Blue Impact Solution
Studii de Evaluare a Impactului Asupra Sănătăţii Populaţiei

Mun. Galați | Str. Tecuci, Nr. 235 A | Județul Galați
ORC: J2026024763006 | CUI: 54482839 | Tel: (+)40 744 677 267

REZUMAT
STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI
pentru obiectivul:

„ CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI PENSIUNE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+TEHNIC, ÎMPREJMUIRE TEREN, UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER ”

Sat **BALOTEȘTI**, Comuna **BALOTEȘTI**, Str. **PETALELOR nr. 4J**, Județul **ILFOV**
Imobil: Nr. cadastral / Carte Funciară nr. **73330 – UAT BALOTEȘTI**

BENEFICIAR: **S.C. HIXXA CONSTRUCT S.R.L.**
Adresa: Comuna BALOTEȘTI, Șos. UNIRII nr. 17, Județul ILFOV

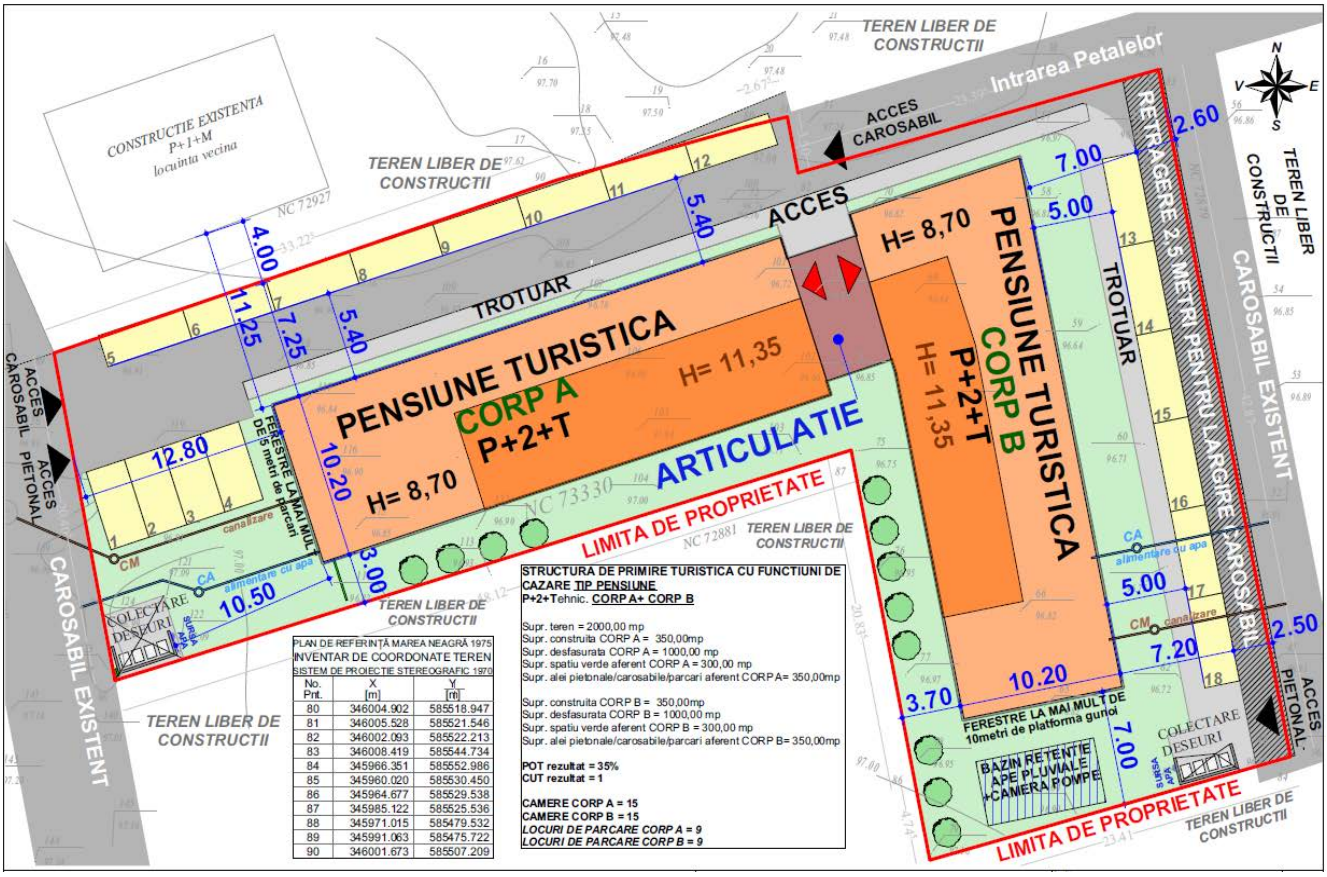
ELABORATOR: **S.C. BLUE IMPACT SOLUTION S.R.L.**
Adresa: Municipiul GALAȚI, Str. Tecuci, Nr. 235 A, Cod poștal 800295, Județul GALAȚI
Cod unic de înregistrare: 54482839
Număr de ordine la Registrul Comerțului: J2026024763006
Telefon: (+)40 744 677 267
Email: office@blueimpactsolution.com

NR. 104 / SEPTEMBRIE – 2026

S.C. BLUE IMPACT SOLUTION S.R.L. *este abilitată de Institutul Național de Sănătate Publică, Centrul Național de Monitorizare a Riscurilor din Mediul Comunitar, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 1524/2019, pentru elaborarea studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății populației, atât pentru obiective care se supun, cât și pentru obiective care nu se supun procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, conform* ***avizului de abilitare nr. 24 / 22.05.2026****, fiind înregistrată în* ***evidența elaboratorilor de studii de evaluare a impactului asupra sănătății populației EIS / EESEIS:*** ***https://insp.gov.ro/download/cnmrmc/Informatii/EESEIS.htm***.

REZUMAT EXECUTIV (Sinteza Studiului de Evaluare a Impactului asupra Sănătății Populației)

Prezentul rezumat executiv sintetizează principalele elemente tehnice, urbanistice, funcționale și sanitare analizate în cadrul Studiului de evaluare a impactului asupra sănătății populației elaborat pentru obiectivul: **„CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI PENSIUNE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+TEHNIC, ÎMPREJMUIRE TEREN, UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”**, propus în **Sat BALOTEȘTI, Comuna BALOTEȘTI, Str. PETALELOR nr. 4J, Județul ILFOV**, pe imobilul identificat prin **NC/CF nr. 73330 – UAT BALOTEȘTI**, cu suprafața de **2.000 m²**, beneficiar/titular al investiției **S.C. HIXXA CONSTRUCT S.R.L.**



Elaboratorul studiului este **S.C. BLUE IMPACT SOLUTION S.R.L.**, societate abilitată de Institutul Național de Sănătate Publică pentru elaborarea studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății populației, conform Ordinului ministrului sănătății nr. 1524/2019, în baza **Avizului de abilitare nr. 24/22.05.2026**.

Documentația tehnică aferentă investiției este elaborată de **S.C. SISTEM „C” S.R.L.**, proiect nr. **6/2026**, faza **D.T.A.C.**

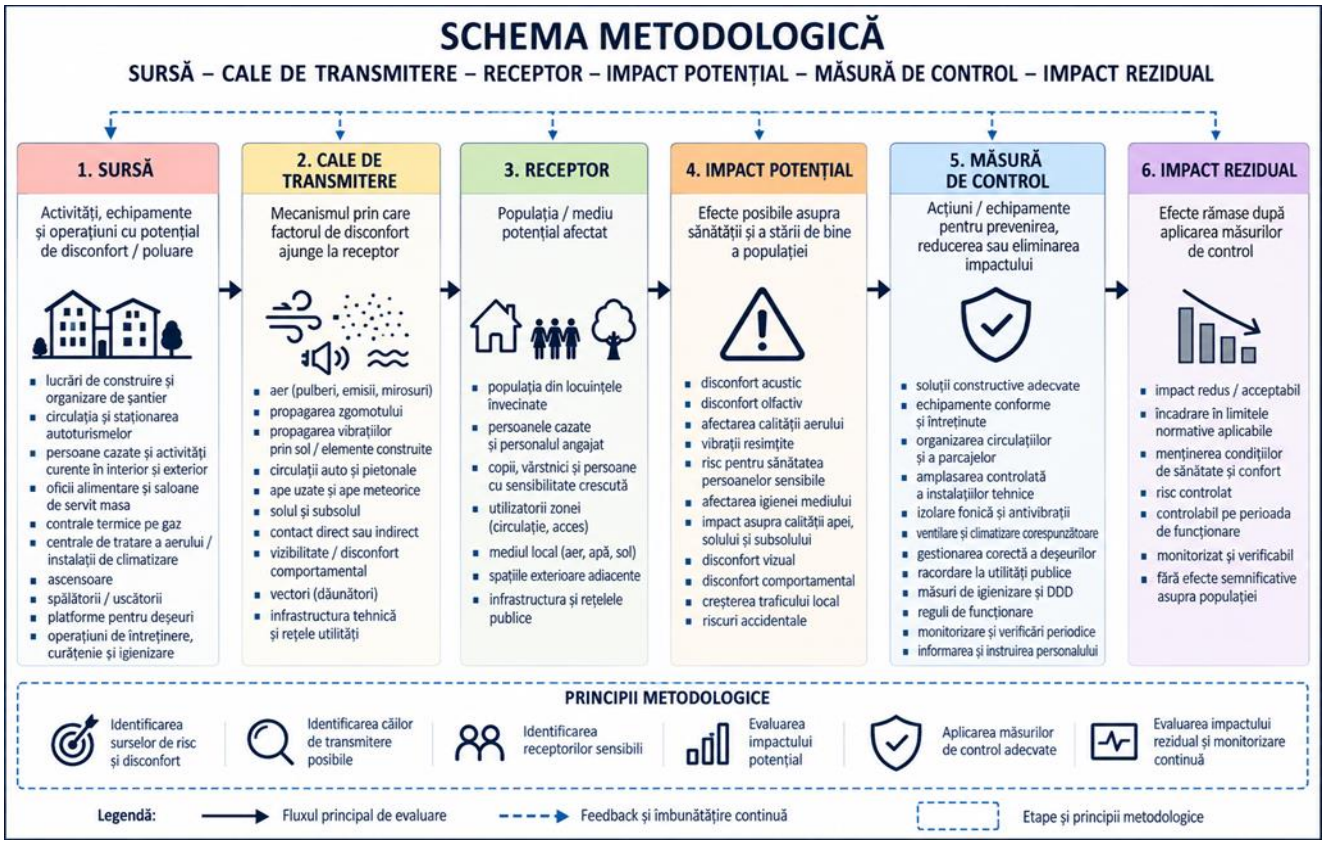
Pentru teren a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 359/23.06.2026** de către Primăria Comunei BALOTEȘTI. Imobilul este situat în intravilan și este încadrat în **UTR L1p – zona destinată locuințelor și funcțiunilor complementare**, certificatul de urbanism menționând funcțiunea de pensiune între utilizările admise, în condițiile reglementărilor urbanistice aplicabile zonei. Proiectul prevede **POT 35%, CUT 1 și 600 m² de spații verzi**, reprezentând 30% din suprafața terenului.

Evaluarea este realizată în cadrul procedurii de reglementare sanitară derulate de **Direcția de Sănătate Publică a Județului ILFOV**. Prin **Procesul-verbal de constatare a condițiilor igienico-sanitare seria DSPI nr. 16977/10.09.2026**, autoritatea sanitară a solicitat evaluarea potențialului impact al funcționării obiectivului asupra populației rezidente din vecinătate, cu analizarea în special a **zgomotului și vibrațiilor, circulației și staționării autovehiculelor, funcționării instalațiilor și echipamentelor, activităților desfășurate în spațiile exterioare, gestionării deșeurilor și a celorlalte surse potențiale de risc sau disconfort**.

Evaluarea are caracter **preventiv, prospectiv și integrat** și diferențiază între existența unei surse potențiale și producerea efectivă a unei expuneri cu relevanță sanitară. Existența unei surse sau a unei relații de proximitate nu este considerată, în mod izolat, suficientă pentru caracterizarea unui impact asupra sănătății populației.

Pentru fiecare factor analizat sunt urmărite **natura și poziția sursei, calea de transmitere, receptorul potențial expus, durata și frecvența manifestării, măsurile de prevenire și control și nivelul impactului rezidual**.

Evaluarea se bazează pe următoarea succesiune metodologică: **SURSĂ → CALE DE TRANSMITERE → RECEPTOR → IMPACT POTENȚIAL → MĂSURĂ DE CONTROL → IMPACT REZIDUAL**



În acest mod, aprecierea impactului nu se limitează la inventarierea surselor potențiale, ci urmărește **mecanismul concret prin care acestea ar putea influența sănătatea sau confortul populației și eficiența măsurilor prin care expunerea poate fi prevenită sau diminuată**.

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL ANALIZAT

Investiția constă în realizarea a **două corpuri de pensiune – Corpul A și Corpul B –, conectate printr-o zonă de articulație**, fiecare având regimul de înălțime **P+2E+tehnic**.

Fiecare corp dispune de acces pentru turiști, recepție, circulație verticală prin scară interioară și ascensor, unități de cazare și spații tehnice proprii.

Capacitatea proiectată este de **15 unități de cazare pentru fiecare corp**, rezultând un total de **30 de unități de cazare**. Fiecare unitate este alcătuită din:

- cameră cu două paturi;
- baie proprie;
- bucătărie proprie.

