



right solutions.
right partner.



CENTRUL DE MEDIU
ȘI SĂNĂTATE

Centrul de Mediu și Sănătate
part of ALS

Str. Busuiocului, nr 58
Cluj Napoca 400240, Romania
tel: 0264-432979 ; 0264-532972
fax: 0264-534404
e-mail: info.cluj@alsglobal.com
web: www.ehc.ro

Nr. 921/11.06.2026

**STUDIU DE IMPACT ASUPRA STARII DE SANATATE A POPULATIEI
IN RELATIE CU PROIECTUL: „MODIFICARE TEMA AUTORIZATII
DE CONSTRUIRE NR. 254/7364/12806/09.09.2013, NR. 88/4917/21.03.2016,
NR. 240A/8806/25.04.2018 ȘI NR. 929/37640/16.12.2022 PRIVIND
SCHIMBAREA DE FUNCTIUNE A CLADIRILOR 01 SI 05 DE LA
FUNCTIUNEA SPATII MULTIFUNCTIONALE, COMERT, SERVICII SI
BIROURI LA FUNCTIUNEA DE HOTEL, MODIFICAREA
FATADELOR SI A INDICATORILOR URBANISTICI, FIRME
LUMINOASE, PARCARI, AMENAJARE INCINTA SI ORGANIZARE
DE SANTIER” (STRADA BD. AEROPORTULUI, NR. 11A,
LOCALITATEA OTOPENI, JUDETUL ILFOV)**

Beneficiar: S.C. AIRPORT HOTEL MANAGEMENT S.R.L.

Centrul de Mediu si Sanatate (CMS)

Director,

DR. ING. OLIVIA ANCA POGACEA



Iunie 2026



right solutions.
right partner.



CENTRUL DE MEDIU
ȘI SĂNĂTATE

**Centrul de Mediu și Sănătate
part of ALS**

Str. Busuiocului, nr 58
Cluj Napoca 400240, Romania
tel: 0264-432979 ; 0264-532972
fax: 0264-534404
e-mail: info.cluj@alsglobal.com
web: www.ehc.ro

AUTORI:

Dr. Eugen S. Gurzau

Medic primar Igiena

Doctor in stiinte medicale

Membru titular al Academiei de Stiinte Medicale

Profesor Universitatea de Medicina si Farmacie „Iuliu Hatieganu”

Dr. Cristina Chakirou

Medic primar Igiena

Master Managementul relatiilor de munca si industriale

Gabriel Gati

Specialist mediu

Master Evaluarea Riscului si Securitatea Mediului

Master Management Integrat al Resurselor Naturale si Deseurilor

Doctor in Medicina Veterinara si Boli Infectioase

Olivia Anca Pogacean

Inginer de mediu

Master Evaluarea Riscului si Securitatea Mediului

Doctor in Stiinta si Ingineria Mediului

Tiberiu Cimpan

Inginer de mediu

Master Procedee Avansate in Protectia Mediului

Darius Tirla

Inginer de mediu

Zara Berta Marton

Inginer de mediu

Masterand Calitatea, Sanatatea si Securitatea Mediului



Institutul
Național de
Sănătate Publică

Centrul Național de
Monitorizare a Riscurilor
din Mediul Comunitar

Comisia de înregistrare a elaboratorilor de studii de evaluare a impactului asupra sănătății

**AVIZ DE ABILITARE
pentru elaborarea studiilor de impact**

Nr. aviz 18/18.11.2025

Denumirea persoanei juridice: **SC CENTRUL DE MEDIU ȘI SĂNĂTATE SRL**

Sediul: Oraș Cluj-Napoca

Adresa:

Localitatea: Cluj-Napoca

Strada: Busuiocului nr.58

Județul: Cluj

Nr. de telefon: 0264-432979; 0264-532972

Nr. de fax: 0264-534404

Adresa de e-mail: info.cluj@alsglobal.com

Adresa paginii de internet a persoanei juridice: www.ehc.ro

Data emiterii avizului: 18.11.2025

Durata de valabilitate a avizului: trei (3) ani

Avizul este eliberat în scopul elaborării studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății pentru:

- a) obiective funcționale care se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- b) obiective funcționale care nu se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

Președinte
Dr. Andra Neamtu

REZUMAT

Acest studiu a fost realizat la solicitarea Directiei de Sanatate Publica (DSP) Ilfov si a beneficiarului (SC AIRPORT HOTEL MANAGEMENT SRL), in baza documentatiei depuse pe proprie raspundere si in contextul legislatiei actuale.

