



8. REZUMAT

STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI
ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU PROIECTUL
„ÎNTOCMIRE P.U.D., D.T.A.C. ȘI OBȚINERE AVIZE PENTRU RESTAURARE CLĂDIRE CORP
C1, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN
HOTEL ȘI RESTAURANT”

MUNICIPIUL ORADEA, STRADA GENERAL TRAIAN MOȘOIU NR.14, JUDEȚUL BIHOR



Revizie:
versiune 01

TIMISOARA
Nr. 322 din 09.09.2026

Clasificare document:
Rezumat public



Timisoara, Strada Paris, nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300003,
judet Timiș, tel: 0726707113 e-mail: contact@vmedicalimpact.ro. Cod
unic de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
J20206/0168351 Lăsa (ESES) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durata 3 ani



Denumire proiect: „ÎNTOCMIRE P.U.D., D.T.A.C. ȘI OBTINERE AVIZE PENTRU RESTAURARE CLĂDIRE CORP C1, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN HOTEL ȘI RESTAURANT”, propus în Municipiul Oradea, Strada General Traian Moșoiu nr. 14, județul Bihor, identificat prin C.F. Nr. 213955 Oradea conform Certificat de Urbanism nr. 2486 din 22.06.2026, emis de către Primăria Municipiului Oradea.

Titulari proiect: HORJ DUMITRU și HORJ MARIE

Proiectanți: URBANLINE STUDIO S.R.L., Oradea – proiect nr. 337/2026 și ATAMORA S.R.L. Oradea - proiect nr. 397/2025

Clădirea studiată este cunoscută drept *Casa Lajos Weinberger*, fiind opera arhitecților Vágó József și László. Se vor executa lucrări de reabilitare, recompartimentare interioară și mansardare pod fără modificarea volumetriei existente și, întrucât clădirea este considerată ca fiind propusă pentru clasare în viitor conform PUG Oradea, toate intervențiile se vor realiza în regim specific monumentelor istorice. Parcela are o suprafață de 697 mp și este amplasată în intravilanul localității Oradea, în zona centrală a orașului, pe Str. Traian Moșoiu.

Conform extrasului CF. nr. 213955 Oradea și a Certificatului de urbanism nr: 2486 din 22.06.2026 emis de Primăria Municipiului Oradea, imobilul este situat în intravilan.

Proprietari conform CF nr. CF. nr. 213955 Oradea sunt beneficiarii proiectului, persoane fizice.

Ca vecinătăți, terenul este delimitat de terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, respectiv drum, de pe care se realizează și accesul la parcela:

- **La Nord:** teren în proprietate privată, cu clădiri edificate, nr. cad 150818 str. Vasile Alecsandri, nr. 17 și nr. topo 2014 str. Vasile Alecsandri, nr. 19.
- **La Vest:** teren în proprietate privată cu clădiri edificate, nr. topo 2022, str. Traian Moșoiu nr. 12.
- **La Est:** teren în proprietate privată cu clădiri edificate, nr. cad 167493, str. Traian Moșoiu nr. 16.
- **La Sud** – drum public, str. Traian Moșoiu.

Distanțele măsurate din limita de proprietate spre vecinătăți sunt după cum urmează:

- Spre **Nord** – între 0.00 m (calcan) și 7.49 -7.61 m de la limita de proprietate la geamuri clădiri locuire;
- Spre **Est** – 0.00 m (calcan);
- Spre **Vest** – 0.00 m (calcan);
- Spre **Sud** – 13.47 m, clădire locuire.

Distanțele măsurate din limita terasei descoperite propusă spre geamurile clădirilor de locuit din Nord sunt de 24.33 m, respectiv 24.25 m.

Accesul pietonal existent se realizează de pe drumul – str. Traian Moșoiu. Pe terenul studiat la ora actuală există o clădire edificată ce se propune spre reabilitare și schimbarea destinației construcției C1 din construcție edilitară și industrială în hotel și restaurant fără modificarea suprafeței desfășurate existente.

- S.C. existentă și pastrată = 315 mp
- S.C.D. Existenta și pastrată = 1 080 mp.

Accesul existent la parcela se va realiza de pe Str. Traian Moșoiu de pe latura sudică, drum public. Accesul la parcela se realizează și de pe latura Vestică, cu un profil stradal de aproximativ 13.00 m lățime.

Deoarece în incinta nu se poate parca, se propune staționarea temporară de tip drop-off pe locurile de parcare de pe str. Traian Moșoiu pentru aprovizionare.



Timișoara, Strada Paris, nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300003,
județ Timiș tel: 0726707113 e-mail: contact@ymedicalimpact.ro, Cod
unic de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
J2620000168351 Lăsa (EESIS) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durată 3 ani



Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: **U.T.R. SZCP 01/1 - Zona construită protejată - zona centrală; Subzona Piața Unirii.**

Descrierea construcției

Clădirea studiată – Imobilul Lajos Weinberger – are regimul de înălțime S+P+E, cu o suprafață construită de 315 mp și o suprafață construită desfășurată de 880 mp și a fost edificată în 1904, clădirea neavând momentan nicio funcțiune, fiind neutilizată.