La etajele 1 și 2 ale fiecărui corp sunt prevăzute suplimentar oficii alimentare și saloane pentru servirea mesei, precum și spații pentru materiale de curățenie și spații distincte destinate depozitării lenjeriei curate și murdare.

La nivelurile tehnice sunt organizate centralele termice, gospodăriile de apă, casele scărilor și ascensoarele, precum și spațiile auxiliare destinate personalului, inclusiv vestiare și grupuri sanitare. Circulațiile de întreținere sunt organizate distinct la nivelurile superioare.

Datele principale ale investiției sunt sintetizate astfel:

Element analizat	Date principale
Amplasament	Sat BALOTEȘTI, Comuna BALOTEȘTI, Str. PETALELOR nr. 4J, Județul ILFOV
NC/CF	73330 – UAT BALOTEȘTI
Suprafața terenului	2.000 m²
Beneficiar	S.C. HIXXA CONSTRUCT S.R.L.
Proiectant	S.C. SISTEM „C” S.R.L.
Proiect	nr. 6/2026 – D.T.A.C.
Funcțiune	structură de primire turistică cu funcțiuni de cazare tip pensiune
Corp A	P+2E+tehnic – 15 unități de cazare
Corp B	P+2E+tehnic – 15 unități de cazare
Total	30 unități de cazare
Suprafață construită totală	700 m²
Suprafață desfășurată	2.000 m²
Spații verzi	600 m²
Alei, carosabile și parcaje	700 m²
POT	35%
CUT	1
Parcaje	18 – câte 9 pentru fiecare corp

Din punct de vedere funcțional, obiectivul este destinat predominant **cazării, odihnei și ședерii temporare a turiștilor**. Activitățile curente sunt reprezentate de utilizarea camerelor, igiena personală, folosirea bucătăriilor proprii și a spațiilor comune, precum și de activitățile auxiliare necesare funcționării unei structuri de cazare.

Organizarea funcțională prezintă, prin natura activităților desfășurate, caracteristici apropiate utilizării rezidențiale temporare, fără ca această caracterizare să modifice destinația juridică și turistică a obiectivului.

O particularitate importantă pentru evaluarea impactului asupra sănătății populației este faptul că **oficiile alimentare și saloanele pentru servirea mesei au caracter exclusiv auxiliar funcțiunii de cazare și sunt destinate persoanelor cazate**.

În cadrul oficiilor sunt prevăzute **preparări alimentare care nu necesită gătire**, utilizând dotări de tip frigider, cuptor cu microunde, mașină de spălat vase, robot multifuncțional și echipamente auxiliare.

În configurația evaluată, aceste spații:

- **nu funcționează ca restaurant deschis publicului;**
- **nu constituie salon de evenimente;**
- **nu sunt destinate petrecerilor sau activităților festive cu participarea unui public exterior;**
- **nu generează un flux funcțional distinct de clienți exteriori față de persoanele cazate.**

Capacitatea de utilizare a acestor spații este, astfel, direct legată de capacitatea de cazare a obiectivului.

Această delimitare funcțională prezintă relevanță sanitară deoarece **limitează apariția unor surse suplimentare de zgomot, trafic, miros și disconfort** asociate în mod obișnuit unei unități independente de alimentație publică sau unei funcțiuni de evenimente. Nu sunt prevăzute preparare alimentară profesională intensivă, muzică amplificată, activități festive ori fluxuri autonome de clienți exteriori.

Prin urmare, principalii factori potențiali de impact asociați funcționării obiectivului sunt cei specifici unei **structuri de cazare cu utilizare predominant interioară**: activitatea curentă a persoanelor cazate, circulația și parcarea autoturismelor, funcționarea instalațiilor tehnice, utilizarea controlată a spațiilor exterioare și gestionarea deșeurilor.

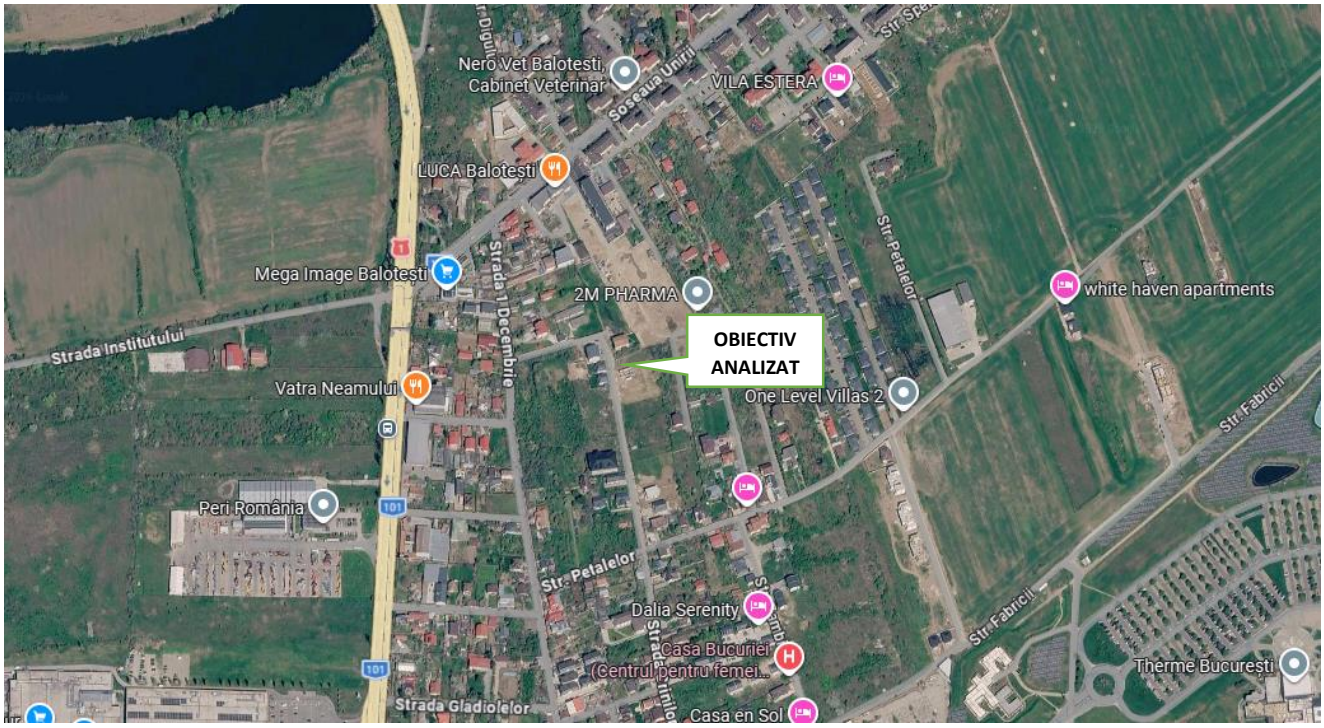
2. AMPLASAMENT, CONTEXT TERITORIAL ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ

Amplasamentul este situat în partea de nord a Județului ILFOV, în Comuna BALOTEȘTI, într-un teritoriu periurban caracterizat prin dezvoltarea locuințelor individuale, a infrastructurii locale și a funcțiunilor complementare locuirii.

Imaginea satelitară evidențiază caracterul periurban al Comunei BALOTEȘTI și relația amplasamentului cu zonele construite, terenurile încă neocupate și infrastructura locală de circulație.

Structura construită a zonei este **neuniformă**, fiind caracterizată prin alternanța dintre locuințe individuale, terenuri libere de construcții și căi locale de circulație.

Această configurație prezintă relevanță pentru evaluarea sanitară deoarece obiectivul se inserează într-o zonă în care funcțiunea rezidențială este prezentă, dar în care proprietatea analizată **nu este înconjurată continuu de locuințe**. Planul de situație evidențiază existența unui receptor rezidențial relevant în sectorul nord-vestic, în timp ce pe mai multe dintre direcțiile adiacente sunt reprezentate terenuri libere de construcții și infrastructură locală de circulație.



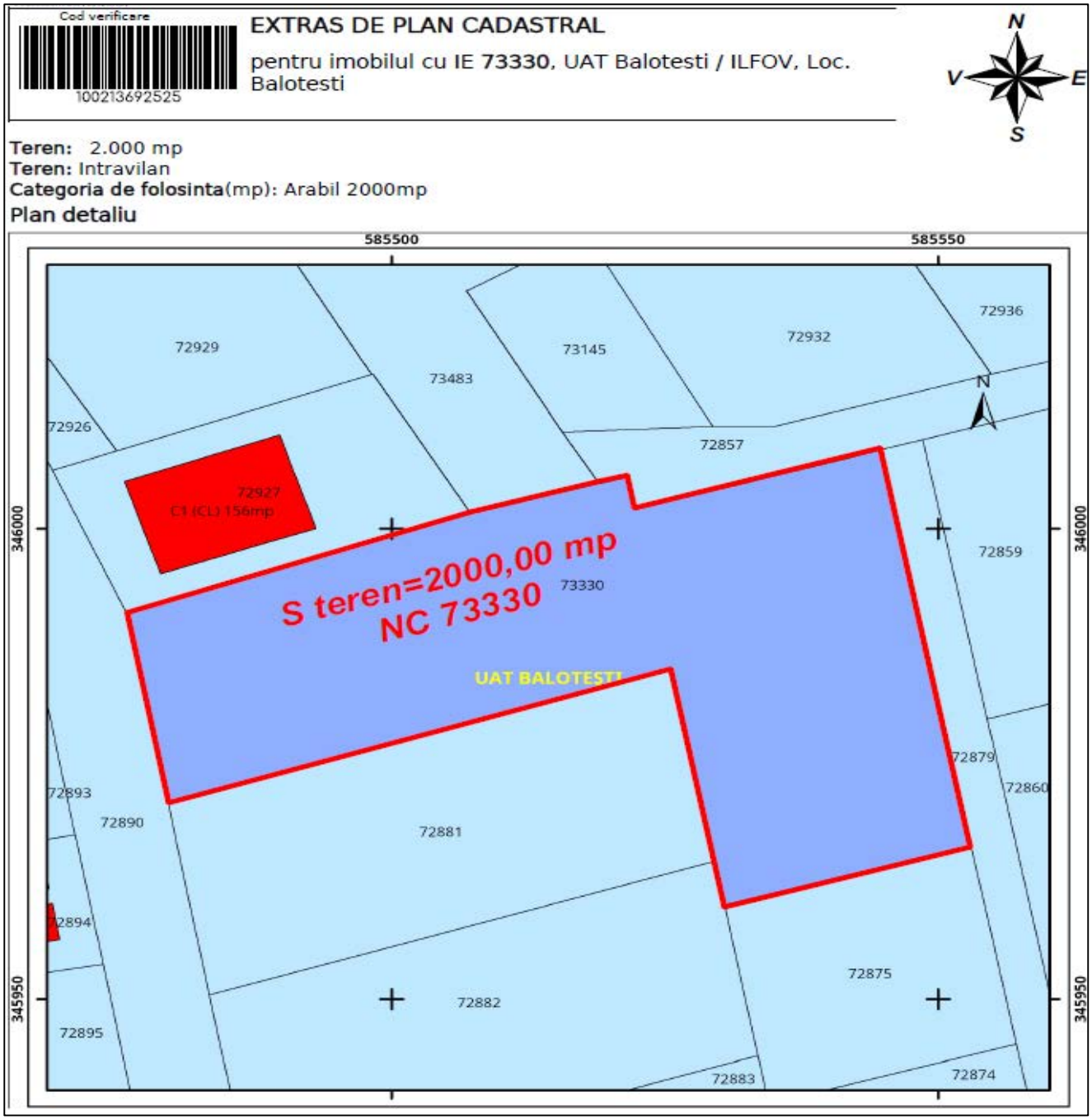
Terenul are o suprafață de **2.000 m²**, este situat în intravilan și este identificat prin **NC/CF 73330 – UAT BALOTEȘTI**. Conform documentației cadastrale, categoria de folosință este arabil, iar titularul dreptului de proprietate este **S.C. HIXXA CONSTRUCT S.R.L.**

Imobilul are o configurație poligonală neregulată. Cotele topografice înscrise în plan se situează predominant în intervalul aproximativ **96,6–97,7 m**, ceea ce indică diferențe reduse de nivel la scara amplasamentului.

Configurația terenului permite organizarea în interiorul proprietății a celor două corpuri de pensiune, a circulațiilor carosabile și pietonale, a parcajelor, spațiilor verzi și dotărilor tehnico-gospodărești prevăzute prin proiect, fără extinderea acestor funcțiuni asupra parcelelor învecinate.

Din perspectiva urbanistică, pentru investiție a fost emis **Certificatul de urbanism nr. 359/23.06.2026** de către Primăria Comunei BALOTEȘTI, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI PENSIUNE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+TEHNIC, ÎMPREJMUIRE TEREN, UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”**.

Conform documentației urbanistice, terenul este încadrat în **UTR L1p – zona destinată locuințelor și funcțiunilor complementare**. În cadrul utilizărilor admise pentru această subzonă este menționată și funcțiunea de pensiune, în condițiile reglementărilor urbanistice aplicabile zonei.



Indicatorii principali prevăzuți prin proiect sunt:

- **POT = 35%;**
- **CUT = 1;**
- **spații verzi = 600 m²**, reprezentând **30% din suprafața terenului;**
- **18 locuri de parcare**, câte 9 pentru fiecare corp, organizate integral în interiorul proprietății.