SCOPUL studiului: Evaluarea impactului asupra starii de sanatate a populatiei in relatie cu proiectul „**MODIFICARE TEMA AUTORIZATII DE CONSTRUIRE NR. 254/7364/12806/09.09.2013, NR. 88/4917/21.03.2016, NR. 240A/8806/25.04.2018 SI NR. 929/37640/16.12.2022 PRIVIND SCHIMBAREA DE FUNCTIUNE A CLADIRILOR 01 SI 05 DE LA FUNCTIUNEA SPATII MULTIFUNCTIONALE, COMERT, SERVICII SI BIROURI LA FUNCTIUNEA DE HOTEL, MODIFICAREA FATADELOR SI A INDICATORILOR URBANISTICI, FIRME LUMINOASE, PARCARI, AMENAJARE INCINTA SI ORGANIZARE DE SANTIER**” (Strada Bd. Aeroportului, nr. 11A, Localitatea Otopeni, judetul Ilfov).

STUDIUL DE FATA ESTE INTOCMIT CONFORM ORDINULUI MS 119/2014 completat si modificat in 2018, 2023, 2025 si 2026 si a ORDINULUI MS 1524/2019.

Descrierea obiectivului

Terenul studiat are o suprafata de 12.634,00 mp si este situat in judetul Ilfov, in intravilanul orasului Otopeni, pe Bulevardul Aeroportului la nr. 11A.

Terenul este identificat prin C.F. nr. 120704 si a rezultat din dezmembrarea Lotului cu Nr. cadastral 19992 cu suprafata de 24086 mp. Terenul se afla in proprietatea societatii Airport Hotel Management S.R.L. conform contractului de vanzare autentificat sub nr. 1694/05.11.2024, intre proprietari si AC Parc Invest S.R.L. Pe teren este deschis santier pentru executie lucrari autorizate.

Teren si constructii in curs de edificare in baza autorizatiilor de construire nr. 254/7364/12806/09.09.2013, nr. 88/4917/21.03.20216, nr. 240A/8806/25.04.2018 si nr. 929/37640/16.12.2022, emise de Primaria Orasului Otopeni.

Se propune modificare tema autorizatii de construire nr. 254/7364/12806/09.09.2013, nr. 88/4917/21.03.20216, nr. 240A/8806/25.04.2018 si nr. 929/37640/16.12.2022 privind schimbarea de functiune a cladirilor 01 si 05 de la functiunea spatii multifunctionale, comert, servicii si birouri la functiunea de hotel de 4 stele, modificarea fatadelor si a indicatorilor urbanistici, firme luminoase, parcare, amenajare incinta si organizare santier.

Obiectul prezentei documentatii il fac **corpurile de cladire 01 si 05**, prin modificare de tema si sunt in curs de executie, conform comunicarii din 18.11.2024 inregistrate la ISC si Primaria Otopeni prin care s-a anuntat inceperea executiei lucrarilor in baza autorizatiilor de construire,

emise de Primaria Orasului Otopeni. Corpurile 01 si 05, vor fi conectate la retele municipale prin bransamente autorizate, beneficiind astfel de alimentare cu apa, de canalizare, de alimentare cu gaz si energie electrica.

Modificarile de tema propuse, sunt urmatoarele:

- Corp 01 P+2E – schimbare de functiune in functiune turistica Hotel
- Corp 05 P+1E – schimbare de functiune in functiune turistica Hotel
- modificare fatade – adaptari minime la noua functiune
- firme luminoase – amplasare signalistica hotel
- parcare – amenajari parcare la sol
- amenajare incinta – peisagistica si drumuri interioare

Accesele auto si pietonale se vor pastra, atat cel din Bd. Aeroportului, situat in sudul parcelei, cat si cel din strada Aurel Vlaicu, situat in estul parcelei, prin dru, de servitute ce traverseaza parcela vecina de la Est. Accesele se realizeaza pe rampe line.

Prin proiect se mentin terasele exterioare anexate fatadelor principale ale cladirilor; amenajarea spatiilor verzi, a sistemului de iluminat exterior si a sistemului de canalizare esteroara; zona de aprovizionare si gospodarie gunoi pentru ambele cladiri si echiparea cu utilitati a terenului.