De menționat este faptul că aceasta este situată în cadrul Ansamblului Urban Centrul Istoric Oradea, clasat în Lista Monumentelor Istorice (Județul Bihor), cu codul BH-II-m-B-01037.

Prin prezentul proiect se propune reabilitarea fațadelor, re compartimentarea interioară și mansardarea în cadrul podului existent, fără modificarea volumetriei acestuia, precum și schimbarea de destinație în hotel și restaurant.

Imobilul are o organizare planimetrică specifică reședințelor urbane de început de secol XX, structurată în jurul unui hol central pătrat, care distribuie circulația atât la parter, cât și la etaj. La parter, spre stradă, sunt dispuse încăperile de reprezentare (birou, salon, sufragerie), iar în partea nordică, către curte, se află zona de serviciu, separată funcțional și deservită de o scară secundară. La etaj sunt organizate dormitoare și spațiile auxiliare, menținându-se aceeași logică de zonare clară între spațiile principale și cele secundare.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul studiat nu este traversat de rețele edilitare care să impună restricții sau distanțe de protecție.

Alimentarea cu apă și canalizare

Pe Str. Traian Mosoiu există rețea de apă și canalizare, la care se va racorda și imobilul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcției se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

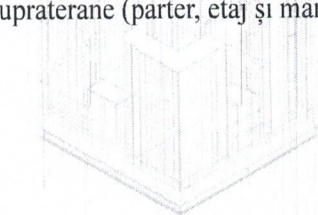
Telefonizare

Telefonia se poate asigura cu ajutorul rețelelor mobile, tip GSM, sau prin racord la rețeaua de telefonie fixă din zonă. Pe terenul studiat nu sunt cabluri electrice / conducte ale utilităților publice care să poată fi afectate de investiția nou propusă.

DESCRIERE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ: din punct de vedere funcțional, planul clădirii este organizat în jurul unui hol central, care separă clar zona de reprezentare dispusă spre stradă de zona de serviciu amplasată spre curte, circulațiile principale și secundare fiind atent diferențiate. La parter se află spațiile de primire și camera de zi, iar la etaj dormitoare și încăperile auxiliare, menținându-se aceeași logică de zonare.

DESCRIERE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ:

Se propune schimbarea de destinație a clădirii în hotel și restaurant. Din punct de vedere funcțional, restaurantul va fi organizat la subsol și în exterior, iar spațiile de cazare vor fi organizate la restul etajelor supraterrane (parter, etaj și mansardă).



Timisoara, Strada Paris, nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300003
județ Timiș, tel: 0726707113 e-mail: contact@vmedicalimpact.ro, Cod
unic de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
12070000168351 Lăcaș (ESES) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durată 3 ani



Nr. crt.	Denumirea lucrării	Suprafața (mp)
SUBSOL		
S-01	CRAMĂ	17.31
S-02	CRAMĂ	26.86
S-03	DEPOZITARE USCAT + CAMERA FRIGORIFICĂ	35.78
S-04	ACCES MARFĂ	6.46
S-05	HOL	21.34
S-06	SPATIU PREPARARE	27.26
S-07	PRELUARE+SPALARE VASE	24.83
S-08	HOL+CASA SCARA	19.51
S-09	HOL	6.02
S-10	HOL	2.33
S-10.1	G.S. B.	4.16
S-10.2	G.S. F.	2.35
S-11	VESTIAR	11.78
SUPRAFAȚA UTILĂ SUBSOL		205.99 mp
PARTER		
P-01	GANG ACCES	23.57
P-02.1	APARTAMENT	13.12
P-02.2	BAIE AP.1	6.40
P-03	APARTAMENT	30.66
P-04.1	CAMERA 1	37.38
P-04.2	BAIE CAMERA 1	7.85
P-05	HOL+RECEPȚIE	21.47
P-06.1	CAMERA 2	23.52
P-06.2	BAIE CAMERA 2	5.44
P-07	G.S.	3.35
P-08	DEPOZITARE	6.18
P-09	HOL	15.15
P-10	BIROU	11.07
P-11	CASA SCARA	6.41
P-12	ACCES PERSONAL	3.73
P-13	BALCON	2.91
P-14	TERASA DESCOPERITĂ	53.55
SUPRAFAȚA UTILĂ PARTER		271.76 mp
ETAJ		
E-01.1	CAMERA 3	38.91
E-02.1	BAIE CAMERA 4	4.68
E-02.2	CAMERA 4	28.28
E-03.1	BAIE CAMERA 5	6.96
E-03.2	CAMERA 5	26.13
E-04	BAIE CAMERA 3	9.75
E-05	HOL	23.81
E-06	HOL	12.31
E-07.1	BAIE CAMERA 6	6.92
E-07.2	CAMERA 6	21.10
E-08	TERASA ACOPERITĂ	12.41
E-09	TERASA DECOPERITĂ	59.32
SUPRAFAȚA UTILĂ ETAJ		250.58 mp
MANSARDĂ		
M-01.1	BAIE C.7	10.52
M-01.2	CAMERA 7	27.20
M-02.1	BAIE C.8	4.88
M-02.2	CAMERA 8	22.29
M-03.1	BAIE C.9	5.28
M-03.2	CAMERA 9	22.75
M-04.1	BAIE C.10	6.49
M-04.2	CAMERA 10	22.85
M-05	HOL	25.00
M-06	DEPOZITARE	16.83
M-07	DEPOZITARE	32.66
SUPRAFAȚA UTILĂ ETAJ		196.75 mp
TOTAL SUPRAFAȚA UTILĂ PROPUȘĂ		925.08 mp