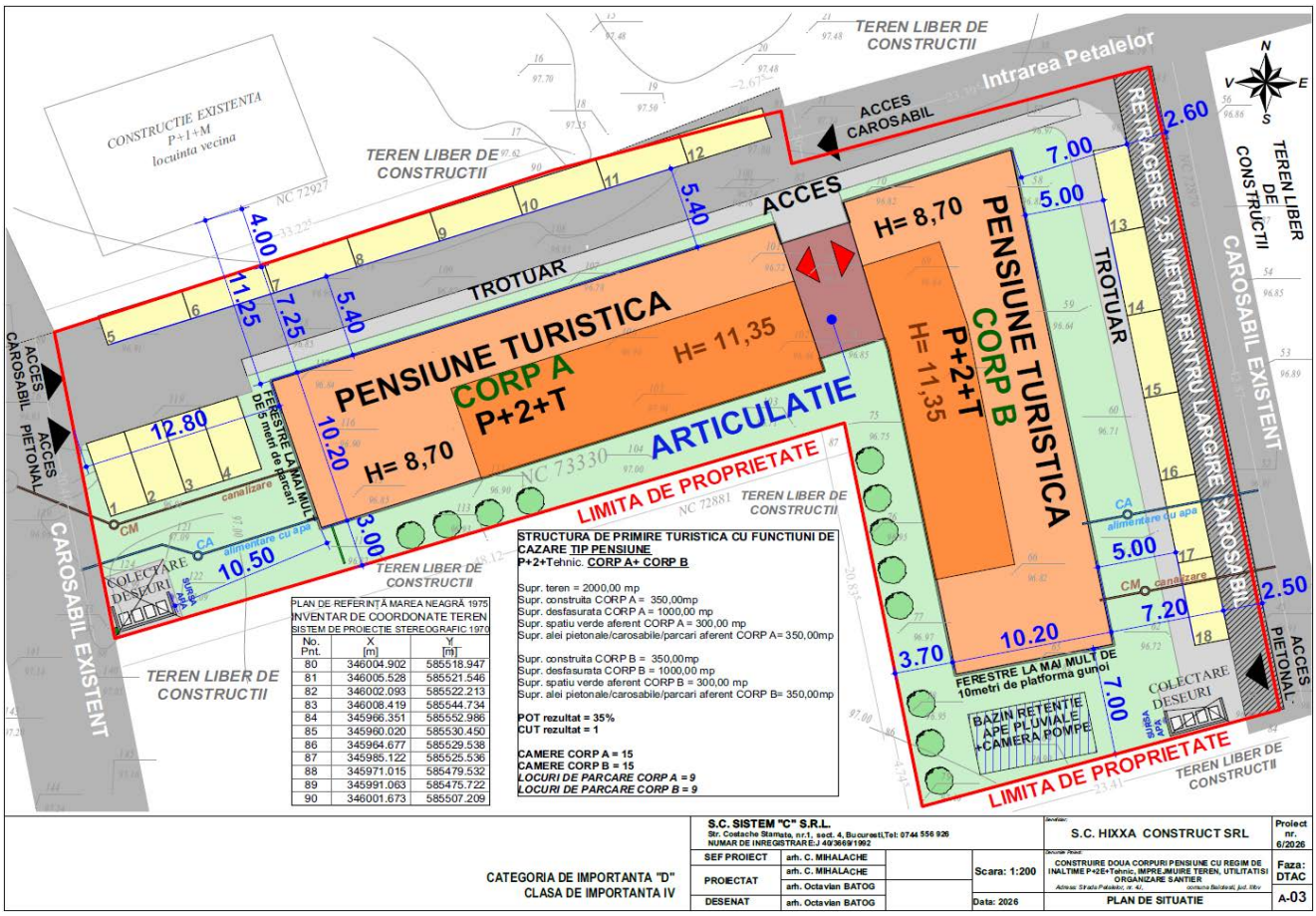
Organizarea propusă concentrează în interiorul incintei accesele, circulațiile, parcarea, spațiile verzi și funcțiunile tehnico-gospodărești aferente celor două corpuri de cazare.

Funcțiunea propusă este cea de **structură de primire turistică cu funcțiuni de cazare tip pensiune**, iar modul concret de utilizare este predominant interior și asociat ședерii temporare, odihnei și activităților curente ale persoanelor cazate.

3. DESCRIEREA OBIECTIVULUI ȘI A COMPONENTELOR INVESTIȚIEI

Investiția propune realizarea unui ansamblu format din **două corpuri de pensiune – Corpul A și Corpul B –, conectate printr-o zonă de articulație**, fiecare având regimul de înălțime **P+2E+tehnic**.

Cele două corpuri sunt dispuse în raport cu geometria neregulată a parcelei, **Corpul A fiind dezvoltat predominant longitudinal, iar Corpul B aproximativ perpendicular**. Soluția permite integrarea celor două volume construite și păstrarea în interiorul proprietății a suprafețelor necesare pentru circulații, parcaje, spații verzi și dotări tehnico-gospodărești.



STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TIP PENSIUNE
P+2+Tehnic. CORP A+ CORP B

Supr. teren = 2000,00 mp
Supr. construita CORP A = 350,00mp
Supr. desfasurata CORP A = 1000,00 mp
Supr. spatiu verde aferent CORP A = 300,00 mp
Supr. alei pietonale/carosabile/parcari aferent CORP A= 350,00mp

Supr. construita CORP B = 350,00mp
Supr. desfasurata CORP B = 1000,00 mp
Supr. spatiu verde aferent CORP B = 300,00 mp
Supr. alei pietonale/carosabile/parcari aferent CORP B= 350,00mp

POT rezultat = 35%
CUT rezultat = 1

CAMERE CORP A = 15
CAMERE CORP B = 15
LOCURI DE PARCARE CORP A = 9
LOCURI DE PARCARE CORP B = 9

PLAN DE REFERINȚĂ MAREA NEAGRĂ 1975
INVENTAR DE COORDONATE TEREN
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
80	346004.902	585518.947
81	346005.528	585521.546
82	346002.093	585522.213
83	346008.419	585544.734
84	345966.351	585552.986
85	345960.020	585530.450
86	345964.677	585529.538
87	345985.122	585525.536
88	345971.015	585479.532
89	345991.063	585475.722
90	346001.673	585507.209

CATEGORIA DE IMPORTANTA "D"
CLASA DE IMPORTANTA IV

S.C. SISTEM "C" S.R.L.
Str. Costache Stamate, nr.1, sect. 4, Bucuresti,Tel: 0744 556 926
NUMAR DE INREGISTRARE:J 40/3669/1992

SEF PROIECT	arh. C. MIHALACHE
PROIECTAT	arh. C. MIHALACHE
	arh. Octavian BATOG
DESENAT	arh. Octavian BATOG

Scara: 1:200
Data: 2026

S.C. HIXXA CONSTRUCT SRL
Proiect nr. 6/2026
CONSTRUIRE DOUA CORPURI PENSIUNE CU REGIM DE INALTIME P+2E+Tehnic, IMPREJMUIRE TEREN, UTILITATISI ORGANIZARE SANTIER
Faza: DTAC
PLAN DE SITUATIE
A-03

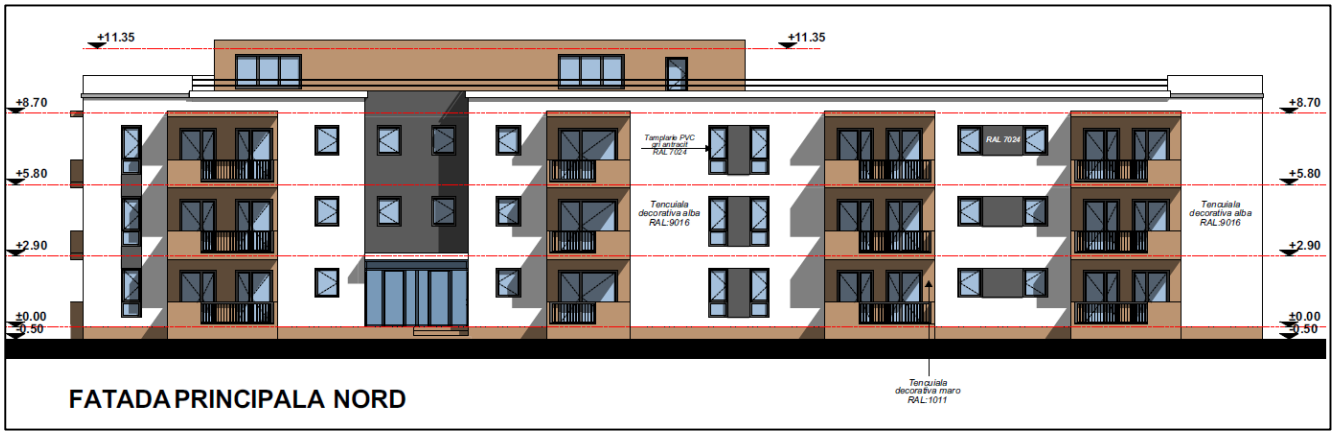
În interiorul proprietății sunt organizate distinct:

- cele două corpuri de pensiune;
- accesurile carosabile și pietonale;
- circulațiile interioare;
- **18 locuri de parcare**, câte 9 pentru fiecare corp;
- **600 m² de spații verzi**;
- cele două platforme pentru colectarea deșeurilor;
- bazinul de retenție pentru apele meteorice;
- separatorul de hidrocarburi;
- utilitățile și celelalte dotări tehnico-gospodărești necesare funcționării.

Toate componentele funcționale principale ale investiției sunt organizate în interiorul proprietății, ceea ce permite gestionarea unitară a accesului, parcării, circulațiilor, salubrității, utilităților și întreținerii obiectivului.

Organizarea funcțională a Corpului A

Corpul A este proiectat cu funcțiunea de pensiune și are regim de înălțime **P+2E+tehnic**.



Principalele caracteristici sunt:

Element	Date proiectate
Funcțiune	pensiune
Regim de înălțime	P+2E+tehnic
Suprafață construită	350 m²
Suprafață desfășurată	1.000 m²
Înălțime la cornișă	aprox. 9,20 m
Înălțime maximă	aprox. 12,00 m
Unități de cazare	15
Distribuția unităților	5 la parter + 5 la etajul 1 + 5 la etajul 2
Suprafață construită etaj tehnic	150 m²

La nivelul parterului sunt prevăzute **accesul destinat turiștilor, holul de recepție, recepția cu spațiu pentru bagaje, grup sanitar și nodul de circulație verticală**, alcătuit din scară interioară închisă în casa scării și ascensor pentru persoane.

Tot la parter sunt organizate **cinci unități de cazare**, fiecare alcătuită din cameră cu două paturi, baie și bucătărie. Una dintre unitățile de cazare este prevăzută cu **baie adaptată pentru utilizarea de către persoanele cu dizabilități**.

La etajele 1 și 2 sunt prevăzute câte **cinci unități de cazare la fiecare nivel**, fiecare unitate fiind alcătuită din cameră cu două paturi, baie și bucătărie.

Pe fiecare dintre cele două etaje sunt prevăzute suplimentar:

- un oficiu alimentar;
- un salon pentru servirea mesei;
- un spațiu destinat materialelor de curățenie;
- un spațiu pentru depozitarea separată a rufelor curate și murdare.

Oficiul alimentar este destinat **preparării alimentelor care nu necesită gătire** și este prevăzut cu frigider, cuptor cu microunde, mașină de spălat vase, robot multifuncțional și dotări auxiliare.

Spațiile pentru lenjerie sunt organizate astfel încât rufele utilizate să fie menținute separat de cele curate, documentația tehnică prevăzând depozitarea rufelor murdare în **saci impermeabili** și a celor curate în **dulapuri dedicate, protejate de praf**.

La nivelul etajului tehnic sunt concentrate funcțiunile necesare exploatării și întreținerii clădirii:

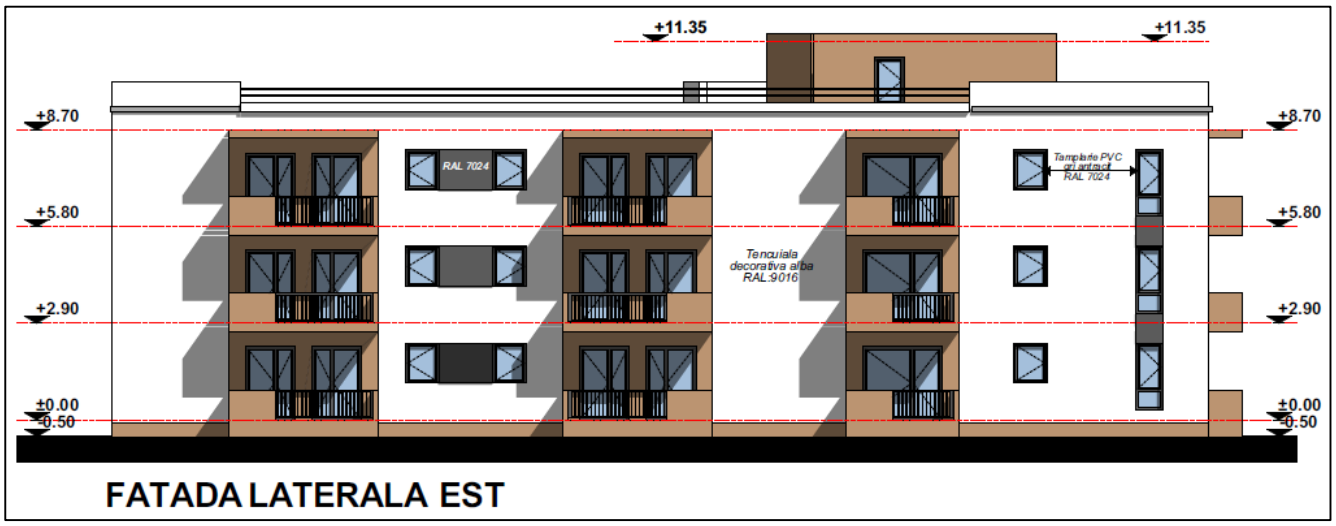
- centrala termică;
- gospodăria de apă;
- spații destinate personalului - vestiare și grupuri sanitare;
- casa scării;
- ascensorul.

