



MEMORIU DE PREZENTARE

cf. Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, ANEXA nr. 5

Încadrarea proiectului în prevederile Legii nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte Publice și private asupra mediului:

ANEXA 1 - Lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului
NU SE ÎNCADREAZĂ

ANEXA 2 - Lista proiectelor pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului

1. Agricultură, silvicultură și acvacultură - NU SE ÎNCADREAZĂ
2. Industria extractivă - NU SE ÎNCADREAZĂ
3. Industria energetică - NU SE ÎNCADREAZĂ
4. Producerea și prelucrarea metalelor - NU SE ÎNCADREAZĂ
5. Industria mineralelor - NU SE ÎNCADREAZĂ
6. Industria chimică - NU SE ÎNCADREAZĂ
7. Industria alimentară - NU SE ÎNCADREAZĂ
8. Industria textilă, a pielăriei, a lemnului și hârtiei - NU SE ÎNCADREAZĂ
9. Industria cauciucului - NU SE ÎNCADREAZĂ
10. Proiecte de infrastructură - NU SE ÎNCADREAZĂ, **nefiind proiect de infrastructură, de dezvoltare urbană, centru comercial sau parcare publică, ci proiect privat cu funcțiunea de hotel-apartamente și servicii.**
11. Alte proiecte - NU SE ÎNCADREAZĂ
12. Turism și agrement - NU SE ÎNCADREAZĂ LA NICIUN SUBPUNCT

Încadrarea proiectului în prevederile OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare

Proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.



I. Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE IMOBIL CLĂDIRE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+3E+ER, CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (SERVICII, HOTEL-APARTAMENTE), ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI / BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

conf. Certificat de Urbanism nr. 337 din 21.07.2023, emis de Primăria Orașului Voluntari.

II. Titular:

Numele companiei: S.C. CATTED REAL ESTATE S.R.L. având CIF: RO 35349381.

Adresa poștală a terenului: Voluntari, jud. Ilfov, strada Erou Iancu Nicolae, nr. 67B, nr. cad. 130581, CF 130581.

Numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail a persoanei de contact:

- telefon: +40 733 228 833

- e-mail: t@catted.ro

Numele persoanei de contact: Cobâlaș Tudor

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect:

a) Rezumatul proiectului;

REGIM JURIDIC:

Terenul este înscris în CF Voluntari la nr. 130581, numărul topografic/cadastral al parcelei fiind 130581.

Conform încheiere nr. 338013 din 29.08.2023, terenul este proprietatea privată a S.C. CATTED REAL ESTATE S.R.L.

Suprafața parcelei = 1070 mp în acte, 1070 mp cf. măsurători.

Terenul este situat în intravilanul localității, conform PUG aprobat prin HCL 50 din 28.05.2004. Terenul este liber de construcții. Terenul se află în zona de servitute aeronautică.

REGIM ECONOMIC:

Folosință actuală: teren intabulat la categoria de folosință *curți-construcții* (intravilan constructibil).

Funcțiunea zonei conform PUG: **UTR M1** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire. Indicatori urbanistici: pentru UTR M1 - **POT maxim= 40 %**, **CUT maxim= 2,2**.



REGIM TEHNIC:

Terenul este reglementat prin PUG aprobat prin HCL 50 din 28.05.2004.

Parcela este construibilă în mod direct deoarece respectă prevederile art. 30, alin. (1), (2) și (3) ale HGR nr.525 /1996 cu modificările și completările ulterioare.

Parcela este dreptunghiulară, având un front stradal de cca 23m și o adâncime de cca 45m.

Parcela are următoarele vecinătăți:

- la nord: strada Erou Iancu Nicolae;
- la est: drum de servitute;
- la sud: proprietate privată;
- la vest: proprietăți private.

Proiectul propune:

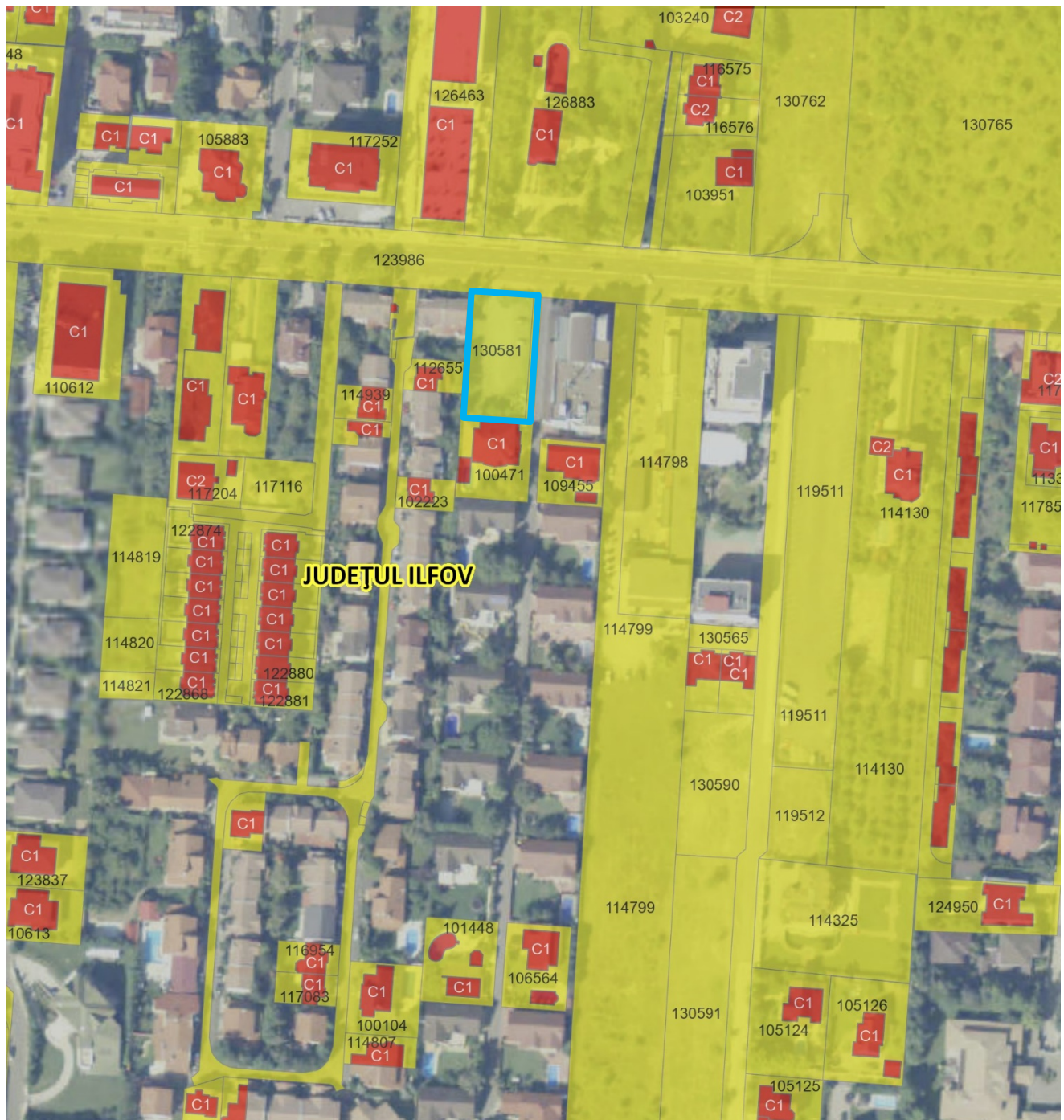
- **construire clădire hotel-apartamente și servicii conexe**
- **regim de înălțime 2S+P+3E+4ER**
- **împrejmuire parțială**
- **amenajări exterioare**
- **racorduri/branșamente utilități**
- **organizare de șantier**

Accesele auto și pietonal se vor realiza din strada Erou Iancu Nicolae.

Corpul de clădire propus pe teren va fi amplasat astfel:

- față de aliniamentul stradal Iancu Nicolae – retragere min 5 m
- față de limita de la est – retragere min 3 m
- față de limita de la vest – retragere min 5 m
- față de limita de la sud – retragere min 5 m

Clădirea va fi conectată la rețelele municipale prin branșamente autorizate, beneficiind astfel de alimentare cu apă, de canalizare, de alimentare cu gaz și de alimentare cu energie electrică.



e) Justificarea necesității proiectului

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- funcțiunea propusă (hotel-apartamente) este necesară ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii foarte mari existente pe piață;
- proximitatea celor două aeroporturi ale creează o reală necesitate a unui hotel-apartament în apropierea acestora.



- tipologia de hotel-apartamente este dată de cererea mare de închirieri în regim hotelier pe perioade de minim o lună.