ELEMENTE DESCRIPTIVE PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ:

Activitatea desfășurată în imobilul propus este destinată funcționării unui hotel cu restaurant, cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, organizate conform fluxurilor funcționale specifice. Funcțiunile propuse sunt organizate în concordanță cu fluxurile specifice activităților de cazare, preparare și servire a alimentelor.

Capacitatea de cazare propusă este de 22 de persoane, distribuite în 10 camere duble și un apartament. Spațiile de cazare sunt organizate astfel încât să asigure condițiile necesare desfășurării activității de cazare și sunt prevăzute cu grupuri sanitare aferente, conform planurilor de arhitectură.

La nivelul subsolului sunt organizate spațiile aferente funcțiunii de alimentație publică și spațiile de serviciu (spațiile de depozitare, camera frigorifică, spațiul pentru preluarea și spălarea veselei, vestiarul personalului prevăzut cu boxă de curățenie și grupul sanitar destinat personalului). Accesul către zona de servire din cadrul cramei se realizează atât din interiorul clădirii, cât și din curtea interioară, prin intermediul scării existente. Spațiul destinat cramei este organizat în două încăperi, S-01 și S-02, cu o



Timisoara, Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod postal 300003,
judet Timis, tel: 0726797113 e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro. Cod
unic de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
J2020400168351 Lăva (EISEIS) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durata 3 ani



capacitate totală de 20 de persoane. Zonele de servire sunt deservite de grupurile sanitare pentru clienți S-10.1 și S-10.2.

La nivelul parterului este prevăzut un acces separat pentru personal, prin încăperea P-12, asigurând organizarea distinctă a fluxurilor funcționale.

Servirea clienților se va realiza atât în spațiul interior destinat cramei, situat la nivelul subsolului și având o capacitate maximă de 20 de persoane, cât și în spațiile exterioare amenajate.

În curtea interioară este prevăzută o terasă cu o capacitate maximă de 108 persoane, iar la nivelul etajului I este amenajată o terasă descoperită, cu o capacitate maximă de 44 de persoane.

În perioada sezonului cald, activitatea de servire se va desfășura preponderent în spațiile exterioare amenajate. În perioada sezonului rece, când utilizarea teraselor exterioare nu este posibilă în condiții corespunzătoare, restaurantul va fi utilizat exclusiv pentru deservirea unității de cazare, în vederea preparării și servirii micului dejun pentru oaspeții hotelului.

Aprovizionarea spațiilor aferente restaurantului se va realiza prin accesul prevăzut pentru acest scop, iar circulațiile personalului, clienților și aprovizionării vor fi organizate astfel încât să permită desfășurarea corespunzătoare a activităților și să limiteze interferența fluxurilor.

Bucătăria va fi prevăzută cu sistem de ventilare mecanică pentru evacuarea aerului viciat, a vaporilor și a mirosurilor rezultate din procesul de preparare a alimentelor. Soluția tehnică și dimensionarea sistemului de ventilare și evacuare se va face cu respectarea cerințelor igienico-sanitare aplicabile.

Având în vedere că imobilul este tratat ca monument istoric, soluția pentru ventilare și evacuare va urmări limitarea intervențiilor asupra construcției și păstrarea caracteristicilor arhitecturale ale fațadelor existente. Spațiile de preparare, depozitare, servire și grupurile sanitare vor fi finisate cu materiale adecvate destinației, care să permită întreținerea și igienizarea corespunzătoare a acestora.

BILANȚ TERITORIAL

Existent:

- Suprafață construită la sol = 315 mp.
- Suprafață construită desfășurată = 880 mp.
- Regim de înălțime existent = S+P+1E.
- Hcornișă = +10,94 m față de cota +0.00m.
- Hcoamă = +15,05 m față de cota +0.00m.
- POT existent = 45,19%.
- CUT existent = 1,262.

Propus:

- Suprafață construită la sol = 315 mp.
- Suprafață construită desfășurată = 1080 mp.
- Regim de înălțime existent = S+P+1E+M.
- Hcornișă = +10,94 m față de cota +0.00m.
- Hcoamă = +15,05 m față de cota +0.00m.
- POT propus = 45,19%.
- CUT propus = 1,549.

Suprafață verde: 269,67 mp.