Suprafața construită a etajului tehnic este de **150 m²**, restul suprafeței superioare fiind organizat ca **terasă necirculabilă**.

Prin această organizare, spațiile tehnice și gospodărești sunt concentrate în încăperi dedicate și sunt distincte de camerele destinate cazării. Documentația prevede, de asemenea, ventilarea corespunzătoare a spațiilor și măsuri pentru limitarea propagării zgomotelor, vibrațiilor, mirosurilor și vaporilor.

Organizarea funcțională a Corpului B

Corpul B are aceeași funcțiune și același regim de înălțime **P+2E+tehnic**, fiind integrat împreună cu Corpul A în ansamblul construit.



Caracteristicile principale sunt similare:

Element	Date proiectate
Suprafață construită	350 m²
Suprafață desfășurată	1.000 m²
Înălțime la cornișă	aprox. 9,20 m
Înălțime maximă	aprox. 12,00 m
Unități de cazare	15
Distribuția unităților	5 la parter + 5 la etajul 1 + 5 la etajul 2
Suprafață construită etaj tehnic	150 m²

La parter sunt prevăzute accesul turiștilor, holul de recepție, recepția cu spațiu pentru bagaje, camera pentru personal, grupul sanitar, casa scării și ascensorul, împreună cu cinci unități de cazare. Una dintre acestea este prevăzută, de asemenea, cu baie adaptată pentru persoanele cu dizabilități.

Etajele 1 și 2 cuprind câte cinci unități de cazare/nivel și aceleași categorii de spații auxiliare: oficiu alimentar, salon pentru servirea mesei, spațiu pentru materiale de curățenie și spații distincte pentru lenjerie curată și murdară.

Etajul tehnic cuprinde centrala termică, gospodăria de apă, casa scării și ascensorul, precum și spații auxiliare destinate personalului, inclusiv vestiare și grupuri sanitare. La nivelul superior sunt prevăzute, de asemenea, circulațiile necesare activităților de întreținere.

Documentația prevede posibilitatea ca **cele două corpuri să comunice, în caz de necesitate, la nivelul etajelor 1 și 2**, ceea ce permite o exploatare coordonată a ansamblului.

Structura constructivă, materialele și finisajele

Cele două corpuri sunt proiectate în același sistem constructiv, soluțiile structurale și materialele fiind adaptate regimului de înălțime **P+2E+tehnic** și funcțiunii de cazare.

Structura de rezistență este alcătuită din **fundații izolate sub stâlpi, legate prin grinzi de fundare din beton armat**, iar suprastructura este realizată din **cadre și planșee din beton armat**.

Închiderile perimetrale sunt prevăzute din **zidărie Porotherm cu grosimea de 30 cm**, protejată la exterior cu **termoizolație din vată bazaltică de 10 cm**. Suprafețele vitrate sunt realizate cu geam termoizolant și tâmplărie PVC.

Acoperirea celor două corpuri este de tip **terasă termoizolată și hidroizolată**, iar nivelurile tehnice sunt retrase față de volumele principale. Restul suprafeței nivelului superior este configurat ca terasă necirculabilă.

Finisajele interioare sunt diferențiate în funcție de destinația spațiilor și sunt alese astfel încât să permită curățarea și întreținerea corespunzătoare.

În băi și grupuri sanitare sunt prevăzute:

- placări ceramice ale pereților;
- vopsele rezistente la umezeală;
- pardoseli din gresie antiderapantă.

Pentru scări sunt prevăzute suprafețe din granit, terasele și balcoanele sunt finisate cu gresie antiderapantă, iar tavanele sunt realizate din gips-carton.

Documentația tehnică prevede și **izolarea elementelor constructive susceptibile să genereze zgomote sau vibrații și separarea funcțională a spațiilor**, în scopul limitării propagării zgomotelor, mirosurilor și vaporilor.

Pentru încăperile principale și bucătării este prevăzută ventilarea naturală, completată, în funcție de destinația spațiilor, de sisteme mecanice de ventilare, tratare și climatizare a aerului.

Ansamblul soluțiilor constructive, materialelor și finisajelor este adaptat funcțiunii de cazare și urmărește asigurarea condițiilor de **igienă, siguranță, confort termic și confort acustic**, precum și posibilitatea unei întrețineri corespunzătoare pe durata exploatării.

Accesuri, circulații și parcaje

Accesibilitatea amplasamentului este asigurată prin rețeaua rutieră locală a Comunei BALOTEȘTI. Accesul general către amplasament este descris prin relația cu **DJ101 – Strada Crizantemelor**, iar la nivelul imediat al proprietății planul de situație evidențiază **Intrarea Petalelor și carosabilele existente**.

În incintă sunt organizate distinct accese carosabile și pietonale, corespunzătoare celor două corpuri și amenajărilor exterioare aferente.

Proiectul prevede **18 locuri de parcare**, câte 9 pentru fiecare corp, toate amplasate în interiorul proprietății. Planul de situație consemnează că parcajele sunt situate la **mai mult de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit**, aspect relevant pentru limitarea disconfortului asociat circulației și staționării autoturismelor.

Organizarea parcajelor în incintă permite preluarea necesarului de staționare aferent funcțiunii de cazare în interiorul proprietății și limitează necesitatea utilizării căilor publice din vecinătate pentru parcarea autoturismelor turiștilor.

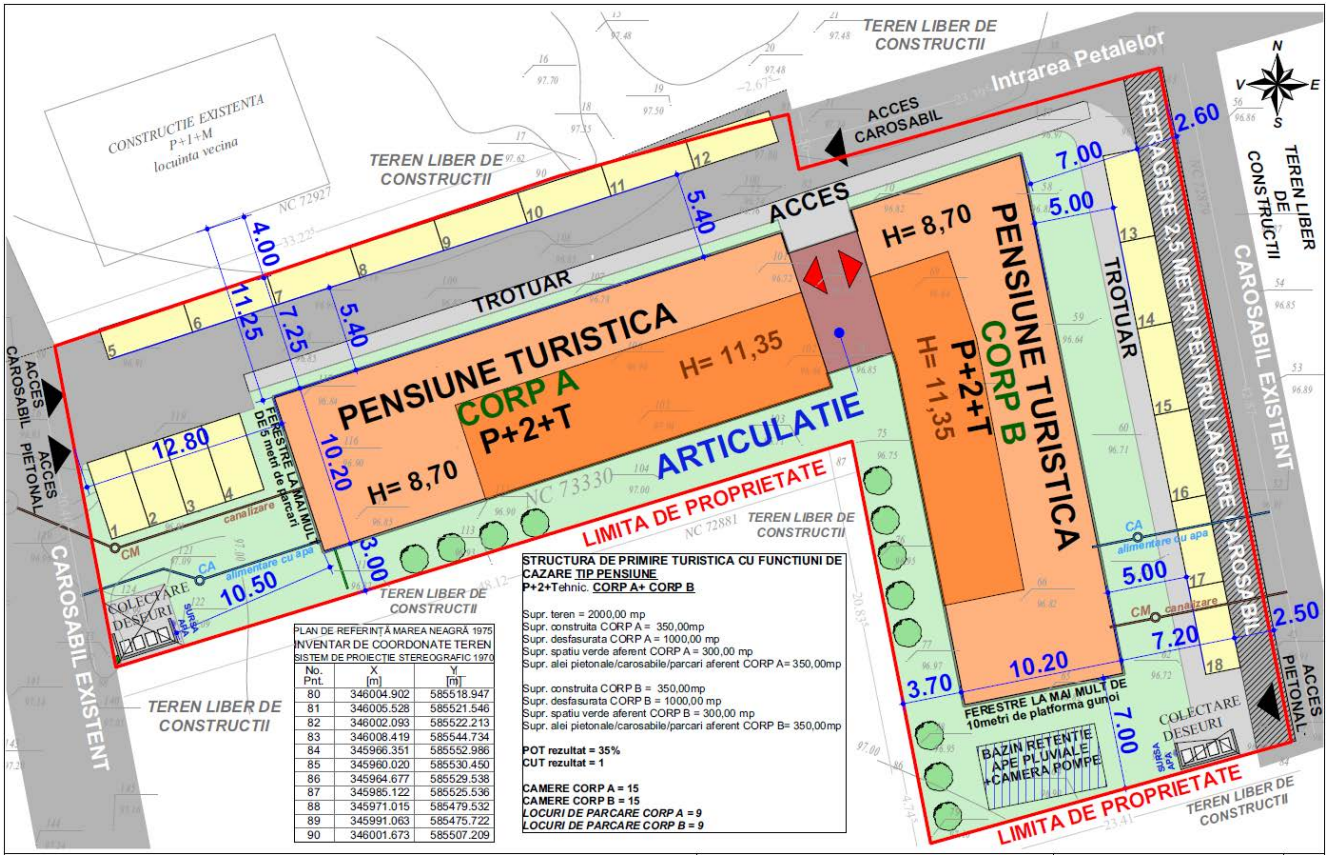
4. VECINĂTĂȚI, DISTANȚE ȘI RECEPTORI POTENȚIAL SENSIBILI

Relația dintre obiectiv și vecinătățile sale reprezintă un element important pentru aprecierea condițiilor de protecție a sănătății și confortului populației, în special prin raportare la funcțiunea rezidențială existentă în zonă, la poziția receptorilor sensibili și la localizarea concretă a surselor potențiale de disconfort.

Amplasamentul se înscrie într-o zonă cu **densitate construită neuniformă**, în care locuințele existente coexistă cu terenuri libere de construcții și cu infrastructura locală de circulație.

Planul de situație identifică în sectorul **NORD-VESTIC** o construcție existentă **P+1+M cu funcțiune de locuință**, aceasta reprezentând receptorul rezidențial cu relevanța principală pentru evaluarea sanitară.

Pe mai multe dintre parcelele situate către nord, nord-est, est, sud și sud-vest sunt indicate **terenuri libere de construcții**. Pe latura nordică se dezvoltă Intrarea Petalelor și circulația locală aferentă, iar pe laturile vestică și estică sunt reprezentate carosabile existente. În sectorul estic este prevăzută și o retragere de **2,50 m pentru lărgirea carosabilului**.



Configurația imediată a vecinătăților poate fi sintetizată astfel:

Direcție	Vecinătate / reper principal	Relevanță pentru evaluare
NORD / NORD-VEST	Intrarea Petalelor, circulație locală, terenuri libere de construcții; în sectorul nord-vestic este prezentă locuința existentă P+1+M	direcția în care este identificat receptorul rezidențial principal
EST / NORD-EST	carosabil existent, retragere pentru lărgirea carosabilului și terenuri libere de construcții	zonă de circulație și vecinătate cu densitate construită redusă
SUD / SUD-EST	terenuri libere de construcții	nu sunt reprezentate locuințe în imediata vecinătate a limitei analizate
VEST / SUD-VEST	carosabil existent, acces carosabil și pietonal, terenuri libere de construcții	zonă de acces și circulație aferentă obiectivului

Configurația prezentată evidențiază faptul că amplasamentul **nu este înconjurat continuu de locuințe**, receptorul rezidențial relevant fiind concentrat în principal în sectorul nord-vestic, în timp ce pe celelalte direcții predomină terenurile libere de construcții și infrastructura locală de circulație.

Relația cu receptorul rezidențial și distanțele relevante

Prin **Procesul-verbal de constatare a condițiilor igienico-sanitare seria DSPI nr. 16977/10.09.2026**, Direcția de Sănătate Publică a Județului ILFOV a consemnat existența unei distanțe mai mici de 15 m față de locuințele învecinate, cea mai apropiată valoare fiind indicată la aproximativ **4 m**.

Această relație spațială este analizată în corelare cu **natura concretă a funcțiunii, poziția surselor potențiale de disconfort, căile de transmitere, durata și frecvența activităților și măsurile constructive, tehnice și organizatorice prevăzute**.

Din perspectiva expunerii efective, se diferențiază relația geometrică dintre obiectiv și receptor de poziția concretă a componentelor care pot constitui surse de disconfort. Această diferențiere nu modifică modul de determinare a distanțelor prevăzute de normele sanitare, dar prezintă relevanță pentru aprecierea mecanismului real de expunere.

Activitatea principală de cazare se desfășoară **predominant în interiorul celor două corpuri**, în timp ce parcajele, platformele pentru deșeuri, circulațiile și instalațiile tehnice sunt organizate în poziții distincte în interiorul proprietății.

Pentru două dintre componentele exterioare cu relevanță sanitară directă, planul de situație consemnează expres:

- **amplasarea parcajelor la mai mult de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit;**
- **amplasarea platformelor pentru colectarea deșeurilor la mai mult de 10 m față de ferestre.**

Proiectul prevede **18 locuri de parcare**, câte 9 pentru fiecare corp, toate organizate integral în interiorul proprietății. Platformele destinate deșeurilor sunt, de asemenea, amplasate în interiorul incintei, în două zone distincte aferente celor două corpuri.

Organizarea parcajelor în interiorul proprietății permite preluarea necesarului de staționare aferent funcțiunii de cazare în cadrul incintei și reduce necesitatea utilizării căilor publice din vecinătate pentru parcarea autoturismelor turiștilor.

Cele două platforme pentru colectarea deșeurilor sunt organizate separat, în zonele sud-vestică și sud-estică ale proprietății. Acestea sunt împrejmuite, prevăzute cu punct de apă și sifon de pardoseală, fiecare fiind dotată cu câte patru europubele de 240 litri, deșeurile urmând să fie preluate periodic de operatorul de salubritate.