ÎNCADRARE ÎN PUZ

Funcțiunea zonei conform PUG este încadrată în **UTR M1** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire. Terenul nu face parte din areale sensibile sau din zone protejate.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- nord – Strada Erou Iancu Nicolae;
- sud – vecinul de la numărul cadastral 100417;
- est – drum de servitute;
- vest – vecinul de la numărul cadastral 112655.

Aliniamentul stradal și retragerile față de vecini respectă întocmai reglementările CU nr.337 din 21.07.2023.

COORDONATELE GEOGRAFICE ALE AMPLASAMENTULUI PROIECTULUI, CARE VOR FI PREZENTATE SUB FORMĂ DE VECTOR ÎN FORMAT DIGITAL CU REFERINȚĂ GEOGRAFICĂ, ÎN SISTEM DE PROIECȚIE NAȚIONALĂ STEREO 1970

Se anexează ridicare topometrică întocmită de inginer topometrist Nițu Nicolae.
Cota $\pm 0.00 = 87.50$ în sistem Stereo 70.

DATE GEOTEHNICE

Studiul geotehnic pe amplasament a fost executat de către UTC București, respectiv întocmit de prof. dr. ing. Loretta Batali și verificat de prof. dr. ing. Horațiu Popa. Studiul geotehnic a fost emis în Ianuarie 2023. În conformitate cu cerințele tehnice, investigația geotehnică a constatat dintr-un foraj de 30 m adâncime și încercări SPT. Lucrările de teren au fost executate de SC GEOSOND SA. Din forajele executate au fost prelevate probe tulburate și netulburate pe care au fost realizate încercări geotehnice specifice în Laboratorul de Geotehnică al UTCB.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat pe terasa denumită Câmpul Otopeni. Câmpul Otopeni are un aspect în general plat cu energie de relief redusă ce nu favorizează desfășurarea unor fenomene geologice semnificative. Din punct de vedere geologic, structura stratigrafică este specifică Bucureștiului (nivelul depozitelor cuaternare) și implică zonei investigate. Aceasta este plasată în nordul Platformei Moesice, cunoscută sub numele de Platforma Valaha. Depozitele geologice care interesează studiul de față au vârsta Cuaternară (Pleistocen sup. qp3³) și acoperă întreaga regiune pe grosimi de 300-350 m. Din punct de vedere hidrogeologic, în zona orașului Voluntari sunt cunoscute trei sisteme acvifere care se dezvoltă la nivelul depozitelor cuaternare:

- „Stratele de Frățești” - alcătuite din trei orizonturi nisipoase (orizonturile A, B și C) separate de orizonturi argiloase și se găsesc la adâncimi cuprinse între 80 m și 260 m.
- „Nisipurile de Mostiștea” - alcătuite din nisipuri și nisipuri fine și se găsesc la adâncimi cuprinse între 30 și 50 m.
- „Pietrișurile de Colentina” - alcătuite în principal din pietrișuri și nisipuri.



Nivelul apei subterane a fost determinat la adâncimea 7.10 m.

Luând în considerare faptul că terenul de fundare este alcătuit din argilă, argilă prăfoasă gălbui – cafenie, cu plasticitate mare – foarte mare, în stare plastic consistentă - vârtoasă, cu concreții de calcar și calcar degradat, cu compresibilitate medie în stare naturală și ușor comportament de umflare - contracție, acesta poate fi considerat mediu pentru fundare, în conformitate cu NP 074/2014.

Riscul geotehnic este moderat, iar categoria geotehnică este 2.

CLASIFICAREA CONSTRUCȚIEI ȘI A NIVELULUI DE SEISMICITATE

Amplasamentul clădirii se situează în zona de hazard seismic caracterizată prin $a_g = 0.30g$. a_g reprezintă accelerația terenului pentru proiectare determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 225 ani și o probabilitate de depășire de 20 % în 50 de ani. Această valoare se folosește pentru calculul structurilor la starea limită ultimă. Perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1.6$.

Clasa de importanță (categoria de importanță specifică): **II**, conform P100/1-2013.

Categoria de importanță a construcției: **C**, cf. Regulamentului MLPAT, aprobat cu HGR 766/1997.

Gradul de rezistență la foc: **II**, conform P118 -1999.

Riscul de incendiu al clădirii: **MIC** pentru clădire de turism și **MEDIU** pentru parcaj subteran, conform P118 -1999.

Regim de înălțime: **2S+P+3E+4E retras**

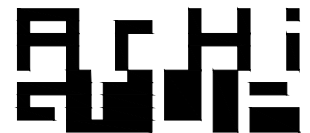
f) Valoarea investiției

Valoarea estimată a investiției: 1,214,550 Euro.

g) Perioada de implementare propusă

Perioada estimată pentru implementarea proiectului este de 24 de luni.

Data începerii investiției este în funcție de obținerea actelor de reglementare necesare.



LUCRĂRI EXTERIOARE PROPUSE

- Terase anexate apartamentelor de parter și lobby-ului de intrare;
- Amenajare spații verzi, sistem de iluminat exterior, sistem de canalizare exterioară;
- Rampe acces parcare subterană privată;
- Echiparea cu utilități pe teren: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

ACCES AMPLASAMENT

În prezent, terenul are acces doar din Strada Erou lancu Nicolae.

Toate fluxurile de circulație (pietonale și auto), accesurile, aliniamentul construcției pe teren și retragerile față de vecinătăți, înălțimea și volumetria clădirii propuse se vor executa conform CU nr. 337 din 21.07.2023.

Acces auto

Pe teren se vor realiza:

- acces asistat de semafor către parcare subterană prin intermediul unei rampe carosabile de un fir, ce va funcționa alternativ pe sens de intrare și sens de ieșire;
- acces pe latura estică prin intermediul drumului de servitute, pentru ridicare deșeuri și aprovizionarea hotelului;

Pe domeniul public există acces auto, care se menține, ce beneficiază de bordură coborâtă. Pe terenul propriu se realizează o zonă de așteptare pentru accesul la rampa către parcare subterană;

Acces pietonal

- un acces dedicat clienților hotelului realizat pe latura stradală, către holul de primire al hotelului;
 - un acces secundar dinspre sud, din drumul de servitute;
- Circulațiile interioare pe verticală se fac prin intermediul nodului principal cu lift și scară și nodului secundar cu scară de siguranță.

Acces personal angajat

Personalul ce va deservi clădirea dispune de acces în clădire fie prin accesul principal, fie prin accesul secundar.

BILANȚ SUPRAFETE – general

Suprafața Teren	=	1070 mp
-----------------	---	---------

POT maxim admis	=	40 %
-----------------	---	------

CUT maxim admis	=	2,2
-----------------	---	-----



POT propus	= 36,8 %
CUT propus	= 2,1

SC clădire propusă = 394 m²

SCD clădire propusă = 2229 m²

Notă:

Indicatorii urbanistici de mai sus sunt calculați conform Anexei 2 a Legii 350 actualizate, privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Astfel, la CUT, respectiv la SCD, nu au fost luate în calcul suprafețele parcurilor și spațiilor tehnice subterane și nici acelea ale balcoanelor și teraselor supraterane.

BILANȚ TERITORIAL DETALIAȚ

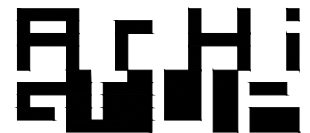
1. Suprafață clădire propusă	394.0 m ²	36.80%
3. Suprafață liberă rampe subsol	88.0 m ²	8.20%
4. Suprafață trotuare și alei pietonale	212.5 m ²	19.90%
5. Suprafață spații verzi amenajate	268.0 m ²	25.10%
6. Suprafață spații verzi sol natural / h>2m	107.5 m ²	10.00%
Total suprafață teren afectată de proiect	1070.0 m ²	100.00%

VOLUMUL CLĂDIRII

Volumul total al clădirii este de 12800 m³.

BILANȚURI DETALIAȚE DE SUPRAFEȚE

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ GENERALĂ (PE NIVELURI)	
Nivel	Suprafață
-2. SUBSOL 2	912.5 m ²
-1. SUBSOL 1	912.5 m ²
0. PARTER	394.0 m ²
1. ETAJ 1	486.0 m ²
2. ETAJ 2	486.0 m ²
3. ETAJ 3	486.0 m ²
4. ETAJ 4	377.0 m ²



PARCĂRI - CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE

Prin PUG Voluntari nu se determină un necesar de locuri de parcare pentru funcțiunea specifică de hotel, așadar norma aplicabilă este fie Regulamentul General de Urbanism – norma națională, fie Normele de clasificare turism Ordin 1051 2011 – în funcție de care este mai strictă.

Conform HG525/96, Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism – norma națională, se prevede ca pentru clădirile de servicii hoteliere să se aloce câte 1-4 locuri de parcare la fiecare 10 camere (art. 5.10), iar dacă există construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare (art. 5.13).