Procent suprafață verde – 38,69%.

*Pentru curtea interioară se va utiliza un dalaj de piatră de tip permeabil.



Timisoara, Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300003.
Județ Timiș, tel: 0726707113 e-mail: contact@vmedicalimpact.ro. Cod
une de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
J2020090158351 Lăsa (EISEN) Aviz nr. 23/22.04.2026 durata 3 ani



Condiții obligatorii

În perioada realizării lucrărilor

1. Lucrările de restaurare, consolidare, intervențiile asupra fundațiilor, zidărilor, șarpantei și elementelor portante se vor realiza exclusiv conform proiectelor de specialitate, expertizei tehnice și cerințelor specifice protejării clădirii istorice. Nu se vor executa excavații sau intervenții necontrolate în vecinătatea fundațiilor existente. Dacă pe parcursul execuției sunt identificate infiltrații importante, goluri, degradări sau condiții ale terenului diferite de cele prevăzute, lucrările respective vor fi oprite până la verificarea de către proiectant/expert.
2. Șantierul va fi organizat astfel încât să fie prevenită dispersia pulberilor spre proprietățile învecinate. Materialele pulverulente și deșeurile de construcție vor fi manipulate controlat, iar suprafețele generatoare de praf vor fi umezite atunci când condițiile meteorologice impun acest lucru. Transportul materialelor pulverulente se va realiza în vehicule acoperite, iar funcționarea inutilă la ralanti a vehiculelor și utilajelor va fi evitată.
3. Materialele degradate din pod, inclusiv cele contaminate cu excremente și resturi de păsări, vor fi manipulate controlat, cu măsuri de igienă și protecție a lucrătorilor, astfel încât să se limiteze formarea prafului și a bioaerosolilor și dispersia acestora spre vecinătăți.
4. Operațiunile de șantier cu nivel acustic ridicat vor fi concentrate în intervale diurne. Se vor utiliza, pe cât posibil, echipamente cu nivel redus de zgomot și se va evita funcționarea simultană inutilă a mai multor surse zgomotoase. Echipamentele care pot transmite vibrații structurale vor fi montate sau utilizate astfel încât transmiterea către clădirile învecinate să fie minimizată.
5. Se interzice evacuarea pe sol sau în sistemul pluvial a apelor provenite din spălarea uneltelor, recipientelor ori suprafețelor contaminate. Materialele și substanțele lichide vor fi păstrate în recipiente etanșe, în zone protejate împotriva precipitațiilor și prevăzute cu posibilități de reținere a eventualelor scurgeri accidentale.
6. Rigolele, gurile de scurgere și traseele de evacuare a apelor meteorice vor fi menținute permanent libere și funcționale. Orice avarie a instalațiilor interioare de apă sau canalizare produsă în timpul lucrărilor va fi izolată și remediată înaintea continuării activităților afectate.
7. Deșeurile rezultate din lucrările de restaurare vor fi colectate separat, în recipiente sau zone special amenajate, fără depozitare necontrolată pe sol, și vor fi evacuate prin operatori autorizați. Materialele potențial contaminate vor fi gestionate separat de deșeurile inerte obișnuite.
8. Pe durata șantierului se va menține un traseu pietonal sigur, continuu și vizibil. Orice ocupare temporară a domeniului public se va realiza numai în baza aprobărilor necesare și cu asigurarea unei alternative sigure pentru circulația pietonală.
9. Zonele de lucru vor fi delimitate și securizate, cu prevenirea accesului publicului în aria de risc și cu măsuri corespunzătoare împotriva căderii obiectelor, alunecării sau accidentelor asociate lucrului la înălțime.

În perioada de funcționare

10. Sistemul de captare și evacuare a aerului din bucătărie va fi dimensionat și exploatat astfel încât vaporii, aerosolii și mirosurile să fie captați la sursă și evacuați într-o zonă favorabilă dispersiei, fără orientarea jetului către ferestrele locuințelor învecinate sau către zonele de recirculare ale curții interioare. Sistemul va fi prevăzut cu filtrarea necesară și va fi întreținut periodic.
11. Filtrele, tubulațiile, ventilatoarele și celelalte componente ale sistemului de ventilație vor fi inspectate și curățate periodic. Apariția repetată a mirosurilor perceptibile la vecinătăți va determina verificarea sistemului și aplicarea imediată a măsurilor corective.