Proiectul de fata consta in realizarea a doua cladiri cu functiunea de Hotel, care dispun impreuna de:

- 276 camere
- restaurante cu circuit inchis (toti clientii restaurantelor sunt cazati in hotel, astfel ca nu necesita locuri de parcare);
- centru de evenimente si conferinte – SDC = 210 mp;
- 34 angajati pe tura

Aplicand criteriile de calcul, rezulta:

- 4 locuri de parcare la fiecare 10 camere = 110 locuri
- 1 loc de parcare / 60 mp SDC a centrului de afaceri si de conferinte = 4 locuri
- 1 loc la fiecare 2 angajati = 17 locuri

Total necesar = 131 locuri de parcare

Prin proiect se asigura 96 de locuri de parcare, urmand ca diferenta de locuri de parcare, in numar de 35, sa se inchirieze de catre beneficiar de la terti. In acest sens se va prezenta contract de inchiriere si inscriere drept de suprafacie.

Descrierea functionala

Cele doua cladiri vor functiona sub acelasi brand hotelier, fiind, de fapt, doua corpuri de cladire ale aceluiasi hotel. In total, cele doua corpuri de cladire ale hotelului se vor asigura un numar de 276 unitati de cazare.

Amplasarea pe teren nu se modifica, corpul de cladire 01 fiind amplasat in fata, cu acces direct din Bulevardul Aeroportului, in timp ce corpul de cladire 05 se afla in spatele acestuia, dar in legatura directa cu Bulevardul Aeroportului, prin intermediul aleii de acces din acest bulevard. Intre cele doua corpuri, clientii au posibilitatea de a circula facil, pe trotuarele amenajate special in acest scop, ce fac legatura intre corpuri. Acolo unde a fost posibil, se amenajeaza locuri de parcare la sol, cu acces direct din aleile carosabile.

De-a lungul cailor de circulatie carosabila este prevazuta o plantatie de aliniament cu arbori, care asigura atat coherenta circulatiei, cat si integrarea peisagistica a amplasamentului.

Din punct de vedere al spatiilor publice, fiecare corp dispune de propriul lobby si propria receptie, dar in timp ce in cladirea 01 se gaseste doar o cafenea, in cladirea 05 se gaseste restaurantul mic-dejun ce deserveste ambele corpuri de cladire. Ambele corpuri dispun de Sali de meeting/co-working.

Din punct de vedere al spatiilor tehnice, fiecare corp de cladire va dispune de propriul post de transformare, propria centrala termica, propriile echipamente de climatizare si ventilatie. Cu toate acestea, doar in corpul de cladire 05 se gaseste rezervorul de apa pentru ambele corpuri si terenul aferent.

In ceea ce priveste posibilitatea interventiei de urgenta, ambele corpuri de cladire beneficiaza de acces carosabil de pe toate laturile.

Descriere functionala – corp de cladire 01

Acest corp de cladire contine functiuni specifice programului hotelier, organizate in jurul unui nod central de circulatie pe verticala, din care se ramifica circulatiile orizontale, fie ele accesibile clientilor sau destinate doar angajatilor hotelului.

Accesul principal in cladire este amplasat pe fatada scurta de la Bulevardul Aeroportului. Pe fatada estica se afla accesul principal, acestea sunt:

- hol de primire compus din lobby, receptie si lounge;
- cafenea / bar;
- magazin de suveniruri;
- zona auto-servire produse ambalate si lichide instant;
- sali de meeting/co-working
- camera depozitare bagaje;

- nod central de circulație pe verticală;
- 101 unități de cazare, dintre care: 79 standard, 3 pentru persoane cu dizabilități și 19 suite;
- spa;
- loc de joacă pentru copii;
- sala de fitness;
- spații tehnice, amplasate cu precădere la parter.

Descriere funcțională – corp de clădire 05

Acest corp de clădire conține funcțiuni specifice programului hotelier, organizate în jurul unei curți interioare cu rol de grădina verde. Data fiind această informație circulară, s-a creat necesitatea a patru noduri de circulație pe verticală, care să asigure legătura între cele două niveluri ale clădirii, dintre care un nod principal amplasat în zona sud-estică proxima accesului, compus din lifturi și scară principală, alte trei noduri secundare sub forma unor scări deschise amplasate în colțurile nord-est, nord-vest și sud-est ale clădirii.