Conform Anexei 1, a Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, aprobate prin Ordin 1051 2011 Norme clasificare turism, emis de MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI, pentru hotelurile de categoria 4 stele este impus un număr de locuri de parcare egal cu 40% din totalul camerelor de cazare.

În clădirea propusă, cu funcțiunea de Hotel-apartamente, singurele spații care participă la calculul locurilor de parcare sunt unitățile de închiriat, deoarece toate celelalte spații sunt destinate clienților hotelului, fiind cu circuit închis. În plus față de acestea, se vor adăuga locurile aferente angajaților. Astfel, se vor considera:

- 40 unități hotel-apartamente de închiriat
- 2 angajați pe tură (2 îngrijitori)

Aplicând criteriile de calcul, rezultă:

- 4 locuri de parcare la fiecare 10 chei = 16 locuri
- 1 loc la fiecare 2 angajați = 1 loc

Total necesar = 17 locuri de parcare

Prin proiect se asigură 44 de locuri de parcare, astfel că excesul de locuri de parcare, în număr de 26, se va închiria de către beneficiar către terți.

NUMĂR PERSOANE ÎN SPAȚIILE CLĂDIRII

Notă:

Totalul numărului de persoane aferent proiectului propus rezultă din suma dintre totalul persoanelor din unitățile de cazare și totalul personalului.

Numărul de persoane din spațiile publice este un calcul al maximului de capacitate pentru acele spații. Acestea nu se adaugă la totalul numărului de persoane ce se află simultan în clădire, deoarece persoanele din aceste spații sunt clienți ai hotelului și prin urmare sunt deja incluși în calculul numărului de persoane din cadrul cazării.



NUMĂR PERSOANE ÎN SPAȚIILE CLĂDIRII

Spații publice			
ÎNCĂPERE	NR. PERS. / ÎNCĂPERE	NR. ÎNCĂPERI	TOTAL NR. PERS. / ÎNCĂPERE
Zona parcare	4	2	8
Lobby & Lounge	40	1	40
Spațiu de lucru	8	1	8
Sală fitness	8	1	8
Total capacitate persoane spații publice			64

Cazare			
ÎNCĂPERE	NR. PERS. / ÎNCĂPERE	NR. ÎNCĂPERI	TOTAL NR. PERS. / ÎNCĂPERE
Studio	2	29	58
Ap. tip 1	3	9	27
Ap. tip 2	3	3	9
Total capacitate persoane zona de cazare			94

Personal			
ÎNCĂPERE	NR. PERS. / ÎNCĂPERE	NR. ÎNCĂPERI	TOTAL NR. PERS. / ÎNCĂPERE
Oficiu nivel cazare	1	1	1
Recepție	1	1	1
Total capacitate persoane zone personal			2

Total capacitate persoane proiect propus			96
---	--	--	-----------

ÎNĂLȚIMEA LA CORNIȘĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 337 din 21.07.2023, înălțimea maximă în număr de niveluri este 2S+P+3E+4ER.

h) Planșe reprezentând limitele amplasamentului proiectului

Conform documentației de arhitectură anexate, în format digital și în copie fizică.



i) Descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, clădiri, alte structuri, materiale de construcție și altele).

Clădirea propusă este un ansamblu ce reunește următoarele funcțiuni:

- hotel-apartamente de 4 stele (brand Handwritten, operat de lanțul Accor) ce va dispune de 40 de unități de cazare (28 studiouri și 12 apartamente);
- hol de primire, compus din lobby & lounge cu chicinetă comună;
- sală de fitness;
- spațiu de lucru (muncă online și/sau întâlniri lucrative).

La nivelul subsolurilor, pe lângă zona de parcare subterană, se vor asigura spații tehnice necesare funcționării corecte a clădirii: tablou electric general, cameră echipamente IT, tablou electric curenți slabi, stație pompare apă pentru stingerea incendiului, bazin rezervă apă hidranți, bazin rezervă apă sprinklere, gospodărie de apă și rezervă apă potabilă.

Centrală termică se va amenaja la nivelul etajului 4 iar grupul electrogen la nivelul solului, în zona posterioară a clădirii.

Clădirea va beneficia de acces carosabil pe două laturi pentru accesul echipajelor de intervenție.

Volumetrie

Clădirea propusă va crește valoarea zonei înconjurătoare amplasamentului. Prin folosirea adecvata a finisajelor alese, fațadele vor aduce valoare estetică zonei.

Structura

Structura clădirii nou-propusă este în sistem de pereți, cadre și planșee de beton armat.

Închideri pereți Exteriori

Pereții exteriori se realizează din sistem de pereți ușori de închidere fațadă, pe structură metalică dublă, peste care se montează termosistem de vată minerală finisat cu tencuieli decorative. Caracteristicile fizice ale pereților exteriori de închidere fațade sunt:

- Izolare acustică: R_w până la 69 dB
- Rezistență la foc EI 180
- rezistență termică (calculată în câmp curent) $R = 6.78 \text{ m}^2\text{K/W}$

Estetica fațadelor

Fațadele clădirii vor respecta indicațiile din PUZ, propunând o abordare arhitecturală contemporană. Astfel, proiectul propune fațade ventilate realizate din profile ceramice emailate, ce vor realiza un joc decorativ inedit prin montajul înclinat alternativ. Pe timp de noapte, iluminatul de fațadă, montat între aceste profile și închiderea propriu-zisă a fațadei, va pune de asemenea în evidență jocul decorativ al sistemului de fațadă ventilată.

Zone vitrate

Atât zonele destinate publicului la parter cât și fiecare cameră în parte, beneficiază de închideri vitrate realizate din profile de aluminiu și sticlă termoizolantă securizată.



Compartimentări

Pentru majoritatea încăperilor, compartimentarea interioară se realizează din pereți ușori de gips-carton. Partițiile vor fi realizate de pe placa finită a pardoselii și până la intradosul plăcii structurale superioare.

Finisaje interioare

Vopsitorii lavabile la pereți interiori;

Tencuieli uscate și gletuite, vopsitorii pe pereți de zidărie și planșee beton armat;

Placaje ceramice/sticlă/piatră naturală la pereți interiori în grupuri sanitare;

Tavane suspendate – panouri de ipsos, panouri de vata minerală;

Tâmplărie interioară din aluminiu, lemn, sticlă;

Pardoseli din plăci de piatră naturală sau artificială, tratate pentru trafic greu în lobby;

Pardoseli gresie ceramică antiderapantă la grupuri sanitare;

Pardoseala mochetă în spațiile de birouri.

Construcția este realizată cu soluții care satisfac toate cerințele de calitate și siguranță impuse de legislația în vigoare pentru astfel de obiective.

Signaletica

Elemente decorative, de signaletică și de iluminare vor fi dispuse la accesul principal, pe lateralul clădirii și pe clădire (firme volumetrice luminoase, realizate din material termoplastice transparent și elemente de aluminiu). Elementele de signaletică specifice (reclama, elemente de semnalizare, firma etc.) sunt concepute și dimensionate astfel încât să asigure o individualizare a ansamblului fără a deranja mediul înconjurător urban.

Gradul de iluminare al investiției (incinta, perimetral și de reclame) oferă, pe lângă punerea în evidență a obiectivului, un aspect plăcut și un nivel de siguranță crescut în zonă.

Amenajări exterioare, Peisagistică

La nivelul solului proiectul dispune de o amenajare specifică care combină trotuarele și zona carosabilă cu spații verzi. O importantă zonă verde este amenajată în jurul clădirii. Proiectul propune plantarea unor arbori de talie mică și mijlocie, care să dea valoare spațiului exterior. În zona din față hotelului este amenajată o zonă de așteptare și drop-off, ce poate fi folosită de taxiuri.

Împrejmui

Se realizează împrejmui parțiale, către zonele ce rămân nedezvoltate.

Profilul și capacitățile de producție;

Nu este cazul. Investiția propusă va avea profil comercial, nu vor exista activități de producție. Activitatea desfășurată constă în prestarea de activități specifice hoteliere, specifice evenimentelor de tip conferință, birouri/business, servicii și alimentație publică / Restaurant.

Descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);



INSTALAȚII SANITARE

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece a clădirii se realizează din rețeaua publică existentă în zonă prin intermediul unui branșament nou. Parametrii de debit și presiune vor fi asigurați apoi cu ajutorul unei gospodării de apă în componenta careia intră un bazin de apă pentru stocare și grupul de pompare.

Alimentare cu apă caldă se face cu ajutorul boilerelor cu dubla serpentina conectate la panouri solare și pompele de căldură.

Instalația de canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi evacuate în sistem gravitațional la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă.

Colectarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare și bucatării se va realiza prin conducte de canalizare verticale și orizontale, executate din tuburi de scurgere tip PP. Coloanele de canalizare se vor extinde pe terasa clădirii pentru a se asigura ventilarea acestora.