Raportarea la normele sanitare

Pentru aprecierea relației dintre obiectiv și receptorii rezidențiali sunt relevante prevederile Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art. 2 alin. (5) prevede că, la stabilirea amplasamentului noilor clădiri, trebuie avute în vedere obiectivele existente în zonă, sursele potențiale de disconfort, distanțele legale față de limitele proprietăților și zonele de protecție sanitară. Acest alineat **nu instituie prin el însuși o distanță numerică generală de 15 m**.

Distanța de minimum 15 m este prevăzută distinct la art. 5 alin. (2) pentru unitățile la care se referă alin. (1), respectiv unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci și cluburi de noapte care, prin natura activității, pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante ori factori similari. Art. 5 alin. (3) stabilește modul de măsurare a acestei distanțe.

În acest context, aprecierea sanitară presupune raportarea la **natura concretă a activității și la capacitatea efectivă a acesteia de a genera factorii de risc sau de disconfort prevăzuți de norma sanitară**.

Obiectivul analizat are funcțiunea principală de **cazare turistică** și cuprinde două corpuri cu un total de 30 de unități de cazare. Fiecare unitate dispune de cameră, baie și bucătărie proprie, activitățile curente fiind asociate odihnei, șederii temporare, igienei personale și utilizării obișnuite a spațiilor interioare.

Nu sunt prevăzute **procese productive sau industriale** și nu sunt incluse activități tehnologice care, prin natura funcționării normale, să presupună generarea continuă de pulberi, fum, gaze toxice sau iritante.

Oficiile alimentare și saloanele pentru servirea mesei sunt **auxiliare funcțiunii de cazare și destinate persoanelor cazate**. Documentația tehnică prevede prepararea alimentelor care nu necesită gătire și nu configurează aceste spații ca restaurant deschis publicului, salon de evenimente, club, discotecă sau altă funcțiune distinctă generatoare de flux exterior de clienți.

Din punct de vedere funcțional, activitățile desfășurate prezintă caracteristici apropiate **șederii rezidențiale temporare**, fără ca această caracterizare să modifice destinația juridică și turistică a obiectivului.

Sursele potențiale de disconfort sunt, în principal, cele asociate unei utilizări normale de tip rezidențial-turistic:

- activitatea curentă a persoanelor cazate;
- circulația și parcarea autoturismelor;
- funcționarea instalațiilor tehnice;
- utilizarea spațiilor comune;
- utilizarea spațiilor exterioare;
- gestionarea deșeurilor și operațiunile de salubritate.

Configurația principalelor componente cu relevanță pentru relația cu receptorii rezidențiali este sintetizată astfel:

Componentă	Configurație proiectată	Relevanță sanitară
Activitatea principală	cazare desfășurată predominant în interiorul clădirilor	sursele asociate activității curente sunt predominant interioare

Componentă	Configurație proiectată	Relevanță sanitară
Alimentație / evenimente	nu sunt prevăzute restaurant deschis publicului sau salon de evenimente	nu este generat un flux funcțional distinct de public exterior
Parcări	18 locuri în interiorul proprietății	traficul și staționarea sunt organizate în incintă
Distanța parcărilor față de ferestre	peste 5 m	limitarea disconfortului asociat circulației și staționării autoturismelor
Platforme pentru deșeuri	două platforme distincte	colectare și exploatare organizată
Distanța platformelor față de ferestre	peste 10 m	reducerea riscului de disconfort olfactiv și igienico-sanitar
Spații verzi	600 m²	componentă de amenajare și separare funcțională a terenului
Împrejmuire	aprox. 2 m, cu gard viu și panouri opace	delimitare fizică și vizuală a proprietății
Instalații tehnice	amplasate în spații tehnice dedicate	posibilitatea întreținerii, verificării și intervenției asupra sursei

Configurația proiectată permite, astfel, identificarea și controlul direct al principalelor surse potențiale de disconfort. Amplasarea parcajelor, a platformelor pentru deșeuri și a instalațiilor tehnice este organizată distinct față de spațiile de cazare și de receptorii din vecinătate, iar activitatea principală se desfășoară în interiorul construcțiilor.

Proximitatea receptorului rezidențial impune menținerea unui **control riguros asupra zgomotului, circulației și staționării autovehiculelor, funcționării instalațiilor tehnice și utilizării spațiilor exterioare**.

Pentru zgomot și eventualele vibrații, funcționarea obiectivului trebuie să asigure respectarea valorilor-limită și a condițiilor aplicabile mediului de viață, iar orice funcționare anormală a echipamentelor sau apariția unor surse suplimentare de disconfort necesită identificarea cauzei și aplicarea măsurilor corective corespunzătoare.

Menținerea profilului de impact analizat presupune păstrarea **funcțiunii principale de cazare turistică, caracterului auxiliar al spațiilor de servire a mesei, organizării parcajelor și platformelor pentru deșeuri și a modului de utilizare a spațiilor exterioare**.

Introducerea unor funcțiuni precum restaurant deschis publicului, salon de evenimente, activități festive, muzică amplificată sau alte activități capabile să genereze fluxuri suplimentare de persoane, trafic ori zgomot ar modifica profilul funcțional și condițiile avute în vedere în prezenta evaluare.

În configurația analizată, relația dintre obiectiv și receptorii rezidențiali poate fi gestionată prin menținerea măsurilor constructive, tehnice, igienico-sanitare și organizatorice prevăzute și prin exploatarea corespunzătoare a obiectivului.

5. ORGANIZAREA FUNCȚIONALĂ, CAPACITATEA DE CAZARE ȘI MODUL DE FUNCȚIONARE

Funcțiunea principală a obiectivului este de **cazare turistică**, organizată în două corpuri distincte – **Corpul A și Corpul B** –, fiecare având regimul de înălțime P+2E+tehnic și câte **15 unități de cazare**, rezultând un total de **30 de unități de cazare**.

Fiecare unitate de cazare este alcătuită din **cameră cu două paturi, baie proprie și bucătărie proprie**. Distribuția funcțională este uniformă, cu câte cinci unități de cazare la parter și câte cinci unități la fiecare dintre etajele 1 și 2 ale fiecărui corp.

Prin natura utilizării, activitățile desfășurate prezintă numeroase caracteristici apropiate celor specifice unei șederi rezidențiale temporare: odihnă, igienă personală, utilizarea camerelor și băilor, prepararea simplă și consumul hranei, utilizarea bucătăriilor proprii și a spațiilor comune și desfășurarea activităților obișnuite asociate cazării.

Această caracterizare funcțională **nu modifică destinația turistică a obiectivului**, dar este relevantă pentru aprecierea naturii, intensității și frecvenței surselor potențiale de impact asupra populației din vecinătate.

Faptul că fiecare unitate dispune de baie și bucătărie proprie determină distribuirea activităților domestice simple la nivelul unităților individuale de cazare și evită concentrarea acestora într-o bucătărie profesională comună.

La etajele 1 și 2 ale fiecărui corp sunt prevăzute suplimentar **oficii alimentare și saloane pentru servirea mesei**, precum și spații pentru materialele de curățenie și pentru depozitarea separată a lenjeriei curate și murdare.

Oficiile alimentare au caracter auxiliar funcțiunii de cazare și sunt destinate persoanelor cazate în cele două pensiuni. Documentația tehnică prevede utilizarea acestora pentru **prepararea alimentelor care nu necesită gătire**, dotările fiind reprezentate de frigider, cuptor cu microunde, mașină de spălat vase, robot multifuncțional și alte echipamente auxiliare.

Nu este prevăzută o bucătărie profesională destinată producției alimentare, nu sunt prevăzute procese intensive de preparare termică și nu sunt proiectate instalații specifice unui restaurant cu acces pentru public exterior.

Saloanele pentru servirea mesei sunt utilizate în legătură directă cu funcțiunea de cazare și cu persoanele cazate. Acestea **nu funcționează ca restaurant deschis publicului, nu constituie salon de evenimente și nu generează un flux autonom de clienți exteriori**.

Această delimitare funcțională este importantă deoarece limitează apariția unor surse suplimentare asociate în mod obișnuit unei funcțiuni independente de alimentație publică sau de evenimente, respectiv trafic suplimentar, fluxuri autonome de persoane, activități festive, muzică amplificată, preparare intensivă a alimentelor, fum, mirosuri și cantități suplimentare de deșeuri alimentare.

Fluxurile funcționale principale ale obiectivului sunt reprezentate de:

- accesul și recepția persoanelor cazate;
- circulația către unitățile de cazare;

- utilizarea camerelor, băilor și bucătăriilor proprii;
- utilizarea spațiilor comune;
- activitățile de curățenie și igienizare;
- circuitul lenjeriei;
- activitățile de spălare și uscare;
- întreținerea instalațiilor și echipamentelor;
- evacuarea deșeurilor;
- accesul periodic al serviciilor de salubritate și mentenanță.

Circuitul lenjeriei este organizat astfel încât rufele utilizate să fie menținute separat de lenjeria curată. Rufele murdare sunt depozitate în saci impermeabili, iar lenjeria curată este păstrată în dulapuri sau spații dedicate, protejate de praf.

La nivelul tehnic al fiecărui corp sunt organizate centrala termică, gospodăria de apă, casa scării, ascensorul și spațiile auxiliare destinate personalului, inclusiv vestiare și grupuri sanitare. Circulațiile necesare întreținerii sunt organizate distinct, iar instalațiile de ventilare și climatizare sunt prevăzute conform proiectelor de specialitate.

Prin organizarea funcțiunilor tehnice și auxiliare în spații dedicate se realizează separarea acestora față de principalele spații de cazare și se permite verificarea, întreținerea și intervenția asupra instalațiilor și echipamentelor.

Spațiile exterioare sunt destinate în principal **accesului, circulației carosabile și pietonale, parcării, spațiilor verzi și funcțiunilor tehnico-gospodărești**.

Nu sunt proiectate zone exterioare distincte pentru desfășurarea de evenimente cu public, iar configurația evaluată nu include terase pentru activități festive, zone de divertisment exterior, club, discotecă sau alte utilizări capabile să genereze un flux exterior independent ori activități sonore intensive.

Prin urmare, capacitatea de utilizare a spațiilor comune și auxiliare rămâne direct legată de capacitatea de cazare a obiectivului, fără constituirea unor funcțiuni independente generatoare de public exterior.

6. IDENTIFICAREA PRINCIPALILOR FACTORI DE RISC ȘI DE DISCONFORT

Factorii potențiali de influență asupra sănătății și confortului populației diferă între **etapa de organizare și executare a lucrărilor** și **etapa de funcționare** a celor două pensiuni.

Etapa de construire

Etapa de construire are caracter **temporar, local și reversibil**, factorii potențiali de impact fiind limitați la perioada necesară realizării investiției.

Organizarea de șantier este prevăzută în interiorul proprietății și include zone destinate personalului, depozitării materialelor, utilajelor și activităților auxiliare necesare execuției. Documentația prevede spații pentru birouri și vestiare, grup sanitar ecologic, sursă de apă și spălător, tablou electric, zonă de depozitare a materialelor și dotări pentru intervenție în caz de incendiu.

Principalii factori potențiali sunt reprezentați de:

- pulberi rezultate din lucrările de terasamente și manipularea materialelor;
- zgomot și eventuale vibrații produse de utilaje și activitățile de construcție;
- gaze de eșapament ale utilajelor și autovehiculelor;
- circulația mijloacelor de transport;
- operațiunile de încărcare și descărcare;
- deșeurile rezultate din construcții;
- eventuale scurgeri accidentale de carburanți sau lubrifianți;
- murdărirea temporară a căilor de acces.

Pulberile pot rezulta temporar din săpături, manipularea agregatelor și materialelor pulverulente, circulația utilajelor pe suprafețe neamenajate și operațiunile de încărcare-descărcare.

Caracterul acestor emisii este preponderent difuz și temporar, iar intensitatea lor depinde de condițiile meteorologice, starea suprafețelor și modul de organizare a lucrărilor.

Pentru limitarea dispersiei sunt prevăzute delimitarea zonelor de lucru, utilizarea plaselor antipraf, menținerea curățeniei, utilizarea utilajelor în stare tehnică corespunzătoare și, în condiții de vreme uscată sau vânt, umezirea controlată a suprafețelor și materialelor susceptibile de dispersie.

Zgomotul și vibrațiile pot fi generate de utilajele de construcții, autovehiculele de transport, manipularea materialelor și lucrările specifice realizării structurii, instalațiilor și finisajelor.

Caracterul temporar al lucrărilor, organizarea etapizată a operațiunilor și utilizarea unor echipamente corespunzător întreținute permit limitarea acestui tip de disconfort. Lucrările cu potențial sonor mai ridicat trebuie organizate în intervale adecvate, evitând prelungirea nejustificată a perioadelor zgomotoase.

Transporturile de materiale și circulația utilajelor trebuie organizate astfel încât să fie evitate staționările prelungite, manevrele inutile și blocarea căilor locale de acces.

Deșeurile de construcții vor fi colectate separat și evacuate prin circuite corespunzătoare, fără abandonarea sau depozitarea necontrolată pe teren ori pe căile de circulație.

În condițiile organizării lucrărilor în interiorul proprietății, utilizării echipamentelor întreținute corespunzător, controlului pulberilor, menținerii curățeniei și gestionării controlate a deșeurilor, influențele asupra populației rezidente din vecinătate pot fi menținute la un nivel **redus, temporar și reversibil**.

