



**STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI
ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU PROIECTUL
„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE,
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”**

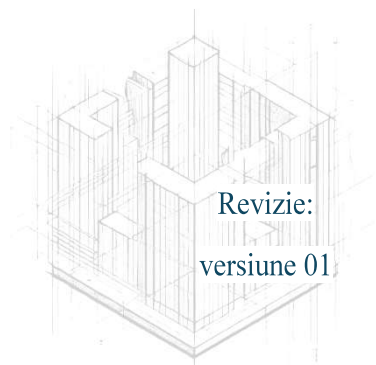
MUNICIPIUL BAI A MARE, STRADA GEORGE COȘBUC, JUDEȚUL MARAMUREȘ

ELABORATOR :

VEST MEDICAL IMPACT SRL

Dr. Muntean Călin

Coordonator colectiv interdisciplinar



Revizie:
versiune 01

TIMIȘOARA
Nr. 245 din 14.07.2026

Clasificare document:
Confidențial
Rezumat public



ACCREDITED
Management Systems
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 **Lista (ESES) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durata 3 ani**

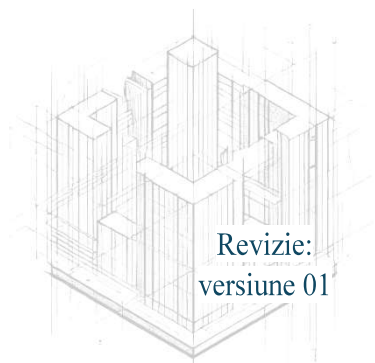




8. REZUMAT

STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI
ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU PROIECTUL
„IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE,
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”

MUNICIPIUL BAIA MARE, STR. GEORGE COȘBUC, NR. 46A, JUDEȚUL MARAMUREȘ



Revizie:
versiune 01

TIMISOARA
Nr. 245 din 14.07.2026

Clasificare document:
Rezumat public



ACCREDITED
Management Systems
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 **Lista (ESESIS) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durata 3 ani**



Pagină **98** din **111**

Denumire proiect: „IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI” amplasat în municipiul Baia Mare, strada George Coșbuc, nr. 46A, județul Maramureș, sector intravilan, identificat prin CF nr. 118092 Baia Mare (nr. CF vechi:14685) conform Certificatului de Urbanism nr. 949 din 30.06.2025, emis de către Primăria Municipiului Baia Mare;

Titularul proiectului: OBERHAUSER INVEST S.R.L., CUI 31589810

- adresa sediului social: Baia Mare, Bulevardul Unirii nr. 20, spațiul S 39, județ Maramureș, Romania

Proiectant general: STUDIOZ - 2005 S.R.L. Baia Mare; Nr. proiect: 1131/2026.

Beneficiarul solicită construirea unei cladiri cu functiune mixta servicii si locuire, format din 2 case de scara. La subsol si partial parter sunt prevazute parcuri.

Se propune amenajarea unui număr de : 149 unitati apartamente si birouri si 1 spatiu comercial.

- 73 apartamente
- 76 birouri.

Terenul este inscris in cartea funciara Baia Mare numar 118092, numar cadastral 118092, suprafata 2.500 mp proprietate Oberhauser Invest SRL.

Destinatia zonei conform certificat de urbanism nr. 949/30.06.2025 :

- DESTINATIA ZONEI STABILITA PRIN P.U.Z. : CM1am - subzona mixta cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu si înaltimi maxime de D+P+10, cu conditii speciale de configurare pe malul râului Sasar.
- CATEGORIA DE FOLOSINTA conform CF : curti constructii.
- DESTINATIA SOLICITATA : imobil locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni mixte, împrejmuire si bransamente la utilitati.

Accesul principal la amplasament se realizeaza din Str. George Cosbuc, reglementat cu dublu sens si doua benzi de circulatie pe sens, avand o latime totala de 10 m si o circulatie pietonala cu latimea de 2.00 m pe ambele parti ale carosabilului, situat la latura sudica a terenului studiat.

Amplasamentul respectiv asigura insorirea cladirii si a tuturor incaperilor, conform studiu insorire.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Baia Mare, jud. Maramures, partea estica, str. George Cosbuc si are urmatoarele vecinatati:

- la **nord**: teren Statul Roman, raul Sasar;
- la **sud**: str. George Cosbuc;
- la **est**: teren proprietate privata;
- la **vest**: teren proprietate privata;

Distanța măsurată *din limita de proprietate până la clădirea CLINICA EUROMEDICA* aflată în vecinătate sunt de:

- Pe direcția VEST – 1.45 m;

Distanța măsurată *de la clădirea propusa pana la CLINICA EUROMEDICA*:

- Pe direcția VEST – între 9.30 m și 10.30 m;
- Pe direcția NORD-VEST – 12.03 m de la platformă punct gospodăresc.