Instalația de canalizare pluvială

Apele meteorice colectate de pe terase și platforme se vor evacua către rețeaua publică, în sistem gravitațional.

Apele accidentale colectate de pe pardoselile subsolurilor se vor evacua prin pompare și evacuate la un separator de hidrocarburi.

INSTALAȚII ELECTRICE

Receptoarele de energie electrică constau din: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatura de birou, aparatura audio-video, pompe și ventilatoare, instalații de climatizare, instalații de desfumare-presurizare, instalații de stingere incendiu.

Tabloul electric general TG aferent întregului hotel, se va monta într-o încăpere în cadrul subsolului, încăpere cu acces direct din exterior. În această încăpere se va prevedea spațiu pentru montarea ulterioară a unui filtru de armonici + baterie compensare (aceste echipamente se vor monta după ce clădirea va fi dată în folosință și se vor măsura real acești parametrii).

Fiind vorba de un hotel întreaga distribuție se va realiza cu cabluri / materiale electrice fără halogen cu clasa de reactive la foc B2cas1d1a1.

Tabloul electric general va avea forma de separație 2b IP30.

Capacitatea bransamentului se va prevedea cu 25 % rezerva atât ca putere cât și ca rezerva de spațiu în tabloul electric general.

Întreaga distribuție electrică se va realiza în sistem TNC-S, separarea făcându-se la nivelul tabloului general.



INSTALATII DE TERMOVENTILARE

Instalatii incalzire/racire

Incalzirea si racirea spatiilor din cadrul cladiri se va realiza prin intermediul unor sisteme in detenta tip VRV/VRF, format din unitati exterioare si mai multe unitati interioare ce asigura incalzirea camerelor in anotimpul rece si in perioadele de tranzitie. Tot prin intermediul sistemului VRV/VRF se asigura si racirea in timpul verii. Unitatile interioare din camerele de cazare vor fi montate pe perete.

Agentul frigorific R410a de la unitatea exterioara catre fiecare unitate interioara se realizeaza prin intermediul conductelor din cupru izolate cu cauciuc sintetic si protejate cu bariera contra vaporilor, cu traseu vertical prin ghene special amenajate. Condensul rezultat ca urmare a functionarii unitatilor de climatizare se va prelua prin intermediul unei retele de conducte de polipropilena. Traseul retelei de evacuare a condensului trebuie să respecte panta necesară pentru golirea gravitațională (minim 1%). Unitatea exterioara va fi montata pe terasa cladirii pe postamenti metalici si racorduri antivibrante.

Incalzirea bailor se va realiza cu ajutorul incalzirii in pardoseala de tip electrica.

Instalatii de ventilare:

Introducerea aerului proaspat in fiecare incapere principala (living, dormitor) se va realiza descentralizat prin intermediul unui sistem compact de ventilatie cu recuperare de caldura, aducand aer proaspat, oxigenat si filtrat in locuinta. Se integreaza discret in perete, pe orizontala sub fereastra sau independent de aceasta.

Instalatii de ventilare in bai

Pentru grupurile sanitare interioare se prevede evacuarea unui debit de aer de cca. 100 m³/h cu un ventilator axial – montat pe conductă, și racordat la coloana de ventilare (prevăzuta în proiectul de arhitectură/construcții) prin intermediul unei tubulaturi prefabricate PVC cu element de racord si piesa de curatire. Pentru a realiza un tiraj natural a coloanei de ventilare, a fost prevazuta o caciula de ventilare, montata pe conducta la nivelul terasei. Sub ușile de la bai trebuie să fie lasata o fantă de cel puțin 10mm care să poată asigura debitul de aer de compensare.

Evacuare aer chichinete apartamente:

Aerul evacuat este preluat prin racordul prevazut pentru hota si este condus printr-un sistem de canale in exterior, pe fatada. Fiecare hota va fi prevazuta cu ventilator de evacuare, filtru de grasimi si clapeta antiretur. Compensarea aerului evacuat se realizeaza natural, prin depresiune.

INSTALATII DE CLIMATIZARE:

Solutia aleasa pentru incalzirea si racirea spatiilor interioare este cea in detenta directa cu sistem VRF, format, pentru fiecare spatiu in parte, dintr-o unitate externa si mai multe unitati interne. Unitatile interne vor fi de tip split de perete, montate la partea superioara a incaperii.

Agentul frigorific de la unitatea exterioara la unitatile interioare va fi distribuit prin intermediul unor conducte din cupru izolate. Unitatile exterioare vor fi montate pe terasa



cladirii, pe postamenti metalici special amenajati conform dimensiunilor producatorului, iar greutatea acestora sa nu o depaseasca pe cea prevazuta in proiect.

Fluxuri

Nu există fluxuri tehnologice pe amplasament.

Prin proiect se propun următoarele FLUXURI FUNCȚIONALE specifice:

- activități destinate clienților, specifice serviciilor tip hotel-apartament;
- activități destinate clienților, specifice pentru spațiu de lucru (muncă online și/sau întâlniri lucrative);
- activități specifice, rezervate personalului angajat sau subcontractat, prestate în scopul susținerii și întreținerii activităților destinate clienților, și anume:
 - ✓ administrație;
 - ✓ aprovizionare consumabile și auxiliare;
 - ✓ depozitare consumabile și auxiliare.

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

Nu este cazul. Investiția propusă va avea profil comercial, nu vor exista activități de producție.

Materiile prime, energia și combustibilii utilizați, modul de asigurare a acestora;

Aprovizionarea specifică funcțiunii se poate face prin accesul principal din strada Erou Iancu Nicolae, sau de pe latura estică a drumului de servitute, către zona posterioară a clădirii unde se află accesul secundar.

Mai departe, marfa specifică funcțiunii și consumabilele se recepționează, verificându-se cantitatea și calitatea produselor care urmează să fie preluate de angajații societății. Toată marfa livrată este preambalată.

Activitățile care se vor desfășura în aceste zone sunt recepționarea mărfurilor și depozitarea /predarea deșeurilor către societățile specializate.

Etapele principale ale activității:

- sosirea auto-utilitatelor în spațiul de aprovizionare, garare, oprirea motorului;
- predarea documentelor la recepție marfă;
- în cadrul procesului de recepție marfa se vor utiliza doar lize manuale;
- programul de recepție va fi de luni până vineri de la ora 7.00 la 15.00, marfa proaspătă de luni până sâmbătă de la 7.00 la 9.00, dar datorită fluxului de marfă vor putea exista variații de una sau doua ore.

În mod particular se va avea în vedere ca programul de livrare al produselor alimentare să fie astfel întocmit, încât să nu se suprapună cu programul de ridicare și evacuare al deșeurilor, pentru a se evita suprapunerea fluxurilor de recepție marfa cu cel de evacuare deșeuri.

Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Asigurarea utilităților:

- Apa rece - alimentare din rețeaua municipală;
- Apa caldă - preparare proprie;
- Canalizare - evacuare în rețeaua municipală, pre-epurare;



- Canalizare pluvială - deversare în rețeaua municipală;
- Energie electrică - alimentare din rețeaua municipală;
- Generatorul electric - propriu;
- Gaze naturale - alimentare din rețeaua municipală;
- Telefonie - racord la rețeaua municipală;
- Deșeuri menajere - contract cu o firmă specializată.

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției;

Zona va fi afectată de execuția investiției numai pe parcursul desfășurării lucrărilor de construcție, însă la un nivel foarte redus de impact.

La finalizarea lucrărilor se vor îndepărta deșeurile, utilajele și excesul de pământ.

Terenul rămas neutilizat de construcții, terase, parcaje și accese va fi folosit ca spațiu verde fără alte utilizări.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente;

Acces auto hotel-apartamente

Exisă trei posibilități de acces auto:

- acces din strada Erou Iancu Nicolae pe latura nordică, către zona de așteptare și /sau drop-off, și mai departe către rampa parcajului subteran;
- acces de serviciu din drumul de servitute pe latura estică care are acces către curtea de serviciu aflată pe latura posterioară, sudică, a clădirii.

Acces pietonal clienți hotel-apartamente

Există un singur acces pietonal dedicat clienților:

- acces realizat din interiorul proprietății, prin trotuarul străzii Erou Iancu Nicolae de pe latura nordică a clădirii către holul de primire;

Circulația interioară pe verticală se face prin intermediul nodului de lift și scară dedicate clienților.

Acces personal angajat hotel-apartamente

Personalul angajat pentru deservirea hotelului poate accede în clădire prin două zone:

- accesul principal din interiorul proprietății de pe latura nordică dinspre strada Erou Iancu Nicolae. De aici se poate ajunge la subsol și la etajele superioare prin intermediul nodului de scara și a liftului.
- prin curtea de serviciu de pe latura sudică, posterioară a clădirii cu acces din drumul de servitute de pe latura estică. De aici se poate ajunge la subsol și la etajele superioare prin intermediul liftului de serviciu.