ACCREDITED

Timisoara, Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300063.
Județul Timiș tel: 0726707113 e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro. Cod
unite de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
12020040168351 Lăsa (EESIS) Avizul nr. 23/22.04.2026 durata 3 ani



12. Echipamentele tehnice cu potențial acustic — ventilatoare, agregate frigorifice sau alte instalații — vor fi amplasate și montate cu soluții antivibrante, iar dacă verificările în exploatare indică niveluri necorespunzătoare se vor instala silențiatoare, carcasări, ecrane locale sau alte soluții tehnice de reducere a zgomotului.
13. Utilizarea teraselor, activitățile clienților și operațiunile aferente restaurantului vor fi gestionate astfel încât să nu producă disconfort acustic repetat la locuințele învecinate, în special în perioadele de seară și de odihnă. Manipularea mobilierului, veselei și operațiunile de curățenie cu potențial zgomotos vor fi organizate astfel încât să fie evitate intervalele sensibile.
14. Aprovizionarea se va desfășura preponderent în intervale diurne și în afara momentelor de flux pietonal maxim. Vehiculele furnizorilor nu vor bloca trotuarul, accesul proprietăților învecinate ori căile de intervenție ale serviciilor de urgență. Staționarea pentru aprovizionare se va realiza conform soluției de tip „drop-off” prevăzute în documentația urbanistică.
15. Toate apele uzate menajere și cele rezultate din activitatea restaurantului vor fi evacuate exclusiv prin sistemul public de canalizare, conform proiectului instalațiilor și condițiilor impuse de operatorul rețelei. Este interzisă evacuarea apelor uzate în sol, în curtea interioară, în sistemul destinat exclusiv apelor meteorice sau în corpuri naturale de apă.
16. Apele uzate provenite din activitatea bucătăriei vor fi supuse soluțiilor de retenție/separare a grăsimilor prevăzute prin proiectul de instalații și solicitate de operatorul sistemului de canalizare, dimensionate corespunzător tehnologiei de preparare.
17. Resturile alimentare, grăsimile și uleiurile alimentare uzate nu vor fi evacuate în canalizare. Acestea vor fi colectate separat și predate pe fluxuri conforme. Recipientele destinate deșeurilor alimentare vor fi închise, etanșe și amplasate astfel încât să nu producă scurgeri, mirosuri sau atragerea vectorilor și dăunătorilor.
18. Colectarea deșeurilor rezultate din hotel și restaurant se va realiza selectiv, în recipiente adecvate, iar evacuarea se va efectua cu frecvență suficientă pentru prevenirea acumulărilor, fermentării și disconfortului olfactiv. Gestionarea fluxurilor de deșeuri și a uleiurilor alimentare uzate va fi documentată prin relația cu operatorii autorizați.
19. Instalațiile sanitare, racordurile, căminele, sifoanele, rigolele și sistemele de evacuare a apelor pluviale vor fi inspectate și întreținute periodic. Apariția infiltrațiilor sau a umidității anormale în subsol va determina intervenție promptă. Dacă se produc episoade repetate de reflux sau acumulare pluvială, capacitatea sistemului de drenaj va fi reevaluată și se vor adopta măsuri suplimentare.
20. Spălarea vehiculelor de aprovizionare nu se va efectua în incinta obiectivului.
21. Traseele pietonale, căile de acces și de evacuare vor fi menținute permanent libere, iluminate și fără obstacole. Accesibilitatea persoanelor cu mobilitate redusă va fi asigurată în limitele compatibile cu caracterul istoric al clădirii și cu soluțiile autorizate.
22. Suprafețele destinate circulației publicului, inclusiv zonele exterioare și terasele, vor fi menținute în stare corespunzătoare, fără denivelări sau condiții favorizante pentru alunecare și accidentare; iluminatul exterior va asigura siguranța deplasării fără a genera disconfort excesiv către locuințele învecinate.
23. Căile de evacuare, accesul pentru intervenția serviciilor de urgență și echipamentele aferente siguranței la incendiu vor fi menținute funcționale pe întreaga perioadă de exploatare, iar personalul va fi instruit privind procedurile de intervenție și evacuare.



Tronsona, Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 590003,
Județul Timiș, tel: 0226707113 e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro. Cod
unic de înregistrare: 42158350. Număr de ordine în registrul comerțului
J20/2004/0168351. Data (EESEIS) Având nr. 23/22.04.2026 durata 3 ani



24. Lucrările de restaurare și amenajările ulterioare, inclusiv amplasarea instalațiilor, semnalisticii și iluminatului exterior, vor respecta caracterul arhitectural și valoarea patrimonială a Casei Weinberger. Echipamentele tehnice și spațiile de colectare a deșeurilor vor fi integrate sau ecranate astfel încât să nu afecteze percepția fațadelor și a curții istorice.
25. Spațiile verzi și suprafețele permeabile prevăzute prin proiect vor fi menținute și întreținute pe durata funcționării obiectivului.
26. Activitatea se va organiza astfel încât comportamentul clienților din spațiile exterioare să nu producă disconfort repetat populației din vecinătate. Se vor respecta reglementările aplicabile privind fumatul și consumul de alcool, iar personalul va interveni în situațiile de zgomot comportamental excesiv.
27. Personalul hotelului și restaurantului va fi instruit privind colectarea selectivă a deșeurilor, gestionarea produselor de curățare, prevenirea scurgerilor, utilizarea instalațiilor și procedurile de răspuns la incidente.
28. În cazul identificării unor depășiri ale valorilor limita admise din punct de vedere acustic, sau al unor reclamații justificate, se vor adopta măsuri suplimentare de reducere a zgomotului și, dacă este necesar, limitarea programului ori a utilizării teraselor în intervalele sensibile, și se va efectua verificarea acustică la receptorii rezidențiali cei mai expuși.
29. Se va institui o procedură de primire și soluționare a sesizărilor privind zgomotul, mirosurile, aprovizionarea sau gestionarea deșeurilor, cu verificarea cauzei și documentarea măsurii corective aplicate.