Etapa de funcționare

În etapa de funcționare, factorii potențiali de impact sunt asociați activității de cazare, circulației și staționării autoturismelor, funcționării instalațiilor tehnice, utilizării spațiilor comune și exterioare, gestionării deșeurilor și exploatării sistemelor de apă, canalizare și colectare a apelor meteorice.

Zgomot și vibrații

Zgomotul reprezintă unul dintre factorii fizici cu relevanță particulară pentru receptorii rezidențiali din vecinătate.

Sursele potențiale sunt reprezentate de:

- activitatea normală a persoanelor cazate;
- circulația în spațiile comune;
- manevrarea și staționarea autoturismelor;
- sistemele de climatizare;
- ascensoarele;
- instalațiile de ventilare și climatizare;
- centralele termice și echipamentele auxiliare.

Nu sunt prevăzute utilaje tehnologice grele, linii de producție sau procese industriale generatoare de vibrații continue.

Pentru activitățile interioare, elementele constructive ale clădirilor – zidărie Porotherm de 30 cm, termoizolație din vată bazaltică de 10 cm și tâmplărie PVC cu geam termoizolant – se interpun între sursele interioare și receptorii exteriori.

Pentru echipamentele tehnice, controlul impactului depinde de montajul corespunzător, evitarea transmiterii vibrațiilor prin structură, utilizarea elementelor antivibrante acolo unde este necesar și menținerea echipamentelor în stare tehnică corespunzătoare.

Orice zgomot sau vibrație cu caracter anormal trebuie să determine verificarea echipamentului și remedierea cauzei înainte ca situația punctuală să se transforme într-o sursă persistentă de disconfort.

Trafic, circulații și parcare

Traficul este asociat persoanelor cazate, personalului, serviciilor de salubritate, mentenanță și aprovizionare.

Proiectul prevede **18 locuri de parcare în interiorul proprietății**, câte 9 pentru fiecare corp, ceea ce permite preluarea necesarului de staționare aferent funcțiunii în cadrul incintei.

Planul de situație consemnează amplasarea parcajelor la **mai mult de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit**.

Caracterul auxiliar al oficiilor și saloanelor pentru servirea mesei este relevant și pentru traficul generat, deoarece aceste spații nu atrag un flux separat de clienți ai unui restaurant sau ai unui salon de evenimente.

Principalele măsuri sunt utilizarea locurilor de parcare din incintă, evitarea staționării nejustificate cu motorul pornit, evitarea claxonării și limitarea manevrelor inutile, în special în perioadele de odihnă.

Calitatea aerului

În etapa de funcționare nu sunt prevăzute procese industriale, activități productive sau operațiuni tehnologice generatoare în mod curent de pulberi, fum, vapori toxici ori gaze iritante.

Principalele surse cu relevanță pentru calitatea aerului sunt:

- centralele termice cu funcționare pe gaz metan;
- gazele de eșapament ale autoturismelor;
- instalațiile de ventilare și climatizare;
- operațiunile periodice de întreținere.

Centralele termice sunt amplasate la nivelurile tehnice ale celor două corpuri și funcționează în raport cu necesarul clădirilor, fără legătură cu vreun proces tehnologic productiv.

Traficul auto poate genera local și temporar gaze de eșapament în timpul intrării, ieșirii și manevrelor de parcare. Caracterul acestei surse este intermitent și limitat la traficul asociat funcțiunii de cazare.

Confortul olfactiv

Principalele situații cu potențial de apariție a mirosurilor sunt asociate gestionării necorespunzătoare a deșeurilor sau eventualelor deficiențe ale sistemului de canalizare.

Prepararea alimentelor nu reprezintă, în configurația analizată, o sursă comparabilă cu activitatea unei unități profesionale de alimentație publică.

Oficiile sunt destinate preparărilor care nu necesită gătire, iar lipsa unei bucătării profesionale și a proceselor intensive de preparare termică reduce potențialul producerii fumului și mirosurilor caracteristice restaurantelor.

Gestionarea deșeurilor și salubritatea

Proiectul prevede **două platforme distincte pentru colectarea deșeurilor**, câte una pentru fiecare corp, amplasate în zonele SUD-VEST și SUD-EST ale proprietății.

Fiecare platformă este împrejmuită, prevăzută cu punct de apă și sifon de pardoseală și este dotată cu **4 europubele cu capacitatea de 240 l**.

Planul de situație consemnează amplasarea platformelor la **mai mult de 10 m față de ferestrele relevante**.

Deșeurile sunt colectate în recipiente corespunzătoare și preluate periodic de operatorul de salubritate. Menținerea platformelor curate, închiderea recipientelor, evacuarea ritmică și aplicarea măsurilor de control al vectorilor, atunci când este necesar, limitează riscul apariției disconfortului olfactiv și al condițiilor favorabile insectelor sau rozătoarelor.

Alimentarea cu apă

Cele două corpuri sunt racordate separat la rețeaua stradală de alimentare cu apă, fiecare având sistem propriu de branșare și contorizare.

Breviarul instalațiilor indică următorii parametri generali de dimensionare:

Indicator	Valoare
Consum mediu zilnic de apă	**11,05 m³/zi**
Consum maxim zilnic	**34,56 m³/zi**
Consum maxim orar	**7,20 m³/h**
Debit mediu zilnic ape uzate	**11,05 m³/zi**
Debit maxim zilnic ape uzate	**12,71 m³/zi**
Debit maxim orar ape uzate	**2,65 m³/h**

Pentru instalația interioară de stingere este prevăzut un debit de **2,10 l/s**, cu rezervă de apă de **1,26 m³**.

Fiecare unitate de cazare dispune de baie proprie și bucătărie, fiind asigurate apă caldă și rece pentru activitățile igienico-sanitare și gospodărești.

Menținerea etanșeității instalațiilor, funcționarea corespunzătoare a obiectelor sanitare, remedierea promptă a pierderilor și menținerea condițiilor de igienă reprezintă condiții permanente de exploatare.

Evacuarea apelor uzate

Pentru cele două corpuri sunt prevăzute **două racorduri distincte la rețeaua stradală de canalizare**.

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare și celelalte obiecte sanitare sunt evacuate către rețeaua publică de canalizare.

Condensul provenit de la sistemele de climatizare este colectat și dirijat controlat către canalizare.

Sistemul este prevăzut cu puncte de curățare, conducte de aerisire și sifoane care împiedică pătrunderea mirosurilor în spațiile interioare.

Riscurile potențiale sunt asociate unor situații neconforme, precum blocaje, pierderi, neetanșeități, refulări sau funcționarea defectuoasă a sifoanelor și conductelor de aerisire.

În condițiile funcționării corespunzătoare și ale racordării la rețeaua publică, nu se configurează o cale normală de expunere a populației din vecinătate la apele uzate generate de obiectiv.

Apele meteorice și protecția solului

Proiectul prevede un sistem diferențiat de gestionare a apelor meteorice.

Apele provenite de pe acoperișuri sunt colectate și conduse către **bazinul de retenție**.

Apele provenite de pe carosabil și accesele auto sunt colectate separat și trecute prin **separatorul de hidrocarburi**, după care sunt dirijate către bazinul de retenție.

Apa acumulată este prevăzută pentru utilizarea la udarea spațiilor verzi și spălarea carosabilului și trotuarelor.

Această soluție permite gestionarea distinctă a apelor provenite de pe suprafețele cu posibilitate de contaminare accidentală și reduce riscul unor evacuări necontrolate către sol sau proprietățile învecinate.

Condițiile igienico-sanitare din spațiile de cazare

Pentru unitățile de cazare sunt prevăzute:

- alimentare cu apă rece și caldă;
- băi proprii;
- bucătării proprii;
- ventilare naturală și, după caz, mecanică;
- sisteme de încălzire și climatizare;
- finisaje care permit curățarea și întreținerea;
- pardoseli antiderapante în zonele umede;
- separarea lenjeriei curate de cea murdară;
- spații dedicate materialelor de curățenie;
- spații auxiliare destinate personalului - vestiare și grupuri sanitare.

Menținerea curățeniei, funcționalității instalațiilor, ventilării corespunzătoare și circuitelor igienice constituie elemente esențiale pentru protecția persoanelor cazate și a personalului.

Riscuri accidentale și securitate

Proiectul include sisteme de:

- detecție a incendiului;
- detecție a gazului metan;
- detectare a fumului;
- butoane manuale de alarmare;
- sirene de avertizare;
- supraveghere video;
- control acces;
- detecție efracție;
- protecție împotriva descărcărilor atmosferice;
- hidranți interiori.

Menținerea acestor sisteme în stare de funcționare și efectuarea operațiunilor de verificare și mentenanță limitează probabilitatea și consecințele unor situații accidentale.

7. EVALUAREA IMPACTULUI POTENȚIAL ASUPRA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

Aprecierea impactului se realizează prin corelarea **sursei, căii de transmitere, receptorului, caracteristicilor expunerii și măsurilor de control**, și nu prin simpla inventariere a existenței unor surse potențiale.

Principalii factori identificați **nu au caracterul unor surse majore, continue și necontrolabile**, ci sunt factori potențiali de disconfort a căror influență poate fi prevenită,

diminuată și controlată prin soluțiile constructive, tehnice, igienico-sanitare și organizatorice prevăzute.

Pentru etapa de construire, impactul este limitat la perioada executării lucrărilor și este asociat în principal pulberilor, zgomotului, vibrațiilor, traficului de șantier și gestionării materialelor și deșeurilor. Prin caracterul său temporar și prin aplicarea măsurilor de organizare, impactul rezidual este apreciat ca **redus și temporar**.

În etapa de funcționare, activitatea principală este cazarea, desfășurată predominant în interiorul construcțiilor. Activitățile persoanelor cazate sunt cele obișnuite unei șederi temporare, fără introducerea unor procese tehnologice sau a unor activități de divertisment intensiv.

Pentru componenta acustică, principalele surse sunt instalațiile de ventilare și climatizare, activitatea curentă, ascensoarele, centralele termice și celelalte echipamente auxiliare, precum și traficul auto. Măsurile de control sunt reprezentate de amplasarea echipamentelor în spații dedicate, mentenanță, montaj corespunzător, măsuri antivibrante, organizarea parcării în incintă și controlul utilizării spațiilor exterioare.

Pentru calitatea aerului, sursele sunt limitate în principal la funcționarea centralelor termice și traficul autoturismelor. Nu sunt prevăzute surse industriale sau procese generatoare de emisii continue semnificative.

Pentru confortul olfactiv, riscurile sunt legate în principal de eventuale situații de întreținere necorespunzătoare a platformelor de deșeuri sau canalizării. Lipsa unei bucătării profesionale și a preparării alimentare intensive limitează apariția unor surse specifice alimentației publice.

Pentru deșeuri și salubritate, cele două platforme amenajate, distanțarea față de ferestre, recipientele închise, evacuarea periodică, curățenia și măsurile DDD, atunci când sunt necesare, permit menținerea unui impact redus.

Pentru apele uzate, racordarea la rețeaua publică, separarea racordurilor și menținerea sifoanelor și sistemelor de aerisire în stare funcțională limitează apariția mirosurilor și riscul unor evacuări necontrolate.

Pentru apele meteorice, colectarea diferențiată, separatorul de hidrocarburi și bazinul de retenție permit gestionarea controlată a apelor provenite de pe suprafețele carosabile și de pe acoperișuri.

Sintetic, evaluarea conduce la următoarea încadrare:

Factor analizat	Impact potențial	Măsuri principale de control	Impact rezidual
Etapa de șantier	pulberi, zgomot, vibrații, trafic	organizarea lucrărilor, program adecvat, curățenie, control pulberi	**redus, temporar**
Activitatea de cazare	zgomot curent	activitate predominant interioară, exploatare corespunzătoare	**redus**
HVAC / echipamente	zgomot și vibrații	mentenanță, montaj corespunzător, măsuri antivibrante	**redus și controlabil**

Factor analizat	Impact potențial	Măsuri principale de control	Impact rezidual
Trafic / parcări	zgomot, gaze de eșapament	18 parcaje în incintă, evitarea ralantiului și manevrelor inutile	**redus și local**
Oficii alimentare	mirosuri	fără preparare intensivă și fără bucătărie profesională	**redus**
Spații exterioare	zgomot	fără evenimente și fără muzică amplificată	**redus**
Deșeuri	mirosuri, vectori	platforme amenajate, evacuare periodică, igienizare, DDD	**redus**
Canalizare	mirosuri, refulări	sifoane, aerisire, mentenanță, remedierea promptă a defecțiunilor	**redus**
Ape meteorice	băltire / contaminare accidentală	separator de hidrocarburi + bazin de retenție	**redus**
Instalații gaz/electrice	situații accidentale	detecție, alarmare, verificări și mentenanță	**redus/controlabil**

O componentă distinctă o reprezintă **impactul cumulat**.

În anumite perioade pot funcționa concomitent mai multe surse, de exemplu instalațiile tehnice și traficul auto. Aceste surse sunt însă în majoritate **intermitente, localizate și controlabile**.

Nu sunt prezente procese industriale, activități productive ori divertisment exterior intensiv.

De asemenea, nu se cumulează surse asociate unui **restaurant deschis publicului, unei săli de evenimente sau unui club**, deoarece asemenea funcțiuni nu fac parte din configurația analizată.

Relația cu receptorul rezidențial apropiat impune acordarea unei atenții sporite zgomotului, traficului, funcționării instalațiilor și utilizării spațiilor exterioare.

Semnificația sanitară a acestei relații rezultă însă din corelarea poziției sursei, căii de transmitere, duratei și frecvenței manifestării și posibilității de control.