Accesul principal păstrează poziția din proiectul autorizat anterior, fiind amplasat în zona frontală aflată în capatul de perspectivă al aleii de acces pe teren. În ordinea accesării dinspre accesul principal, acestea sunt:

- hol de primire compus din lobby, recepție și lounge;
- restaurant mic-dejun;
- camera depozitare bagaje;
- sala de meeting/co-working, inclusiv cu foaier propriu închis față de restul clădirii;
- 176 unități de cazare, dintre care: 110 standard, 5 pentru persoane cu dizabilități și 59 suite;
- loc de joacă pentru copii;
- sala de fitness;
- spații tehnice, amplasate la ambele etaje, în zona posterioară nord-vest.

Hotelul dispune în total de 177 unități de cazare, împartite tipologic astfel: 112 camere double standard, 60 de camere suite și 5 camere adaptate pentru persoanele cu dizabilități. Distribuția pe nivel a tipologiilor de cazare se realizează astfel: la parter se regăsesc 53 camere standard, 22 camere suite și cele 5 camere pentru persoane cu dizabilități, iar la etajul 1 avem 58 camere standard și 38 camere suite.

Fiecare cameră dispune de grup sanitar de minim 4.0 m² utilat cu vas WC, lavoar și cabină de dus.

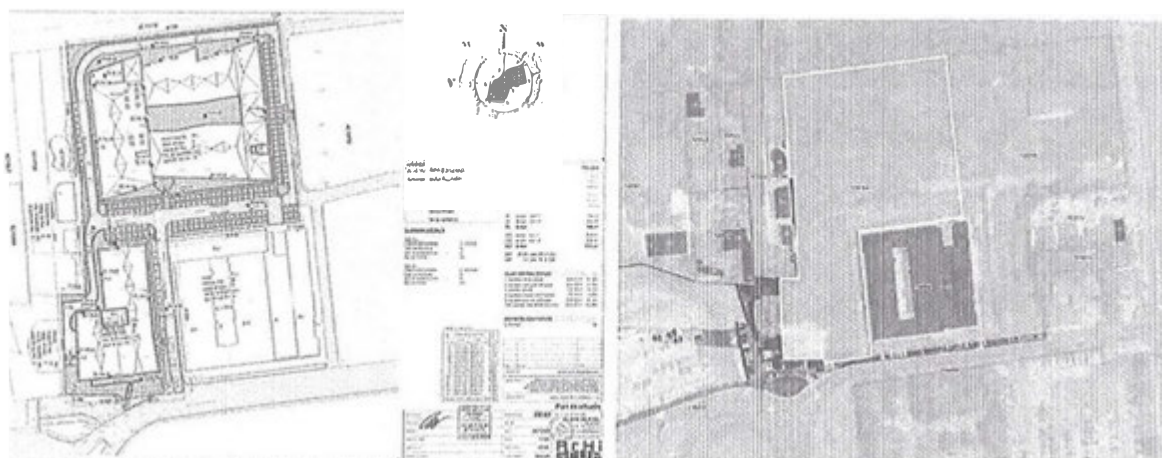
Fiecare nivel beneficiază și de birouri pentru personalul de întreținere și curățenie, respectiv 2 la nivelul parterului și 3 la nivelul etajului 1.

Hotelul poate găzdui în total un număr de 352 persoane, fiind deservit de 18 angajați pe tură.

Corp de cladire 01 – clădirea are o forma relativ regulata, ce aduce cu forma literei „L” in plan si se dezvolta de-a lungul unui ax longitudinal de compozitie. Clădirea are un regim de inaltime de P+2E, cu o inaltime maxima de 11.48 m.

Corp de cladire 05 – clădirea are, in mare, forma unui patruleter relativ regulat, ce se dezvolta perimetral in jurul unei curti interioare, definiind un volum cu articulatii dinamice si o expresie arhitecturala distinctiva. Clădirea are un regim de inaltime P+1E, cu o inaltime de 7.68 m a tronsonului stang si 6.98 m in restul clădirii.

Vecinatati



Evaluarea riscului si impactului asupra starii de sanatate a populatiei in relatie cu construirea si functionarea obiectivului s-a efectuat prin estimarea potentialilor factori de risc si de disconfort reprezentati de contaminanti specifici si zgomot, prin calcularea dozelor de expunere si a indicilor de hazard pe baza concentratiilor contaminantilor individuali estimate in aria de influenta a obiectivului si respectiv, prin estimarea nivelelor de zgomot relationat activitatilor aferente functionarii obiectivului analizat.