Recomandări

1. Se recomandă informarea clienților privind accesul cu transportul public, deplasarea pietonală și utilizarea mijloacelor de mobilitate alternativă, având în vedere poziția ultracentrală și lipsa parcării în incintă.
2. Se recomandă evitarea, pe cât posibil, a aprovizionării și a deplasărilor vehiculelor comerciale în perioadele de odihnă și în momentele cu circulație pietonală intensă.
3. Pentru elementele vulnerabile din subsol se recomandă utilizarea unor soluții de protecție la reflux, dacă acestea sunt indicate de proiectantul instalațiilor, și evitarea amplasării direct pe pardoseală a echipamentelor sensibile în zonele susceptibile la infiltrare.
4. Se recomandă monitorizarea periodică a stării spațiilor verzi, a suprafețelor permeabile, a iluminatului, a mobilierului exterior și a aspectului curții, pentru menținerea efectului pozitiv al restaurării asupra imaginii și confortului zonei.
5. Se recomandă ca oferta de alimentație publică să includă informații clare privind ingredientele și alergenii și, pe cât posibil, opțiuni alimentare echilibrate, ca măsură de promovare a unui stil de viață sănătos.

CONCLUZII

Proiectul analizat vizează restaurarea și punerea în valoare a Casei Lajos Weinberger, situată în municipiul Oradea, str. General Traian Moșoiu nr. 14, județul Bihor, prin schimbarea destinației clădirii existente în hotel și restaurant. Intervenția se desfășoară într-un țesut urban central, dens construit, cu funcțiuni mixte de locuire, servicii și comerț, ceea ce impune evaluarea atentă a relației dintre noua funcțiune, receptorii rezidențiali și condițiile existente de mediu. Din analiza integrată a factorilor fizici și sociali rezultă că efectele negative sunt în principal locale, temporare sau gestionabile prin măsuri tehnice și organizatorice,



Proiectarea: Strada Paris, nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 500003
 Județul Timiș, tel: 0726707113 e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro. Cod
 unic de înregistrare: 42158350. Număr de ordine în registrul comerțului
 20/22090168/51. Lăcă (ESENSE) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durata 3 ani



în timp ce proiectul aduce și beneficii clare prin restaurarea unei clădiri istorice valoroase și reintegrarea acestuia în circuitul urban.

Calitatea aerului - Calitatea aerului din zona studiată este influențată în principal de sursele urbane existente, în special de traficul rutier și de activitățile specifice zonei centrale. Datele punctuale utilizate în Capitolul 4 indică un fond atmosferic favorabil pentru poluanții analizați, cu valori reduse pentru PM_{2.5}, PM₁₀, NO₂, CO și SO₂ în capturile evaluate.

În perioada lucrărilor de restaurare pot apărea temporar pulberi, emisii de la vehicule și utilaje, vapori de la materiale de finisaj și bioaerosoli în timpul curățării unor materiale contaminate din pod. Aceste efecte au caracter local, reversibil și limitat la durata șantierului.

În exploatare, proiectul nu introduce surse industriale și nu prevede o centrală termică proprie pe combustibil. Principala sursă specifică rămâne evacuarea aerului din bucătărie, cu potențial de generare a vaporilor, aerosolilor și mirosurilor, la care se adaugă aportul redus al traficului asociat activității. Cu o proiectare adecvată a sistemului de ventilație, filtrare și evacuare, precum și cu mentenanță periodică, impactul asupra calității aerului și asupra confortului olfactiv al vecinătăților este apreciat ca redus. Pentru acest factor, scorul sintetic stabilit în Capitolul 4 este **2 – impact redus**.

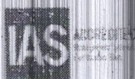
Zgomot și vibrații - Zgomotul reprezintă factorul fizic cu cea mai mare relevanță pentru proiect, având în vedere amplasarea în front urban compact, existența receptorilor rezidențiali în imediata vecinătate și introducerea unor spații exterioare de servire. Sursele relevante sunt diferite în funcție de etapa proiectului: în timpul restaurării predomină uneltele, manipularea materialelor, lucrările la zidărie și șarpantă și transportul, iar în exploatare sunt relevante vocea clienților, utilizarea teraselor, manipularea mobilierului și veselei, aprovizionarea și funcționarea echipamentelor tehnice.

Modelarea acustică inclusă în Capitolul 4 indică un scenariu critic temporar în perioada reabilitării, cu valori de până la aproximativ 60 dB(A) în combinație cu traficul rutier diurn. În exploatare, obiectivul singur atinge maximum aproximativ 45 dB(A), iar în cumul cu traficul diurn aproximativ 55 dB(A), în timp ce scenariul nocturn cumulat rămâne la maximum aproximativ 45 dB(A).