Pentru activitățile interioare există elemente constructive intermediare între sursă și receptor. Pentru instalațiile tehnice există posibilitatea intervenției directe asupra echipamentului. Pentru traficul auto există posibilitatea controlării parcării, manevrelor și staționării. Pentru deșeuri există platforme dedicate, distanțe de separare și un sistem organizat de evacuare.

Prin urmare, factorii identificați sunt susceptibili de control prin măsuri tehnice, igienico-sanitare și organizatorice, iar impactul rezidual poate fi menținut la un nivel redus în condițiile unei exploatări corespunzătoare.

În condiții normale de funcționare și cu aplicarea măsurilor stabilite, impactul rezidual este apreciat ca: **REDUS – LOCAL – CONTROLABIL – VERIFICABIL.**

8. MĂSURI DE PREVENIRE, DIMINUARE ȘI CONTROL AL IMPACTULUI

Menținerea impactului la nivelul evaluat este condiționată de păstrarea configurației funcționale analizate și de aplicarea constantă a măsurilor constructive, tehnice, igienico-sanitare și organizatorice.

Menținerea funcțiunii evaluate

Funcțiunea principală va rămâne cea de **cazare turistică**, în configurația celor două corpuri analizate.

Oficiile alimentare și saloanele pentru servirea mesei vor fi utilizate exclusiv ca funcțiuni auxiliare cazării și pentru persoanele cazate.

Nu vor fi transformate în:

- restaurant deschis publicului;
- salon de evenimente;
- club;
- discotecă;
- altă funcțiune generatoare de flux distinct de persoane din exterior.

În spațiile exterioare nu vor fi organizate petreceri, evenimente cu public sau activități cu muzică amplificată.

Zgomot și vibrații

Instalațiile HVAC, centralele termice, ascensoarele și celelalte echipamente tehnice vor fi menținute în stare tehnică corespunzătoare.

Echipamentele susceptibile să genereze vibrații vor fi montate astfel încât transmiterea acestora către elementele structurale să fie limitată, prin utilizarea măsurilor antivibrante necesare.

Orice apariție a unui zgomot tehnic anormal sau a unor vibrații neobișnuite va determina verificarea sursei și remedierea acesteia.

Trafic, circulații și parcări

Cele **18 locuri de parcare** vor fi menținute în configurația proiectată.

Se va evita:

- staționarea nejustificată cu motorul pornit;
- claxonarea;
- manevrarea inutilă a vehiculelor;
- blocarea circulațiilor;
- utilizarea căilor publice din vecinătate pentru activități aferente funcționării care pot fi realizate în incintă.

Spațiile exterioare

Spațiile exterioare vor rămâne destinate accesului, circulației, parcării, spațiilor verzi și funcțiunilor gospodărești.

Se va evita introducerea unor activități exterioare capabile să genereze zgomot persistent, aglomerare sau fluxuri suplimentare de persoane.

Iluminatul exterior va fi orientat și exploatat astfel încât să asigure condițiile necesare de siguranță în incintă fără a produce disconfort locuințelor învecinate.

Deșeuri, salubritate și controlul vectorilor

Cele două platforme de deșeuri vor fi menținute permanent în stare corespunzătoare de curățenie.

Recipientele vor fi păstrate cu capacele închise și vor fi evacuate ritmic, evitând acumularea excesivă de deșeuri.

Punctele de apă și sistemele de scurgere ale platformelor vor fi menținute funcționale.

Operațiunile de **dezinfecție, dezinsecție și deratizare** vor fi aplicate în funcție de necesitate, în raport cu condițiile constatate.

Apa, canalizarea și instalațiile sanitare

Instalațiile de alimentare cu apă vor fi menținute etanșe și funcționale.

Pierderile, defecțiunile sau stagnările necorespunzătoare vor fi remediate prompt.

Sistemele de canalizare, sifoanele și conductele de aerisire vor fi verificate și menținute în stare de funcționare.

Nu se vor admite evacuări necontrolate de ape uzate pe sol sau către proprietățile învecinate.

Apele meteorice și protecția solului

Separatorul de hidrocarburi și bazinul de retenție vor fi menținute în stare tehnică corespunzătoare.

Eventualele scurgeri de produse petroliere provenite de la autovehicule vor fi îndepărtate prompt.

Suprafețele carosabile și parcările vor fi păstrate curate și întreținute.

Nu se vor admite evacuări de substanțe potențial contaminante direct pe sol.

Instalațiile și situațiile accidentale

Sistemele de detecție incendiu și gaz, detectoarele de fum, alarmarea, hidranții interiori, protecția împotriva descărcărilor atmosferice și celelalte sisteme de securitate prevăzute vor fi menținute în stare de funcționare.

Instalațiile electrice, de gaze, de încălzire, ventilare și climatizare vor fi exploatate și întreținute conform cerințelor tehnice aplicabile.

Monitorizarea condițiilor de funcționare

Monitorizarea trebuie să fie **proporțională cu specificul obiectivului, practică și verificabilă**, fără instituirea unui sistem disproporționat specific activităților industriale.

Vor fi urmărite în principal:

- funcționarea normală a instalațiilor de ventilare, climatizare și încălzire;
- apariția unor zgomote sau vibrații neobișnuite;
- respectarea regulilor privind accesul, circulația și parcarea;
- evitarea staționării autovehiculelor cu motorul pornit;
- menținerea spațiilor exterioare fără activități de tip eveniment;
- curățenia spațiilor de cazare și a zonelor comune;
- starea platformelor pentru deșeuri;
- ritmul de evacuare a recipientelor;
- funcționarea sistemului de canalizare, a sifoanelor și conductelor de aerisire;
- funcționarea separatorului de hidrocarburi și a bazinului de retenție;
- starea instalațiilor de alimentare cu apă;
- aplicarea măsurilor DDD atunci când este necesar;
- funcționarea sistemelor de detecție incendiu și gaz;
- eventualele sesizări și măsurile corective aplicate.

Determinările acustice nu sunt necesare ca program instrumental permanent în condiții normale de funcționare, dar vor putea fi realizate atunci când există sesizări repetate și justificate, când se modifică amplasarea sau tipul echipamentelor, când apare un zgomot tehnic anormal ori atunci când autoritatea competentă solicită verificarea condițiilor de funcționare.

Gestionarea sesizărilor și neconformităților

Având în vedere existența receptorului rezidențial apropiat, eventualele sesizări privind zgomotul, traficul, mirosurile, iluminatul, deșeurile, instalațiile sau alte forme de disconfort vor fi tratate prompt și orientat către identificarea și eliminarea cauzei.

Succesiunea de intervenție va fi: **SESIZARE / NECONFORMITATE → IDENTIFICAREA SURSEI → VERIFICAREA CAUZEI → MĂSURĂ IMEDIATĂ → MĂSURĂ CORECTIVĂ → VERIFICAREA EFICIENȚEI → ÎNCHIDEREA CAZULUI**

Pentru fiecare situație relevantă vor putea fi consemnate data și ora, natura disconfortului, locul în care a fost perceput, durata aproximativă, condițiile existente în momentul respectiv, sursa posibilă, verificările efectuate, măsura aplicată și rezultatul verificării după intervenție.

O sesizare nu reprezintă prin ea însăși confirmarea unei depășiri, dar constituie un element care trebuie verificat concret în raport cu condițiile de funcționare existente la momentul respectiv.

9. ANALIZA ALTERNATIVELOR

Analiza alternativelor urmărește compararea variantelor posibile de realizare și funcționare a investiției din perspectiva protecției sănătății populației, ținând cont de caracteristicile amplasamentului, vecinătăți, configurația funcțională, sursele potențiale de disconfort și posibilitatea aplicării unor măsuri eficiente de prevenire și control.

Au fost analizate patru variante: **A0 – neimplementarea proiectului; A1 – realizarea investiției în configurația tehnică proiectată; A2 – realizarea investiției cu aplicarea integrală a măsurilor suplimentare de control sanitar și operațional; A3 – realizarea unei investiții similare pe un alt amplasament.**

Alternativa A0 – neimplementarea proiectului

Alternativa „zero” presupune menținerea terenului în situația actuală, fără realizarea celor două corpuri de pensiune.

Din perspectiva strictă a introducerii unor surse noi, această variantă nu generează traficul, activitatea de cazare, instalațiile și celelalte componente asociate investiției.

În același timp, alternativa nu permite realizarea obiectivului propus și nu valorifică soluțiile tehnice și organizatorice proiectate pentru teren.

Alternativa A1 – realizarea proiectului conform documentației tehnice

Această variantă presupune construirea celor două corpuri de pensiune în configurația analizată, împreună cu:

- 30 de unități de cazare;
- 18 locuri de parcare;
- 600 m² de spații verzi;
- circulațiile interioare;
- cele două platforme pentru deșeuri;
- racordurile la utilități;
- instalațiile termice și de climatizare;
- separatorul de hidrocarburi;
- bazinul de retenție;
- sistemele de siguranță și celelalte amenajări prevăzute.

Varianta include elemente favorabile pentru controlul impactului: activitatea predominant interioară, parcarea în incintă, distanțarea parcajelor și platformelor de deșeuri față de ferestre, concentrarea instalațiilor în spații tehnice și lipsa restaurantului deschis publicului și a salonului de evenimente.

Alternativa A2 – realizarea proiectului în configurația propusă, cu aplicarea măsurilor de control sanitar și operațional

Alternativa A2 păstrează **configurația tehnică a proiectului**, dar integrează în modul de exploatare măsurile rezultate din evaluarea impactului asupra sănătății populației.

Această variantă presupune suplimentar:

- menținerea strictă a funcțiunii de cazare;
- păstrarea oficiilor și saloanelor pentru servirea mesei ca funcțiuni auxiliare persoanelor cazate;
- neintroducerea restaurantului deschis publicului sau a funcțiunii de evenimente;
- controlul instalațiilor tehnice din punct de vedere acustic;
- aplicarea măsurilor antivibrante;
- organizarea controlată a circulației și parcării;
- evitarea staționării cu motorul pornit;
- controlul utilizării spațiilor exterioare;
- întreținerea platformelor pentru deșeuri;
- funcționarea corespunzătoare a canalizării;
- verificarea separatorului și bazinului de retenție;
- întreținerea sistemelor de siguranță;
- monitorizarea practică a condițiilor de funcționare;
- verificarea și soluționarea operativă a eventualelor sesizări.

A2 nu reprezintă modificarea proiectului de bază, ci **realizarea și exploatarea acestuia în configurația proiectată, completată cu măsurile sanitare și operaționale necesare menținerii impactului rezidual la nivel redus și controlabil**.

Alternativa A3 – un alt amplasament

Alternativa de amplasare presupune, conceptual, realizarea unei investiții similare pe un alt teren.

În lipsa identificării unui amplasament concret și a evaluării acestuia din punct de vedere al distanțelor, receptorilor, accesului, utilităților, configurației terenului și surselor existente, nu poate fi stabilit că relocarea ar conduce automat la un impact sanitar global mai redus.

Orice alt amplasament ar necesita propria analiză a relației dintre surse, căi de transmitere și receptori.

Compararea alternativelor

Alternativă	Caracteristică principală	Implicație sanitară
A0	proiectul nu se realizează	nu apar sursele asociate proiectului; investiția nu este implementată
A1	realizarea configurației tehnice proiectate	sursele sunt localizate și în mare parte controlabile prin soluțiile proiectului
A2	configurația proiectată + măsuri complete de control sanitar și operațional	asigură cel mai ridicat nivel de prevenire, control, verificare și intervenție
A3	alt amplasament, neindividualizat	impactul nu poate fi apreciat fără evaluarea concretă a unui alt teren

Prin comparația variantelor, alternativa care permite realizarea proiectului concomitent cu cel mai ridicat nivel de control asupra surselor relevante este: **ALTERNATIVA A2 – REALIZAREA PROIECTULUI ÎN CONFIGURAȚIA PROPUSĂ, CU APLICAREA INTEGRALĂ A MĂSURILOR TEHNICE, IGIENICO-SANITARE, ORGANIZATORICE ȘI DE MONITORIZARE STABILITE.**

10. CONCLUZII GENERALE ȘI CONDIȚII OBLIGATORII

Obiectivul analizat are funcțiune principală de **cazare turistică**, activitățile desfășurându-se predominant în interiorul celor două corpuri.

Organizarea funcțională este caracterizată prin existența a 30 de unități de cazare, fiecare cu baie și bucătărie proprie, spații comune auxiliare destinate persoanelor cazate, instalații tehnice concentrate în spații dedicate, parcări organizate în interiorul proprietății și funcțiuni gospodărești distincte.

Nu sunt prevăzute activități industriale sau productive și nu sunt incluse surse tehnologice majore de pulberi, fum, gaze toxice sau iritante.

Nu este prevăzut restaurant deschis publicului, salon de evenimente, club sau discotecă.

Oficiile alimentare și saloanele pentru servirea mesei au caracter auxiliar funcțiunii de cazare și sunt utilizate în legătură directă cu persoanele cazate.

Spațiile exterioare sunt destinate accesului, circulației, parcării, spațiilor verzi și funcțiunilor gospodărești, fără zone proiectate pentru evenimente cu public.

Principalele elemente ale proiectului care contribuie la limitarea impactului asupra sănătății și confortului populației sunt:

- caracterul predominant interior al activităților;
- specificul de cazare și ședere temporară;
- lipsa restaurantului deschis publicului și a salonului de evenimente;
- organizarea celor **18 locuri de parcare în interiorul proprietății**;
- amplasarea parcajelor la peste **5 m față de ferestrele relevante**;
- amplasarea platformelor pentru deșeuri la peste **10 m față de ferestre**;
- realizarea a **600 m² de spații verzi**;
- împrejmuirea și delimitarea proprietății;
- racordarea la rețelele de apă și canalizare;
- gestionarea controlată a apelor meteorice;
- utilizarea separatorului de hidrocarburi și a bazinului de retenție;
- amplasarea echipamentelor în spații tehnice;
- posibilitatea verificării, întreținerii și intervenției directe asupra principalelor surse potențiale de disconfort.