Descriere a eventualelor efecte semnificative asupra sanatatii populatiei din zona de influenta a obiectivului

Evaluarea de risc asupra starii de sanatate a populatiei din aria de influenta a proiectului propus nu a evidentiata riscuri semnificative asupra starii de sanatate a populatiei din imediata sa vecinatate, relationat expunerii la substante periculoase generate de functionarea proiectului propus. Totodata, evaluarea de risc nu a evidentiata faptul ca activitatile aferente construirii si functionarii obiectivului propus pot genera nivele de zgomot, care pot determina riscuri asupra starii de sanatate a grupurilor populationale din imediata sa vecinatate.

Se constata astfel ca impactul cumulat asupra mediului acustic este dominat de sursele externe amplasamentului, in special activitatea aeroportuara, iar contributia obiectivului analizat este

redușă în raport cu acest fond existent. În etapa de construcție, influențele sunt temporare și localizate, iar în etapa de exploatare nivelurile de zgomot se integrează în contextul acustic urban/aeroportuar existent.

În concluzie, proiectul nu modifică semnificativ regimul acustic al zonei, iar expunerea receptorilor sensibili este determinată preponderent de fondul sonor ridicat specific proximității aeroportului, nu de funcționarea obiectivului analizat.

Concluzii și Recomandări

Concluziile de față sunt valabile numai în situația și condițiile de construire și funcționare stabilite legal și menționate în documentația tehnică a obiectivului investigat, precum și a condițiilor evaluate la momentul efectuării estimărilor.

Recomandările sunt după cum urmează, menționată în capitolul **RECOMANDĂRI ȘI MĂSURI OBLIGATORII PENTRU MINIMIZAREA IMPACTULUI NEGATIV ȘI MAXIMIZAREA CELUI POZITIV**.

Concluzie generală: Construirea și funcționarea obiectivului propus (cu respectarea recomandărilor și condițiilor obligatorii), nu va produce efecte adverse asupra stării de sănătate a populației din imobilul propus și a comunităților din vecinătate.

În condițiile de bază evaluate, proiectul propus: **MODIFICARE TEMA AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE NR. 254/7364/12806/09.09.2013, NR. 88/4917/21.03.2016, NR. 240A/8806/25.04.2018 ȘI NR. 929/37640/16.12.2022 PRIVIND SCHIMBAREA DE FUNCȚIUNE A CLĂDIRILOR 01 ȘI 05 DE LA FUNCȚIUNEA SPAȚII MULTIFUNCȚIONALE, COMERT, SERVICII ȘI BIROURI LA FUNCȚIUNEA DE HOTEL, MODIFICAREA FATADELOR ȘI A INDICATORILOR URBANISTICI, FIRME LUMINOASE, PARCARI, AMENAJARE ÎNCINTA ȘI ORGANIZARE DE SANTIER, poate fi realizat pe amplasamentul propus.**

Se impune respectarea condițiilor obligatorii menționate mai jos.

CONDITII OBLIGATORII

- *În etapa de construcție:*
 - *utilizarea de utilaje moderne, conforme cu standardele europene de zgomot;*
 - *limitarea programului de lucru la intervalul diurn;*
 - *organizarea eficientă a șantierului pentru reducerea manevrelor inutile;*
 - *amplasarea echipamentelor zgomotoase cât mai departe de limitele terenului;*

- *intretinerea periodica a utilajelor (reducerea vibratiilor si zgomotelor mecanice);*
- *utilizarea barierelor fonoabsorbante mobile, unde este necesar;*
- *interzicerea functionarii in regim de stationare inutila a motoarelor*
- *In etapa de exploatare:*
 - *optimizarea circulatiei auto in incinta pentru reducerea franmarilor si acceleratiilor;*
 - *limitarea vitezei in parcare la 10–20 km/h;*
 - *utilizarea de suprafete carosabile cu rulare silentioasa;*
 - *separarea functionala a zonelor tehnice de spatiile sensibile (camere hotel);*
 - *amplasarea camerelor de cazare pe fatadele mai putin expuse;*
 - *utilizarea de ferestre cu performanta acustica ridicata ($R_w \geq 40-45$ dB unde este necesar);*
 - *ventilare mecanica pentru evitarea deschiderii ferestrelor in zonele expuse.*

Conform hartilor strategice de zgomot, amplasamentul se incadreaza in intervalul L_{den} 60–65 dB(A), cu zone locale de pana la 65–70 dB(A), respectiv L_n 55–60 dB(A). Pentru asigurarea confortului acustic interior in camerele de hotel (30–35 dB(A)), conform normativului de acustica in constructii (C 125/2013), este necesara o izolare globala a fatadei de minimum 35–40 dB pentru fatadele expuse direct la sursele de zgomot. Solutia se asigura prin utilizarea de tamplarii performante acustic, elemente de fatada etanse si ventilare mecanica a spatiilor de cazare.