Impactul acustic este, prin urmare, moderat în etapa de șantier și redus până la moderat în exploatare, cu condiția respectării parametrilor tehnici utilizați în modelare și a unui management adecvat al teraselor și instalațiilor. Vibrațiile sunt relevante în special temporar, în faza lucrărilor, și pot fi controlate prin utilizarea echipamentelor adecvate și evitarea transmiterii structurale. Scorul sintetic al acestui factor este **3 – impact moderat**, fiind cel mai ridicat dintre factorii analizați.

Calitatea solului - Proiectul se desfășoară pe un amplasament urban deja construit și nu presupune extinderea amprenteii construcției existente. În condiții normale de exploatare nu sunt identificate procese tehnologice sau activități cu potențial semnificativ de contaminare a solului. Riscurile relevante sunt în principal accidentale și sunt asociate perioadei de șantier, prin eventuale scurgeri de combustibili, produse de întreținere sau depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor și materialelor. În exploatare, riscul este legat în principal de gestionarea defectuoasă a deșeurilor sau a produselor de curățenie. Prin colectare controlată, depozitare temporară adecvată și intervenție rapidă la eventuale scurgeri, impactul asupra solului este considerat foarte redus. Factorul a fost evaluat cu **scorul 1 – impact foarte redus/neglijabil**.

Calitatea apei - Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se realizează prin rețelele publice existente. Proiectul nu presupune captări proprii și nu include evacuări directe în Crișul Repede, în alte ape de suprafață sau în apa subterană. În exploatare, riscul potențial este de natură accidentală și poate fi asociat cu refluxul sau colmatarea rețelilor, defecțiuni ale instalațiilor sanitare sau gestionarea necorespunzătoare a grăsimilor și uleiurilor provenite din activitatea de alimentație publică. În condițiile întreținerii corespunzătoare a instalațiilor, evacuării controlate a apelor uzate și prevenirii descărcării uleiurilor și



Proiectarea: Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 409, cod poștal 300063
Traflet Timis, tel: 0726797113, e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro. Cod
cave de înregistrare: 42158336. Număr de ordine în registrul comerțului
22/02/2021/68551. Data (EESEIS): Aviz nr. 23/22.04.2024 durata 3 ani



reziduurilor în canalizare, impactul asupra factorului apă este redus. În evaluarea sintetică, acest factor primește **scorul 1 – impact foarte redus/neglijabil**.

Clima – emisiile de gaze cu efect de seră - Aportul proiectului la emisiile de gaze cu efect de seră este foarte redus. Investiția valorifică o clădire existentă, fără extinderea amprentei construite, și utilizează infrastructura urbană și sistemul de termoficare existent, fără introducerea unei centrale proprii pe combustibil gazos. Emisii suplimentare pot apărea temporar în etapa de șantier, prin utilizarea vehiculelor și utilajelor, precum și în exploatare prin consumul de energie și transporturile asociate. Aceste contribuții sunt limitate și pot fi reduse suplimentar prin eficiența energetică, mentenanța instalațiilor și încurajarea accesului pietonal și cu transportul public. Impactul climatic este evaluat ca foarte redus, cu **scor 1**.

Accesul la servicii publice - Amplasamentul beneficiază de o poziție ultracentrală, cu acces bun la transport public, comerț, servicii administrative și alte funcțiuni urbane. Problema principală nu este lipsa accesului la servicii, ci menținerea funcționalității traseelor pietonale și evitarea interferențelor între fluxurile existente și cele generate de hotel, restaurant și aprovizionare. Proiectul nu presupune închiderea străzilor și nu ocupă permanent trotuarele. Eventualele efecte negative sunt punctuale și pot apărea în perioadele de vârf sau în timpul aprovizionării. În ansamblu, accesibilitatea rămâne favorabilă, iar impactul negativ este redus. Acest factor este evaluat cu **scorul 1 – impact foarte redus/neglijabil**.

Estetica mediului - Din perspectiva esteticii și a calității peisajului urban, proiectul are un efect predominant pozitiv. Restaurarea unei clădiri istorice valoroase, în prezent neutilizată, contribuie la conservarea identității arhitecturale a zonei centrale și la îmbunătățirea percepției vizuale și a calității spațiului construit. Beneficiul este condiționat de respectarea documentației de restaurare, păstrarea caracterului arhitectural, integrarea discretă a instalațiilor, controlul semnalisticii și iluminatului și întreținerea curții și a spațiilor verzi. În aceste condiții, impactul este pozitiv și de durată, iar scorul sintetic atribuit este **1 – impact foarte redus/neglijabil din perspectiva riscului**, cu beneficiu urban și patrimonial semnificativ.

Pericol de accidente și accidente majore - Riscul de accidente este mai relevant în faza lucrărilor, când pot apărea situații asociate lucrului la înălțime, manipulării materialelor, utilizării echipamentelor și circulației în zona șantierului. În exploatare, riscurile sunt asociate circulației clienților și personalului, utilizării teraselor, aprovizionării și cerințelor de siguranță la incendiu.

