevederile OUG nr. 92 din 2021, privind regimul deșeurilor, deșeurii menajere municipale rezultate ca urmare a funcționării noului obiectiv, se vor colecta separat – până la ridicarea lor de către firma specializată, autorizată, de salubritate, pe baza de contract prestări servicii – în containere distincte, cu separarea lor pe categorii, pe platforma betonată



cu poizibilitati spalare cu furtunul, ferrite de razele de soare, ploaie si vant. Gestionarea deșeurilor se va realiza, fără a pune în pericol sănătatea populației și fără a dăuna mediului, în special:

- a) fără a genera riscuri de contaminare pentru aer, apă, sol, faună sau floră;
- b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor; și
- c) fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.

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

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

NU este cazul – in cadrul activitatii functionale, obiectivul nu va genera substante si preparate chimice periculoase.

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

Utilizarea solului (terenului sanatos) ca resursa naturala, ca urmare a decaparilor si sapaturilor tehnologice, va fi depozitat separat si folosit la “umpluturi” si reconstructia ecologica a terenurilor afectate. Apa folosita in procesul de Constructii-montaj se va evapora in atmosfera si va reintra in circuitul natural.

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

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

Investitia “Desfiintare constructii existente, Construire CASA SARBATOAREA - hotel 3\*, imprejmuire si bransamente utilitati” are impact NESEMNICATIV asupra populației, sănătății umane, biodiversității, conservării habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural.

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

Lucrarile de amenajare – cu impact nesemnificativ – se desfasoara pe un areal limitat si pe o perioada de timp limitata.

- magnitudinea și complexitatea impactului - NU este cazul.
- probabilitatea impactului - doar pe perioada executarii lucrarilor.
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului - NU este cazul.
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului - NU este cazul.
- natura transfrontalieră a impactului - NU este cazul.

**VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului** - dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu, inclusiv pentru conformarea la cerințele privind monitorizarea emisiilor prevăzute de concluziile celor mai bune tehnici disponibile aplicabile.

Se va avea în vedere ca implementarea proiectului să nu influențeze negativ calitatea aerului în zonă.

NU este cazul – categoriile de lucrari de executie si apoi de functionare a Obiectivului, NU necesita un control special al emisiilor de poluanti in mediu, care sa influenteze negativ calitatea aerului in zona.

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

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

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

Cererea – din partea Parohiei SFANTUL SPIRIDON NOU – de demarare a activitatilor de **avizare** a executiei lucrarilor, adresata Primariei Sector 4, in urma careia s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 527/84170/05.05.2020 (prelungit).

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

- descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;

Platforma din dale de beton, doua baraci container pentru birou si vestiar - supraetajate, doua toalete ecologice, racord de apa si racord electric, pichet incendiu, imprejmuire cu porti carosabile si pietonale inserate la ambele artere rutiere de pe laturile Est si Vest.

- localizarea organizării de șantier – in incinta amplasamentului obiectivului.

- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier – impact nesemnificativ asupra mediului.

- surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier - Nu este cazul.

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu - Nu este cazul.

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

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

In conformitate cu indicatiile din Plan de situatie propus (Sit-02), la terminarea lucrarilor, in cadrul fazei de proiectare PT+DE, se vor realiza lucrarile de “Amenajari Exterioare incinta”, care vor