Resursele naturale folosite în construcție și funcționare;

În cadrul acestui proiect, resursele naturale folosite vor fi reprezentate de: agregate (nisipul și pietrișul folosite pentru prepararea betonului, roci și argile); gaze naturale, petrol; apă.



Metode folosite în construcție/demolare;

Construcția se va realiza cu instalații și utilaje specifice, executându-se lucrări de excavare, trasare, turnare, confecție și asamblare.

Se vor utiliza metode de protecție specifice pentru acest tip de lucrări, acestea intrând în sarcina titularului investiției.

Planul de execuție, cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară;

Fazele de desfășurare ale proiectului sunt următoarele:

FAZA DE CONSTRUIRE:

- amenajarea organizării de șantier – foarte redusă;
- Împrejmuirea și semnalarea zonelor cu risc de accidentare;
- spargeri și evacuări compartimentări și finisaje la toate nivelurile;
- realizare sprijiniri și săpături exterioare și interioare și confirmarea naturii terenului;
- spargere placă și grinzi pardoseală subsol;
- realizare săpătură generală și sprijiniri perimetrare locale;
- cofraj și armare talpă fundare, cuzineți armați și grinzi de echilibrare;
- realizare umpluturi compactate interioare;
- cofrare și armare placă și grinzi pardoseală subsol;
- cofrare și armare elemente verticale și orizontale;
- realizare scara metalică;
- realizare elemente de echipare tehnică, închideri și compartimentări nestructurale;
- realizare finisaje interioare și exterioare;
- Îndepărtarea resturilor de materiale și a deșeurilor de pe amplasament.

FAZA DE FUNCTIONARE:

Asigurarea igienei finisajelor interioare

Au fost prevăzute finisaje ce nu conțin substanțe toxice, cancerigene sau care să emită gaze nocive. Prin conformarea, dimensionarea și ventilarea corespunzătoare se elimină formarea condensului și a mucegaiului.

Igiena ambientală vizuală

În spațiile proiectate, asigurarea cantității și calității luminii naturale și artificiale se realizează în conformitate cu normele de igienă și sănătate prevăzute în STAS 6646.

În spațiile comune, acolo unde este necesar, iluminatul natural se va completa cu iluminat artificial. Nivelul de iluminare medie pentru iluminatul general al spațiilor se stabilește în funcție de destinația spațiului respectiv și cerințele beneficiarului. Se vor respecta prevederile STAS 6221 "Iluminatul natural și artificial al încăperilor civile și industriale".

Protecția termică, hidrofugă și economia de energie



În zonele unde vor fi executate lucrări care să afecteze exteriorul clădirii se vor avea în vedere:

Izolarea hidrofugă

Hidroizolarea teraselor circulabile și necirculabile prevăzută în conformitate cu normativul C112, asociat cu normativele C107/serie pentru cazul celor termoizolate.

Izolarea termică

Coeficientul global de izolare termică va fi corespunzător orașului Voluntari. Aceasta conduce la utilizarea unor elemente de închidere cu o bună izolare termică și o scăzută permeabilitate la aer, atât pentru zonele opace, cât și pentru cele vitrate. La dimensionarea termoizolațiilor se au în vedere prevederile normativelor C107/serie, calculul făcându-se conform prevederilor STAS 6472/serie.

Sarcina termică de încălzire (pierderile de căldură) a fost determinată conform normelor românești (SR 1907/98) pentru zona eoliana IV, clădirea fiind amplasată în localitate.

Pereții exteriori și acoperișul, precum și pereții interiori care separă spații cu temperaturi diferite, sunt alcătuiți cu strat termoizolant din vată minerală/polistiren, în grosimi adecvate și normate conform parametrilor de mediu prevăzuți.

Pentru evitarea condensului s-au coroborat soluțiile de alcătuire constructivă a pereților exteriori și cele de încălzire și ventilare adoptate.

Tâmplăria exterioară este de aluminiu cu ruperea punții termice și cu geam tip termopan.

Refacerea și protecția mediului

Lucrările subterane și supraterane propuse nu afectează echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort al oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

Igiena evacuării reziduurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului.

Gunoii se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unități specializate (prin contract). Deșeurile recuperabile (hârtie, carton, sticlă) vor fi valorificate la societăți de profil.

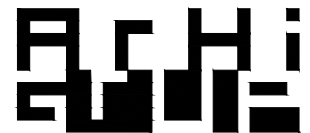
Refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști, precum și realizarea de pereți vegetali cu plante specifice (tip iederă).

Toate lucrările ce vor fi realizate se vor desfășura fără a afecta suprafețe suplimentare de teren.

Relația cu alte proiecte existente sau planificate;

Proiectul propus vizează realizarea unei clădiri tip hotel-apartamente solitar pe teren.

Totuși, o parte din locurile de parcare adăpostite la subsoluri vor fi închiriate clădirii învecinate, în baza unui contract privat de închiriere.



Terenul este reglementat prin PUG aprobat prin HCL 50 din 28.05.2004.

Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu este cazul. Nu sunt necesare alte măsuri întrucât pe amplasament se vor respecta condițiile legale impuse prin PUG/certificatul de urbanism.

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

Un beneficiu important este crearea unor servicii de calitate cu ajutorul, sprijinul și certificarea unui lanț internațional de servicii hoteliere care să permită turiștilor de orice fel să beneficieze de o experiență unică oferită de această investiție.

Orașul este beneficiarul primar al apariției acestor servicii și a impulsului pe care o astfel de investiție îl poate da în acest areal, impuls care trebuie stimulat și întreținut până la finalizarea investițiilor în domeniul acesta, poate chiar dezvoltat prin realizarea de proiecte care să ducă la diversificarea serviciilor oferite: parcări, spații de spectacole sau evenimente majore (Centru de afaceri, Centru de Cercetări, Centre de expoziții tematice sau de știință, Săli de spectacole, Stadion, etc.).

Alte autorizații cerute pentru proiect.

- autorizație de construire;
- aviz alimentare cu apă S.C. EURO APAVOL S.A.;
- aviz canalizare S.C. EURO APAVOL S.A.;
- aviz alimentare cu energie electrică;
- aviz gaze naturale S.C. PREMIER ENERGY S.R.L.;
- aviz salubritate S.C. ECOVOL VOLUNTARI;
- aviz transport urban;
- aviz sănătatea populației;
- aviz prevenirea și stingerea incendiilor;
- aviz apărare civilă
- aviz I.P.J. ILFOV;
- aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- acord Asociație de Proprietari;
- acord Consiliu Local Voluntari;
- studiu de circulație;
- studiu de însorire;
- studiu de sisteme alternative de energie ridicată;
- aviz protecția mediului;



IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Planul de execuție al lucrărilor de demolare, de refacere și folosire ulterioară a terenului;

Nu este cazul.

Descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului;

Nu este cazul.

Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente, după caz;

Nu este cazul.

Metode folosite în demolare;

Nu este cazul.

Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare;

Nu este cazul.

Alte activități care pot apărea ca urmare a demolării (de exemplu eliminarea deșeurilor);

Nu este cazul.