Proiectul nu este caracterizat de activități sau cantități de substanțe periculoase care să indice un profil specific de accident major de tip industrial; în documentația analizată, riscul relevant este cel de accident obișnuit, tehnic sau funcțional. Prin delimitarea șantierului, menținerea căilor de evacuare, instruirea personalului, organizarea aprovizionării și respectarea cerințelor PSI, riscul rezidual este redus. Factorul este evaluat cu **scorul 2 – impact redus**.

Stilul de viață - Influența proiectului asupra stilului de viață al populației generale este limitată, dar predominant neutră sau pozitivă. Investiția poate susține socializarea, turismul urban, deplasarea pietonală și utilizarea unei zone centrale accesibile prin transport public.

În același timp, funcțiunea de restaurant poate introduce local factori precum consumul de alcool, expunerea la fum de tutun și zgomot comportamental, care necesită un management responsabil. Respectarea restricțiilor privind fumatul, controlul comportamentului clienților și organizarea adecvată a programului teraselor limitează riscurile pentru confortul vecinătăților. Impactul global asupra stilului de viață este apreciat ca redus, cu **scorul 1**.

Scorul global al proiectului este 1,44 – RISC GLOBAL SCĂZUT - Acest scor are rol exclusiv sintetic și nu reprezintă o probabilitate epidemiologică, nu înlocuiește evaluările specifice pe factori și nu substituie valorile-limită sau criteriile legale aplicabile.



Timisoara, Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 409, cod postal 300003.
telefon: 0720707113 e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro. Cod
vot de înregistrare: 42158350. Număr de ordine în registrul comerțului
J20/200401/8351. Lata (EFSEIS) Avizant nr. 23/22.04.2026 durata 3 ani



În ansamblu, proiectul prezintă un profil favorabil din perspectiva sănătății și confortului populației, cu un nivel global de risc scăzut. Impacturile negative cele mai importante sunt concentrate în etapa de reabilitare și sunt legate de zgomot, pulberi și siguranța operațiunilor de șantier. Aceste efecte sunt locale, limitate în timp și reversibile.

În faza de exploatare, proiectul nu introduce surse industriale și nu generează presiuni semnificative asupra solului, apei sau climei. Aspectele care necesită management permanent sunt zgomotul teraselor și instalațiilor, evacuarea aerului din bucătărie, aprovizionarea, gestionarea deșeurilor și comportamentul clienților, în special în perioadele de seară.

Din perspectiva socială și urbană, efectele sunt în ansamblu favorabile. Restaurarea Casei Lajos Weinberger elimină starea de neutilizare a unei clădiri istorice, contribuie la conservarea patrimoniului, reactivarea funcțională a zonei și valorificarea infrastructurii urbane existente. Prin implementarea integrală a măsurilor tehnice, organizatorice și de monitorizare prevăzute în Capitolul 4, proiectul este apreciat ca fiind **compatibil cu menținerea sănătății și confortului populației din vecinătate**, cu un impact negativ rezidual redus și cu beneficii locale de ordin patrimonial, estetic, urban și economic.

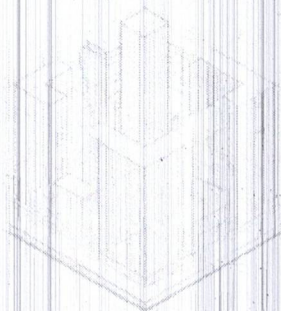
Răspunderea privind informațiile și calculele din Memoriul PUD, R.L.U. aferent PUD, Memoriul tehnic de arhitectură, precum și pentru piesele desenate revine integral elaboratorilor acestor documentații, precum și pentru veridicitatea datelor furnizate.

Titularul proiectului va obține **toate acordurile și / sau avizele stipulate în certificatul de urbanism**. Se vor respecta recomandările cuprinse în avizele și studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau nerespectarea recomandărilor pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau de disconfort pentru populația expusă, conduce la anularea concluziilor prezentului studiu.

Orice reclamație din partea vecinilor se rezolvă de către beneficiar. Prezentul studiu nu înlocuiește acordul vecinilor. VEST MEDICAL IMPACT SRL nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Totodată menționăm faptul că studiile/referatele de evaluarea impactului asupra sănătății populației reprezintă un suport pentru autoritățile locale, pentru a lua deciziile cele mai bune pentru populația pe care o reprezintă și a stabili strategiile de dezvoltare și amenajare a zonelor în vederea îmbunătățirii calității vieții populației din punct de vedere social, administrativ și al stării de sănătate.

Coordonator colectiv interdisciplinar
Dr. Muntean Calin



Tâmbaciu, Strada Paris nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 381003
număr telefon: 0726707113 e-mail: contact@vestmedicalimpact.ro, Cod
cău de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
J42/2020/01/88/S1, Lata (ESES) Asvul nr. 23/22.04.2026 durata 3 ani