Principalul aspect care necesită atenție pe durata funcționării este **relația de proximitate cu receptorul rezidențial**.

Această relație impune menținerea unui control riguros asupra zgomotului și eventualelor vibrații, traficului și manevrării autovehiculelor, funcționării instalațiilor tehnice, utilizării spațiilor exterioare, gestionării deșeurilor și iluminatului exterior.

Proximitatea este analizată împreună cu profilul funcțional concret al investiției, poziția surselor, căile de transmitere, caracterul intermitent sau continuu al acestora și capacitatea tehnică de prevenire și control.

Concluzia favorabilă nu se fundamentează pe presupunerea inexistenței oricărui factor de disconfort, ci pe faptul că **sursele relevante sunt identificabile, localizate și susceptibile de prevenire, diminuare, control și verificare**.

Pentru menținerea condițiilor evaluate sunt obligatorii:

- păstrarea funcțiunii principale de cazare turistică;
- menținerea capacității și organizării funcționale evaluate;
- menținerea configurației celor două corpuri;
- păstrarea caracterului auxiliar al oficiilor alimentare și saloanelor pentru servirea mesei;
- neutilizarea acestor spații ca restaurant deschis publicului sau salon de evenimente;
- neorganizarea de petreceri, evenimente cu public sau activități cu muzică amplificată în exterior;
- menținerea parcajelor în configurația analizată;
- evitarea staționării nejustificate a autovehiculelor cu motorul pornit;
- întreținerea instalațiilor HVAC, centralelor termice, ascensoarelor și echipamentelor auxiliare;
- prevenirea transmiterii zgomotului și vibrațiilor către vecinătăți;
- menținerea platformelor pentru deșeuri curate și funcționale;
- evacuarea ritmică a deșeurilor;
- aplicarea măsurilor DDD în funcție de necesitate;
- menținerea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în stare corespunzătoare;
- întreținerea separatorului de hidrocarburi și a bazinului de retenție;
- orientarea corespunzătoare a iluminatului exterior;
- menținerea sistemelor de detecție, alarmare și protecție în stare de funcționare;
- monitorizarea condițiilor de exploatare;
- înregistrarea și soluționarea operativă a eventualelor sesizări.

Modificarea semnificativă a funcțiunii, transformarea spațiilor auxiliare în funcțiuni deschise publicului, introducerea unor activități de evenimente, modificarea configurației surselor tehnice ori introducerea unor activități capabile să genereze fluxuri suplimentare importante de persoane, trafic, zgomot sau emisii poate modifica premisele pe baza cărora a fost realizată evaluarea.

În configurația analizată, principalii factori de risc și de disconfort sunt reprezentați de zgomotul și eventualele vibrații, traficul auto, funcționarea instalațiilor tehnice, utilizarea spațiilor exterioare, gestionarea deșeurilor, funcționarea sistemelor de apă și canalizare și eventualele situații accidentale.

Acești factori sunt **identificabili, localizați și susceptibili de control** prin măsurile constructive, tehnice, igienico-sanitare și organizatorice stabilite.

Etapa de construire generează influențe temporare și reversibile, iar etapa de funcționare este caracterizată prin surse predominant intermitente și controlabile, fără mecanisme specifice unor activități industriale, productive sau unor funcțiuni de divertisment exterior intensiv.

În raport cu receptorii rezidențiali, menținerea unui impact redus depinde în principal de păstrarea funcțiunii evaluate, controlul surselor de zgomot, exploatarea și întreținerea corespunzătoare a instalațiilor, evitarea activităților exterioare intensive și remedierea promptă a oricărei funcționări necorespunzătoare.

Pentru configurația evaluată, impactul rezidual asupra sănătății și confortului populației este apreciat ca: **REDUS, LOCAL, CONTROLABIL ȘI VERIFICABIL.**

11. CONCLUZIA FINALĂ A EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

Pe baza caracteristicilor amplasamentului, a configurației constructive și funcționale a celor două corpuri de pensiune, a naturii activităților propuse, a relației cu receptorii rezidențiali și a măsurilor de prevenire, diminuare și control stabilite, se apreciază că obiectivul poate fi realizat și exploatat în condiții de protecție a sănătății și confortului populației.

Funcțiunea principală este de cazare turistică, activitățile desfășurându-se predominant în interiorul construcțiilor. Spațiile de tip oficiu alimentar și salon de servit masa au caracter auxiliar funcțiunii de cazare și sunt destinate persoanelor cazate, fără funcționare ca restaurant deschis publicului și fără utilizare ca salon de evenimente. Documentația prevede preparări alimentare care nu necesită gătire, cu dotări specifice unei utilizări simple, de tip self-service.

Principalii factori potențiali de disconfort sunt reprezentați de zgomotul instalațiilor tehnice și al activității curente, traficul și manevrarea autoturismelor, utilizarea spațiilor exterioare, gestionarea deșeurilor, funcționarea sistemelor de canalizare și eventualele situații accidentale.

Acești factori sunt identificabili, localizați și susceptibili de control prin măsurile constructive, tehnice, igienico-sanitare și organizatorice prevăzute.

Proximitatea receptorului rezidențial impune menținerea unui control riguros asupra zgomotului, traficului, funcționării echipamentelor și utilizării spațiilor exterioare, însă, în configurația concretă evaluată, nu se identifică un mecanism inevitabil de expunere semnificativă, persistentă și necontrolabilă a populației.

În condițiile respectării integrale a măsurilor și condițiilor obligatorii stabilite și ale menținerii amplasamentului, destinației, configurației funcționale și modului de exploatare evaluate, obiectivul: **„CONSTRUIRE DOUĂ CORPURI PENSIUNE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+TEHNIC, ÎMPREJMUIRE TEREN, UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”**, amplasat în Sat BALOTEȘTI, Comuna BALOTEȘTI, Str. PETALELOR nr. 4J, Județul ILFOV, beneficiar HIXXA CONSTRUCT SRL, este apreciat ca fiind:

COMPATIBIL DIN PUNCT DE VEDERE SANITAR CU MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI, CU IMPACT REZIDUAL REDUS, LOCAL, CONTROLABIL ȘI VERIFICABIL.

VALABILITATE

Valabilitatea concluziilor este condiționată de menținerea configurației și parametrilor analizați, respectiv funcțiunea principală de cazare turistică, capacitatea și organizarea funcțională evaluate, configurația celor două corpuri, amplasarea parcajelor și platformelor de deșeuri, organizarea spațiilor exterioare, soluțiile de utilități și instalațiile tehnice aferente.

Se va menține caracterul auxiliar al oficiilor alimentare și saloanelor pentru servirea mesei, acestea fiind utilizate în legătură directă cu persoanele cazate și fără transformarea lor în restaurant deschis publicului, salon de evenimente sau altă funcțiune generatoare de fluxuri suplimentare de persoane, trafic, zgomot sau activități nocturne.

Valabilitatea concluziei este condiționată, de asemenea, de:

- menținerea parcajelor în configurația analizată;
- menținerea platformelor de deșeuri și exploatarea lor în condiții igienico-sanitare corespunzătoare;
- funcționarea și întreținerea corespunzătoare a instalațiilor HVAC, centralelor termice, ascensoarelor și celorlalte echipamente;
- menținerea funcționalității instalațiilor de apă, canalizare și colectare a apelor meteorice;
- întreținerea separatorului de hidrocarburi și a bazinului de retenție;
- evitarea activităților exterioare generatoare de zgomot;
- respectarea condițiilor de protecție a receptorilor rezidențiali;
- aplicarea măsurilor de monitorizare și gestionare a eventualelor sesizări.

Orice modificare semnificativă privind funcțiunea, capacitatea, configurația construcțiilor, modul de utilizare a spațiilor comune sau exterioare, amplasarea parcajelor ori a platformelor de deșeuri, instalațiile tehnice sau introducerea unor activități cu potențial suplimentar de disconfort impune reanalizarea condițiilor sanitare și, după caz, actualizarea evaluării impactului asupra sănătății populației.

RESPONSABILITATEA PRIVIND IMPLEMENTAREA ȘI FUNCȚIONAREA

Realizarea, implementarea și menținerea măsurilor prevăzute revin beneficiarului/titularului investiției, iar după punerea în funcțiune, administratorului și/sau operatorului obiectivului, potrivit responsabilităților proprii.

Beneficiarul și operatorul au responsabilitatea de a asigura exploatarea obiectivului în configurația evaluată și de a menține condițiile necesare protecției sănătății populației, în special în ceea ce privește:

- controlul zgomotului și vibrațiilor;
- utilizarea corespunzătoare a spațiilor exterioare;
- organizarea traficului și parcării;
- funcționarea și mentenanța instalațiilor tehnice;
- igiena și salubritatea;
- gestionarea deșeurilor;
- funcționarea instalațiilor de apă și canalizare;
- gestionarea apelor meteorice;
- prevenirea și controlul vectorilor;
- siguranța instalațiilor de gaz și a sistemelor de prevenire a incendiilor.

Proiectantul, executantul, verificatorii, prestatorii de mentenanță, operatorii de salubritate, prestatorii DDD și celelalte entități specializate răspund pentru lucrările și serviciile realizate, în limitele competențelor legale și contractuale proprii.

RESPONSABILITATEA PRIVIND SESIZĂRILE ȘI NECONFORMITĂȚILE

Eventualele sesizări privind zgomotul, vibrațiile, traficul, parcarea, mirosurile, deșeurile, iluminatul exterior, funcționarea instalațiilor tehnice sau alte forme de disconfort vor fi înregistrate, verificate și soluționate operativ de administratorul/operatorul obiectivului.

În cazul identificării unei cauze asociate funcționării pensiunilor, se va interveni prioritar asupra sursei prin măsuri tehnice sau organizatorice, urmate de verificarea eficienței remedierii.

Pentru sesizările privind zgomotul vor fi verificate în special instalațiile HVAC, unitățile exterioare, ascensoarele, centralele termice și celelalte echipamente tehnice, circulația autovehiculelor și modul de utilizare a spațiilor exterioare.

Pentru sesizările privind mirosurile sau condițiile igienico-sanitare vor fi verificate platformele pentru deșeuri, ritmul de evacuare, sistemele de canalizare, sifoanele, conductele de aerisire și condițiile generale de salubritate.

În cazul sesizărilor repetate sau confirmate privind zgomotul se vor efectua, după caz, determinări acustice în condiții reprezentative de funcționare, iar măsurile suplimentare necesare vor fi stabilite în funcție de rezultatele obținute.

Gestionarea relației cu vecinătățile și remedierea neconformităților asociate exploatării obiectivului revin beneficiarului/administratorului/operatorului, după caz.

PRECIZARE PRIVIND PROCEDURA DE REGLEMENTARE SANITARĂ

Prezentul studiu este elaborat în conformitate cu cadrul legislativ și metodologic aplicabil evaluării impactului asupra sănătății populației și constituie documentația tehnico-sanitară de fundamentare a analizei sanitare a obiectivului.

Concluziile formulate exprimă rezultatul evaluării realizate de elaborator pentru amplasamentul, funcțiunea, configurația constructivă și funcțională și condițiile de exploatare analizate.

Studiul nu înlocuiește procedura de reglementare sanitară și nu se substituie atribuțiilor Direcției de Sănătate Publică a Județului ILFOV. Analizarea documentației depuse și adoptarea deciziei administrative în cadrul procedurii de reglementare sanitară revin autorității sanitare competente, potrivit atribuțiilor legale.

SINTEZA FINALĂ A ELABORATORULUI

Din perspectiva evaluării impactului asupra sănătății populației, proiectul propus poate fi susținut favorabil în configurația analizată.

Funcțiunea principală de cazare, caracterul predominant interior al activităților, lipsa unui restaurant deschis publicului și a unui salon de evenimente, organizarea parcării în interiorul proprietății, amplasarea controlată a platformelor de deșeuri, racordarea la utilități și posibilitatea controlului tehnic al instalațiilor reprezintă elemente care limitează mecanismele de expunere a populației din vecinătate.

Factorii cu relevanță sanitară – în principal zgomotul, traficul auto, funcționarea instalațiilor tehnice, utilizarea spațiilor exterioare, deșeurile, apele și eventualele situații accidentale – pot fi preveniți, diminuați și controlați prin măsurile stabilite și prin exploatarea corespunzătoare a obiectivului.

În raport cu receptorii rezidențiali din vecinătate, menținerea unui impact redus depinde în principal de păstrarea funcțiunii evaluate, controlul surselor de zgomot, evitarea activităților exterioare intensive și remedierea promptă a oricărei funcționări necorespunzătoare.

Prin urmare, în configurația și condițiile evaluate, concluzia elaboratorului este:

„OBIECTIV COMPATIBIL DIN PUNCT DE VEDERE SANITAR CU MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI, CU IMPACT REZIDUAL REDUS, LOCAL, CONTROLABIL ȘI VERIFICABIL, CU RESPECTAREA MĂSURILOR ȘI CONDIȚIILOR OBLIGATORII STABILITE PRIN PREZENTUL STUDIU.”

ELABORATOR,
S.C. BLUE IMPACT SOLUTION S.R.L.
Dr. Oana-Adina GHIORGHIȚĂ
Medic Primar Igienă