V. Descrierea amplasării proiectului:

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

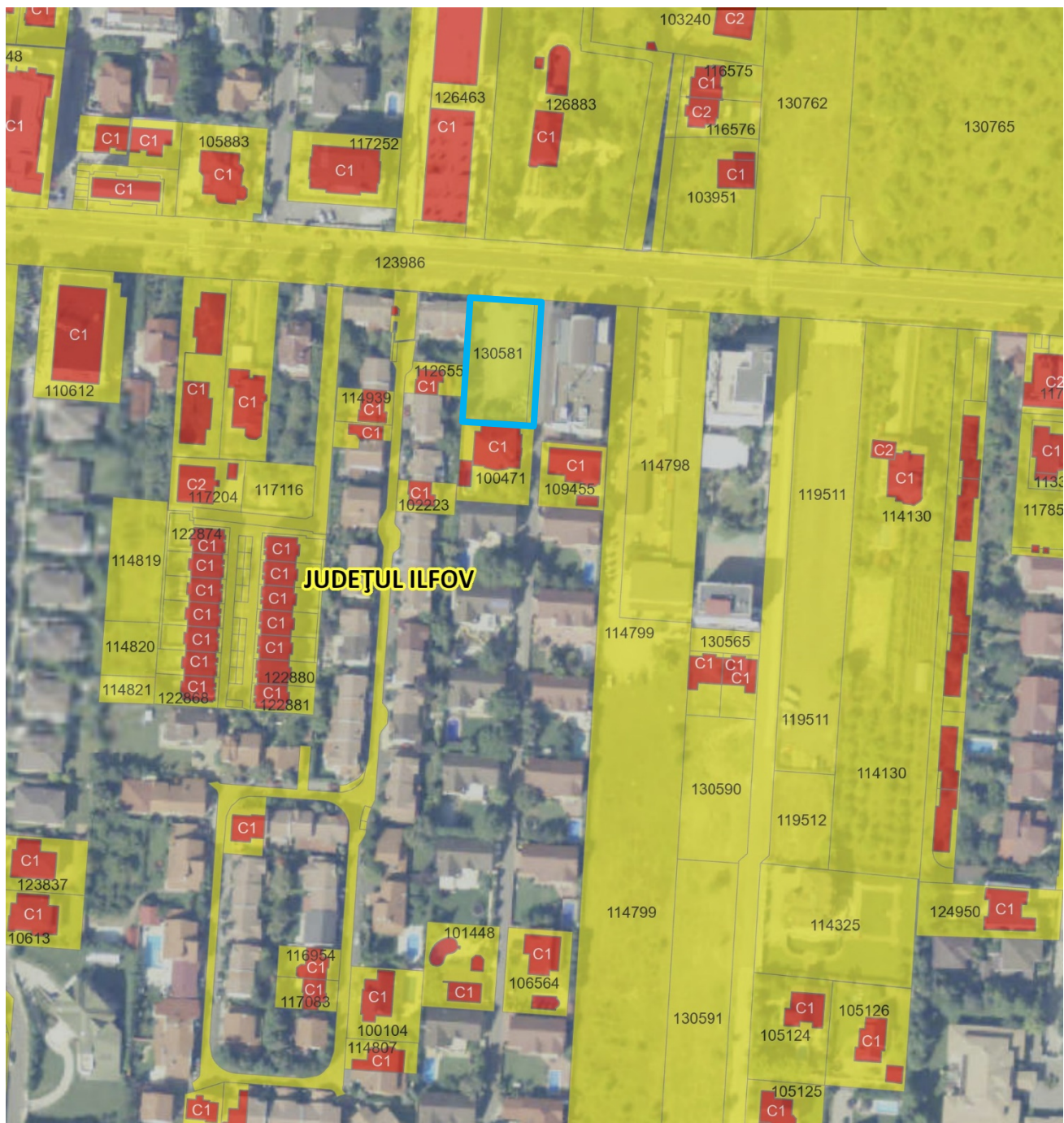
Nu este cazul pentru că obiectivul propus se află la o distanță semnificativă față de graniță.



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 nu face parte din nicio zonă protejată.

Hărți, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale și alte informații





Terenul este înscris în CF Voluntari la nr. 130581, numărul topografic/cadastral al parcelei fiind 130581.

Conform încheiere nr. 338013 din 29.08,2023, terenul este proprietatea privată a S.C. CATTED REAL ESTATE S.R.L.

Suprafața parcelei = 1070 mp în acte, 1070 mp cf. măsurători.

Terenul este situat în intravilanul localității, conform PUG aprobat prin HCL 50 din 28.05.2004. Terenul este liber de construcții. Terenul se află în zona de servitute aeronautică.

Funcțiunea zonei conform PUG este încadrată în **UTR M1** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire. Terenul nu face parte din areale sensibile sau din zone protejate.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- nord – Strada Erou Iancu Nicolae;
- sud – vecinul de la numărul cadastral 100417;
- est – drum de servitute;
- vest – vecinul de la numărul cadastral 112655.

Proiectul constă în construirea unei clădiri noi de tip hotel-apartamente cu regim de înălțime 2S+P+3E+4ER.

Clădirea adăpostește funcțiunea principală de cazare de lungă durată în 40 de apartamente, dispunând și servicii și dotări conexe, specifice funcțiunii principale, și anume: hol de primire cu zonă de socializare, sală de fitness și spații pentru muncă online și/sau întâlniri lucrative.

Terenul nu face parte din areale sensibile.

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

Se anexează ridicare topometrică.

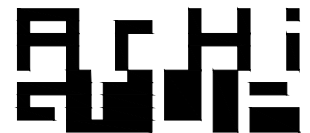
Detalii privind orice variantă de amplasament care a fost luată în considerare.

Terenul este situat în intravilanul localității, conform PUG aprobat prin HCL 50 din 28.05.2004. Terenul este liber de construcții. Terenul se află în zona de servitute aeronautică.

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:



Cerința pentru igiena apei se referă la condițiile privind distribuția acesteia într-un debit corespunzător și satisfacerea criteriilor de puritate necesare apei potabile.

Apa de alimentare a instalațiilor sanitare ale clădirii, trebuie să îndeplinească ansamblul de proprietăți fizico-chimice, bacteriologice și organoleptice, care să conducă la o calitate corespunzătoare normelor specifice în vigoare.

Proiectul prevede cu grupuri sanitare dotate cu obiecte sanitare dimensionate corespunzător, diferențiate pe tipuri de activități și amplasate adecvat zonelor pe care le deservește, conform STAS 1478-90 "Alimentarea cu apa la construcțiile civile și industriale" și NTPM-2002 (grupa proces tehnologic – VI a).

Surse poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:

i. În timpul șantierului

- apele uzate generate de activitățile de construcții;
- apele uzate generate de activitățile igienico-sanitare ale personalului;

ii. În timpul exploatării

- condensul provenit de la unitățile de climatizare;
- ape uzate menajere provenite din funcționarea obiectelor sanitare;
- ape pluviale încărcate cu hidrocarburi;
- ape încărcate cu hidrocarburi din parcare subterană.

Stații și instalații de epurare sau pre-epurare

i. În timpul șantierului

- organizarea de șantier va fi prevăzută cu toalete ecologice;
- nu se vor descărca ape uzate sau deșeuri în apele de suprafață.

ii. În timpul exploatării

- hidrocarburi provenite de la suprafața de parcare subterană sunt colectate cu ajutorul unor guri de scurgere și trecute printr-un separator de hidrocarburi (montat sub pardoseala subsolului, într-o bașă din beton, cu acces pentru golire și curățare).
- ape pluviale colectate de pe suprafața acoperișului vor fi evacuate la rețeaua exterioară.

Apele uzate menajere menționate mai sus vor fi evacuate în rețeaua publică prin intermediul unor cămine de racord.

b) Protecția aerului:

Funcțiunea obiectivului nu implică acțiuni majore de poluare a aerului, altele decât cele firești, rezultate din folosirea mijloacelor de transport în comun sau personale, sau cele legate de necesitatea preparării agentului termic sau a apei calde menajere.

Surse de poluare

i. În timpul șantierului

- praf și pulberi

ii. În timpul exploatării

- emisiile cazanelor care echipează centrala termică pentru încălzire.



Măsurile pentru reducerea prafului (perioada șantierului)

Se vor menține emisiile de pulberi sub pragul limitelor admise prin:

- folosirea membranelor geo-textile pe fata exterioară a schelelor de șantier;
- nivelarea și stropirea drumurilor de șantier;
- rampe de spălare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier;
- umectare corespunzătoare a suprafețelor de pământ și reducerea activității în perioadele de vânt puternic.

Măsurile pentru reducerea emisiilor cazanelor CT (perioada de exploatare):

Valorile de emisie pentru combustibil gazos realizate de arzătorul cazanelor sunt:

- O₂ = 3,5% = 35.000 mg/m³ = 35 g/mc
- CO₂ = 10,2% = 102.000 mg/m³ = 102 g/mc
- CO = 77 ppm = 77 x 1,25 mg/m³ = 96,25 mg/mc
- NO_x = 66 ppm = 66 x 2,046 mg/m³ = 135 mg/mc

Valorile limită de emisie (VLE) pentru combustibil gazos (gaze naturale), conform ordin MAPPM nr 462/01.07.1993, anexa 2, pct 4, sunt:

- Pulberi..... 5 mg/Nmc
- CO..... 100 mg/Nmc
- SO_x..... 35 mg/Nmc
- NO_x..... 350 mg/Nmc

Se constată ca valorile limită de emisii (VLE) nu sunt depășite.

Gazele de ardere sunt evacuate peste terasa construcției printr-un coș metalic cu pereți dubli cu diametrul interior de 350 mm - cu interiorul din inox, cu izolație termică de 25 mm.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pentru prevenirea depășirii nivelului de solicitare auditivă normală, conform Legii 10/1995, cap.III F, se vor lua măsuri constructive corespunzătoare, atât la planșee cat și la pereți.

Surse de zgomot

i. în timpul șantierului

- activitățile de șantier desfășurate pe perioada construcției – sursă temporară de zgomot.

ii. în timpul exploatării

- instalații HVAC pentru asigurarea cerințelor de confort, funcționalitate și siguranță;
- Activități specifice industriei hoteliere, cazare de lungă durată – spații de lucru cu publicul, aprovizionare și evacuare deșeuri.