Avand in vedere vecinatatea cu sistemul de balizaj luminos pentru pista aeroportului, la ferestrele camerelor de pe fatada nordica, sa se asigure o bariera de protectie impotriva efectelor de flickering (draperii black out/cortine/storuri opace, etc.).

Pe perioada realizarii lucrarilor de constructie si amenajare nu se vor desfasura activitati in intervale orare de liniste stabilite la nivel local si respectiv, pe perioada noptii, in intervalul orar 22:00 – 07:00, pentru a nu produce disconfort grupurilor populationale din vecinatatea amplasamentului, prin generarea unor nivele ridicate de zgomot.

- *Pe perioada executarii lucrarilor, se vor lua masuri pentru limitarea emisiilor de pulberi, prin umectarea periodica a suprafetelor de lucru, a cailor de acces si a materialelor pulverulente, in special in conditii meteorologice favorabile dispersiei particulelor.*
- *Se va asigura curatarea, si dupa caz, spalarea rotilor autovehiculelor si utilajelor la iesirea din santier, precum si intretinerea corespunzatoare a cailor de acces, in vederea prevenirii antrenarii de particule si a dispersiei acestora pe drumurile publice.*

Functionarea hotelului se va realiza astfel incat sa nu afecteze calitatea vietii populatiei din vecinatate, prin controlul surselor de zgomot, trafic si activitati recreative.

- *Nivelul de zgomot generat nu va depasi limitele maxime admise pentru zonele rezidentiale, conform Ordinului MS nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- *Este obligatorie utilizarea de echipamente si unelte corespunzatoare din punct de vedere tehnic, astfel incat sa fie limitate emisiile de zgomot si vibratii, iar orientarea acestora sa nu fie directionata catre vecinatati.*

Deseurile rezultate vor fi colectate selectiv, depozitate temporar, in conditii corespunzatoare si eliminate prin operatori autorizati, conform legislatiei specifice.

Nu este permisa depozitarea necontrolata a deseurilor sau materialelor pe amplasament sau in afara acestuia.

- *Se va asigura mentinerea curateniei pe amplasament si in zona invecinata pe toata durata lucrarilor de amenajare si re compartimentare, in vederea reducerii poluarii aerului si a disconfortului fonic.*
- *Nu este permisa stationarea autovehiculelor cu motorul pornit pe amplasamentul studiat si in proximitatea acestuia.*
- *Pentru locul de parcare nr. 92 trebuie realizata verificarea prin masuratori si/sau ridicare topografica de detaliu, astfel incat sa se confirme respectarea distantei minime de 5 m fata de orice fatada cu ferestre ale camerelor de locuit din vecinatate (conform prevederilor Ordinului MS 119/2014, cu modificarile si completările ulterioare). In situatia in care, in urma verificarilor, se constata neindeplinirea acestei conditii, se vor adopta masuri corective de proiectare, precum:*

- *relocarea locului de parcare;*
- *reconfigurarea geometriei parcarii;*
- *introducerea unor bariere vegetale sau fizice cu rol de atenuare a disconfortului;*
- *limitarea utilizarii acestui loc de parcare in regim permanent.*

Respectarea cerintelor, in legatura cu parcare nr. 92, este obligatorie pentru asigurarea conformitatii sanitare a investitiei si pentru prevenirea impactului negativ asupra calitatii vietii in zona rezidentiala adiacenta.

Se vor respecta conditiile de igiena si sanatate publica prevazute in Ordinul MS nr. 119/2014, Capitoiul 6, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru unitatile de folosinta publica (cazare colectiva).

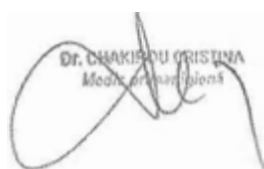
Respectarea integrala a proiectului propus si analizat in prezenta lucrare (nefiind permisa desfasurarea de alte activitati decat cea declarata) si a recomandarilor formulate in studiu.

Orice modificare a proiectului analizat va conduce la reevaluarea impactului asupra sanatatii populatiei.

Responsabil studiu,

Dr. Carmen Cristina Chakirou

Medic primar Igiena



Dr. CHAKIROU CRISTINA
Medic primar Igiena