Amenajările și dotările pentru protecția zgomotului și vibrațiilor

Pe durata șantierului se vor alege echipamente performante și se va monitoriza nivelul zgomotului, în așa fel încât să nu se depășească 60db în timpul zilei și 45db în timpul nopții.

Se vor respecta orele de odihnă și se va asigura protejarea persoanelor care activează în șantier în conformitate cu normele de protecția muncii.

Cazanele se vor echipa cu suporturi anti-vibrații, iar arzătoarele vor avea carcase fonoabsorbante. Pompele sunt de tip „în linie” (de conducta) și nu produc zgomote sau vibrații. Nivelul zgomotului la limita incintei centralei termice se situează sub valoarea de 60 dB.

Utilajele și echipamentele sunt silențioase iar sursele de zgomot sunt distribuite grupat în zona spațiilor tehnice.

Zona de parcare este situată subteran. Fiind astfel amplasată și cu un trafic auto de o frecvență redusă, poluarea fonică a zonei este insignifiantă, cu un maxim ocazional estimat la 80 dB.

Nivelul sonor – zgomot intern s-a preconizat la un maxim de 55 dB (A), nefiind necesare măsuri speciale de protecție.

Indicele de izolare auditivă (nivelul de performanță stabilit conform reglementărilor tehnice în vigoare), va fi realizat printr-o serie de măsuri constructive, cum sunt:

- izolarea la zgomotul aerian între niveluri, prin masa planșeelor;
- izolarea la zgomotul de impact, prin pardoseli care amortizează zgomotul;
- izolarea acustică la zgomotul provenit din spații adiacente, prin elemente de construcție care asigură un nivel de zgomot sub 38 dB în spațiile comune.

Soluțiile adoptate asigură respectarea legislației în vigoare privind cerințele esențiale de calitate A, B, C, D, E (protecție împotriva zgomotului), F, așa cum sunt ele definite de Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, modificată prin Legea nr.123/2007.

NIVELUL SONOR – ZGOMOT EXTERN

Datorită cerințelor foarte stricte impuse de lanțul hotelier care va opera hotelul, prin proiect se prevăd următoarele măsuri de atenuare a zgomotului urban ocazional.

Astfel:

- se vor folosi tâmplării de ferestre cu un indice de izolare fonică ridicat;
- se vor folosi panouri de geam tip tripan, din foi de geam de grosimi diferite iar foaia interioară din geam laminat, astfel încât să se asigure o izolare fonică maximă.

d) Protecția împotriva radiațiilor:

Sursele de radiații

Nu există.



Amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și a subsolului:

Surse de poluanți pentru sol, subsol și ape freatică în perioada șantierului:

- posibila funcționare necorespunzătoare a mijloacelor de transport – poluare cu carburanți;
- depozitarea materialelor.

Lucrări și dotări pentru protecția solului și subsolului:

- Organizarea de șantier va fi prevăzută cu toalete ecologice.
- Reparația utilajelor și a mijloacelor de transport se va realiza în unități specializate.
- Nu se vor crea depozite de carburanți în cadrul organizării de șantier.
- Echipamentul adus în interiorul șantierului va fi în condiții tehnice corespunzătoare – nu se admite prezența utilajelor și echipamentelor la care scurgerile de carburant, lubrifiant sau lichid hidraulic sunt evidente.
- Schimbarea uleiurilor și încărcarea bateriei vor fi executate în locuri special amenajate.
- Pentru toate substanțele toxice și periculoase se vor amenaja locuri speciale de depozitate și încărcare, prevăzute cu platforma betonată.
- Realimentarea mecanismelor și mașinilor vor fi făcute în locuri special amenajate cum ar fi: o platforma de beton unde este aproape imposibilă punerea în pericol a solului sau apei subterane.
- Se va reface solul (dacă este cazul) în zonele unde acesta a fost afectat temporar prin lucrările de excavare, depozitare de materiale, staționare de utilaje, în scopul redării în circuit la categoria de folosință inițială.

Pentru perioada exploatării nu au fost identificate surse posibile de poluare a solului.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate prin proiect

Nu există areale sensibile.

Lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate

Nu este cazul. Realizarea acestui proiect, datorită respectării normelor generale și specific de proiectare, nu pune în pericol sistemele terestre sau acvatice.

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



Identificarea obiectivelor de interes public.

Fiind vorba despre o dezvoltare în domeniul turismului, proximitatea față de Aeroportul Internațional Henri Coandă București este considerată a fi unul dintre cele mai importante atuuri ale acestei zone, atât pentru turiști cât și pentru oamenii de afaceri veniți în Voluntari sau București.

Distantele față de celelalte așezări umane

Sunt evidențiate în Planul de Situație.

Măsurile de protecție a așezărilor umane din apropiere propuse

i. în perioada șantierului

- respectarea programului de lucru în apropierea locuințelor;
- montarea unor panouri cu rol de reducere a zgomotului produs de utilaje.

ii. în perioada exploatării

- controlul depozitării deșeurilor (pentru a nu afecta starea mediului natural și amenajat);
- prevenirea riscurilor ecologice și/sau a producerii daunelor, prin întreținerea și revizia periodică a echipamentelor tehnice.

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

Sursele de deșeuri:

- deșeuri specifice activităților desfășurate în șantier;
- procesul de preparare a produselor culinare;
- ambalaje de la materii prime și auxiliare utilizate;
- activitățile administrative și a personalului angajat.

Tipuri, cantități:

i. în timpul șantierului

- amestecuri de beton, cărămizi, țigle, materiale ceramice – 5t
- materiale plastice – 0.25t
- cupru, bronz, alamă – 0.1t
- aluminiu – 0.1t
- fier și oțel – 8t
- amestecuri metalice – 1 t
- cabluri – 0.3t
- pământ și pietre – 40t
- materiale izolante – 0.1t
- materiale de construcție pe bază de gips – 0.3t

ii. în timpul exploatării

- deșeuri menajere
- resturi de ambalaje



Modul de gospodărire al deșeurilor (perioada șantierului):

- deșeurile vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate conform normelor privind curățarea fronturilor de lucru la fiecare sfârșit de săptămână;
- betonul, cărămizile, materialele ceramice, amestecurile sau fracțiile separate de beton, cărămizi sau materiale ceramice, amestecuri de deșeurii se vor pre colecta în containere cu capacitatea de 7mc, 22mc și vor fi colectate și transportate de către o firmă de salubritate, stabilită prin contract;
- se vor amenaja spații pentru depozitarea materialelor;
- deșeurile industriale vor fi colectate corespunzător (carton, hârtie, deșeurii metalice);
- pământul excavat va fi depozitat în afara orașului.

Modul de gospodărire al deșeurilor (perioada exploatării):

- gospodăria de gunoi este interioară într-o cameră special amenajată la nivelul parterului. Aceasta va avea o suprafață de cca 6,5 m² și acces exterior direct;
- aceasta va fi prevăzută cu sursă de apă și sifon de pardoseală și este proiectată pentru a prelua deșeurile solide rezultate din activitățile desfășurate în clădire;
- depozitarea deșeurilor menajere - în pubele menajere sau în containere amplasate în incinta gospodăriei de deșeurii, unde vor funcționa containere etanșe atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru resturi de ambalaje;
- valorificare deșeurii recuperabile (hârtie, carton, sticlă).

deșeurile vor fi preluate de o societate locală, pe bază de contract.

Predarea deșeurilor rezultate de pe amplasament se face conform următorului program :

- pentru deșeurii menajere, cartoane - săptămânal, între orele 7.00 și 15.00;
- pentru deșeurii din material plastic - luni și joi între orele 7.00 și 15.00 ;
- pentru deșeurii de origine animală - săptămânal, miercuri sau joi între orele 7.00 și 15.00;
- pentru deșeurii de ulei și grăsimi comestibile - lunar, între orele 7.00 și 15.00.

i) Gospodăria substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

în timpul șantierului – utilajele necesare activității de șantier sunt alimentate cu carburanți.
în timpul exploatării – nu este cazul;

Modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Nu se va realiza stocarea pe amplasament a carburantului necesar utilajelor. Acestea vor fi alimentate la surse externe amplasamentului.

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

În cadrul acestui proiect, resursele naturale folosite vor fi reprezentate de:



- agregate (nisipul și pietrișul folosite pentru prepararea betonului, roci și argile);
- gaze naturale, petrol;
- apă.

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), zgomotului 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);

În urma activității de construire, prin folosirea utilajelor și echipamentelor se poate crea un disconfort în ceea ce privește zgomotul și vibrațiile. Impactul se va resimți doar la nivelul amplasamentului și la nivelul locuințelor individuale aflate în imediata apropiere. Datorită faptului ca lucrările de construcție se vor efectua pe o perioadă scurtă de timp, impactul va fi nesemnificativ și temporar.

Din punct de vedere al calității aerului, în perioada de derulare a proiectului vor exista emisii provenite de la utilajele folosite. Având în vedere durata limitată a acestor lucrări, impactul va fi redus.

Diversitatea faunei și florei este redusă pe amplasament, în consecință impactul asupra acesteia va fi nesemnificativ.

Pe perioada de derulare a proiectului va exista un impact redus, pe termen scurt, în ceea ce privește zgomotul. Pe termen lung nu există impact negativ, fiind vorba despre o activitate neinvazivă în contextul urban.

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

Zona de impact va fi limitată în incinta amplasamentului, nefiind afectate populația și biodiversitatea.

Magnitudinea și complexitatea impactului;

Conform situației prezentate mai sus, magnitudinea impactului este foarte limitată, iar complexitatea mult redusă.



Probabilitatea impactului;

Impactul cu probabilitatea cea mai ridicată va fi cel determinat de zgomot. Nu va exista alt tip de impact semnificativ.

Durata, frecvență și reversibilitatea impactului;

Pe perioada de derulare a proiectului, durata impactului este limitată. Frecvența acestuia este discontinuă în ceea ce privește zgomotul provenit de la utilajele și echipamentele folosite. Acest impact este reversibil, la sfârșitul perioadei de implementare a proiectului toate tipurile de impact dispărând.

Măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

Pe perioada implementării proiectului se vor aplica următoarele măsuri tehnice / operaționale de evitare / reducere a impactului de mediu:

- depozitarea temporară a deșeurilor rezultate din forare și construcție (dacă este cazul), în locuri special amenajate;
- executarea lucrărilor prevăzute de proiect numai pe suprafața special destinată acestui lucru, fără a se afecta alte suprafețe de teren;
- respectarea nivelului fonic maxim admis în afara incintei;
- folosirea de utilaje și echipamente tehnologice moderne cu emisii reduse;
- depozitarea deșeurilor de tip menajer în containere special destinate.

Natura transfrontalieră a impactului.

Nu e 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.

Conform precizărilor anterioare.



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).

Proiectul supus aprobării Agenției pentru Protecția Mediului nu se încadrează în nicio directivă dintre cele menționate mai sus.

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

Investiția este privată și nu a fost aprobată prin niciun program, plan sau strategie de dezvoltare.

X. Lucrări necesare organizării de șantier:

Conform legislației în vigoare, execuția va fi urmărită din partea beneficiarului de un diriginte de șantier atestat MLPAT. De asemenea antreprenorul va avea în echipa un responsabil tehnic cu execuția atestat MLPAT. Având în vedere încadrarea construcției în categoria de importanță „C”, conform legislației în vigoare în timp se impune o urmărire și supraveghere curentă.



Lucrările de organizare de șantier (barăci pentru constructori, platforme de depozitare, racorduri provizorii pentru utilități) se amplasează în incinta proprie, în zona neafectată de lucrările de execuție.

Pentru adăpostirea personalului se prevăd barăci pentru constructori (3x6 m) și 2 grupuri sanitare prevăzute cu racord de apă și canalizare la rețelele de incintă ale beneficiarului.

Descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier

Organizarea de șantier va cuprinde amenajări temporare pentru:

- parcul de utilaje, autovehicule, autocisterne;
- depozitarea echipamentelor, utilajelor, pieselor, materialelor, etc;
- dotarea cu unelte, scule, dispozitive și mijloace necesare;
- verificarea și pregătirea pentru transport și montaj a unor componente;
- depozitarea temporară a deșeurilor de diferite categorii;
- spații necesare personalului de conducere și tehnic;
- spații în care să fie efectuate montaj, reparații, etc;
- spații necesare personalului de pază;
- protecția vecinătăților.

Lucrările pentru organizarea de șantier cuprind:

- curățarea și nivelarea terenului;
- amenajarea platformelor;
- construcții sumare, provizorii;
- împrejmuirea incintei;
- amplasarea de containere.

Alimentarea utilajelor pentru realizarea construcției se va face în exteriorul ansamblului, nu vor fi amplasate rezervoare de combustibil în interiorul proprietății. De asemenea, lucrările de reparații ale diverselor utilaje și echipamente se va face prin contracte cu firme specializate în afara șantierului.

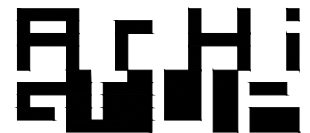
Șantierul se va dota cu: un pichet de incendiu, rețele electrice provizorii, rețea apă potabilă.

Proiectul de organizare de șantier va fi executat de către constructor, care va detalia lucrările de organizare pentru realizarea obiectivului conform legislației în vigoare la data execuției.

Pe parcursul execuției lucrările vor fi protejate în conformitate cu datele specificate în caietele de sarcini pe fiecare specialitate în parte.

Depozitarea materialelor de construcție se face pe platforme balastate după cum urmează:

- depozit prefabricate;
- depozit confecții metalice;
- depozit fier beton fasonat;
- depozit instalații + accesorii;
- platformă betonată și îngrădită.



Materialele necesare realizării lucrărilor vor fi depozitate în locuri special amenajate numai în incinta organizării de șantier, fiind cu desăvârșire interzisă împrăștierea lor de-a lungul traseului, iar eventualele deșeuri ce vor rezulta vor fi colectate în recipiente speciale, pe tipuri de deșeuri (plastic, metal, deșeuri menajere).

Deșeurile rezultate în urma activităților de construire se vor depozita în zona de depozitare a organizării de șantier și vor fi ridicate periodic de către o unitate specializată.

Se vor respecta prevederile normelor de salubritate în vigoare.

Se va asigura împrejmuirea șantierului precum și păstrarea curățeniei în șantier. Intrarea și ieșirea autocamioanelor cu materiale de șantier se va face în condiții de curățenie pentru a nu afecta curățenia drumurilor publice din imediata apropiere a șantierului.

Pentru menținerea curățeniei pe drumul de acces beneficiarul va realiza balastarea ultimului tronson neasfaltat, precum și a întregii platforme afectate de lucrările de execuție.

Localizarea organizării de șantier

Amplasamentul pentru organizarea de șantier va fi ales luând în considerare:

- accesul facil de la rețeaua de drumuri din vecinătatea amplasamentului;
- disponibilitatea terenului liber și care nu va fi destinat viitoarei construcții;
- accesul de la organizarea de șantier spre locația obiectivului

Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier

Efectele asupra mediului în aria organizării de șantier decurg din:

- ocuparea terenului
- amenajarea platformelor
- depozitarea deșeurilor.

Durata impactului este limitată, până la terminarea lucrărilor și dezafectarea organizării de șantier, urmată de refacerea terenului.

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier

În zona organizării de șantier, apar emisii de poluanți în aer de la motoarele autovehiculelor.

Totodată, se produce praf și zgomot de la autovehicule și de la activități de depozitare, manevrare, reparații.



Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu

Se vor lua măsuri de verificare tehnică pentru a evita emisii mari datorate unor defecțiuni.

Depozitarea materialelor și depozitarea deșeurilor vor fi realizate astfel încât acestea să nu ajungă pe sol și să nu fie sub influența precipitațiilor, pentru a evita infiltrațiile de poluanți în sol.

Toate autovehiculele și utilajele care părăsesc organizarea de șantier vor fi curățate în prealabil cu jet de apă în incinta șantierului, pentru evitarea murdăririi drumurilor adiacente amplasamentului. Apa rezultată din această activitate va fi colectată și deversată în condiții corespunzătoare, interzicându-se scurgerea acesteia pe drumurile învecinate.

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:

La finalizarea investiției se vor întreprinde următoarele lucrări:

- Îndepărtarea tuturor utilajelor folosite, precum și a materialelor neutilizate;
- transportul deșeurilor conform cerințelor gestionarii deșeurilor;
- deșeurile valorificabile: conform cerințelor gestionarii deșeurilor.

În caz de accident: Necesarul de lucrări de refacere se poate stabili numai după cunoașterea consecințelor accidentului.

Aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale

În perioada de construire, șeful de șantier va fi instruit cu privire la modul de acțiune în cazul producerii unor accidente / avarii care pot provoca poluări.

De asemenea, periodic se va realiza verificarea tehnică a lucrării.

XII. Anexe - piese desenate:

- | | | |
|-----------------------------------|---|--------|
| • Plan de încadrare în zonă | - | 1:2000 |
| • Plan de situație | - | 1:200 |
| • Plan Subsol 2 | - | 1:100 |
| • Plan Subsol 1 | - | 1:100 |
| • Plan Parter | - | 1:100 |
| • Plan Etaj 1-3 | - | 1:100 |
| • Plan Etaj 4 retras | - | 1:100 |
| • Plan Terasă | - | 1:100 |
| • Secțiuni Longitudinale SL1, SL2 | - | 1:100 |
| • Secțiuni Transversale ST1, ST2 | - | 1:100 |



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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Întocmit,
Arh. George Mihalache