SITUATIE EXISTENTA:

Teren situat: in intravilan Baia Mare

Folosință actuală: teren intravilan proprietate privata;



ACCREDITED
Management System
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 *Lista (ESESIS) Avizul nr.23/ 22.04.2026 durata 3 ani*



Regimul tehnic al terenului:

Zona de amplasament este echipată cu toate rețelele edilitare de pe str. George Cosbuc :

- Rețea de alimentare cu energie electrică;
- Rețea de alimentare cu apă;
- Rețea de canalizare;
- Rețea de alimentare cu telefonie;

SITUAȚIA PROPUȘĂ

Prin tema de proiectare beneficiarul solicită construirea unei cladiri cu functiune mixta servicii si locuire, format din 2 case de scara. La subsol si parter partial sunt prevazute parcare

	Regim inaltime	Nr. unitati
Scara A	S+P+6E+7R+8R	54 + Spatiu comercial
Scara B	S+P+6E+7R+8R+9R	95
total		149+ spatiu comercial

Funcțiunile si suprafețele utile aferente imobilului propus sunt următoarele:

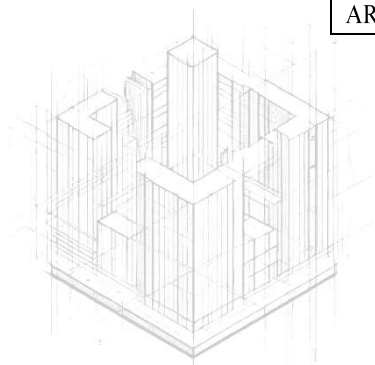
La subsol sunt prevazute 73 parcare.

ARIE UTILĂ Subsol	1769.67 m ²
ARIE DESFĂȘURATĂ SUBSOL:	2041.12 m ²

Garaj	1354
Casa scara	17.92
Hol	10.25
Casa scara	18.35
Hol	5.15
ALA 1	154
Gr S.	11
Gr. S.	11
Hol	11
ALA 2	157
Util subsol	1749.67

La parter este prevazut un spatiu comercial si locuri parcare.

ARIE UTILĂ PARTER	333.81 m ²
ARIE DESFĂȘURATĂ PARTER:	899.24 m ²



Funcțiune	Supraf.
Spatiu comercial	261.6
Vestiar	5.42
Hol	15.04
Casa de scara	18.35
Casa de scara	18.35



ACCREDITED
Management Systems
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 **Lista (ESES) Avizul nr.23/ 22.04.2026 durată 3 ani**



Hol	15.05
Util parter	333.81

Nota: spatiul comercial va fi compartimentat in functie de solicitarea de catre societatea care va inchiria spatiul, societate care va obtine avizele necesare functionarii.

La etaj curent 1-6 sunt prevazute 19 unitati 7 unitati scara A; 12 scara B

ARIE UTILĂ ETAJ CURENT 1-6:	781.3 m ²
ARIE DESFĂȘURATĂ ETAJ CURENT 1-6:	949.03 m ²

SCARA A

Nr. crt./ functine	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Garderoba	Hol+ chicineta	Util
ap. 1; 8; 15; 22; 29; 36	24	4.6	12.15				40.75
ap. 2, 9, 16, 23, 30, 37	21.45	4.75	13.55				39.75
bir. 3, 10, 17, 24, 31, 38		4.75		12.5		16.15	33.4
ap. 4, 11, 18, 25, 32, 39	20.8	4.75	13.65				39.2
ap. 5, 12, 19, 26, 33, 40	22.6	4.75	13.3		11.3		51.95
ap. 6, 13, 20, 27, 34, 41	22.6	4.7	13.3		11.3		51.9
ap. 7, 14, 21, 28, 35, 42	21.35	4.75	13.75				39.85

SCARA B

Nr. crt./ functine	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Hol+ chicineta	Util
bir. 1, 13, 25, 37, 49, 61		4.95		10	12.65	27.6
bir. 2, 14, 26, 38, 50, 6		4.75		10	11.05	25.8
ap. 3, 15, 27, 39, 51, 63	21.55	4.7	13.15			39.4
ap. 4, 16, 28, 40, 52, 64	26.25	4.75	12.85			43.85
bir. 5, 17, 29, 41, 53, 65, 77		4.75		12.5	9.6	26.85
bir. 6, 18, 30, 42, 54, 66		4.75		12.5	9.6	26.85
ap. 7, 19, 31, 43, 55, 67	20.8	4.75	13.3			38.85
bir. 8, 20, 32, 44, 56, 68		4.95		12.5	15.7	33.15
bir. 9, 21, 33, 45, 57, 69		4.8		10	11.95	26.75
bir. 10, 22, 34, 46, 58, 70		4.6		12.5	12.65	29.75
bir. 11, 23, 35, 47, 59, 71		4.5		12.5	9.6	26.6
bir. 12, 24, 36, 48, 60, 72		4.5		10	8.9	23.4



Timișoara, 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
: J2020000168351 **Lista (ESES) Avizul nr.23/ 22.04.2026 durată 3 ani**



La etaj 7R sunt prevazute 16 unitati

ARIE UTILĂ ETAJ 7R:	739.60 m ²
ARIE DESFĂȘURATĂ ETAJ 7R:	897.58 m ²

SCARA A

Funcțiune/ Nr. crt.	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Garderoba	Hol+ chicineta	Util
ap. 43	24	4.6	12.15				40.75
ap. 44	21.45	4.75	13.55				39.75
bir. 45		4.75		12.5		16.15	33.4
ap. 46	20.8	4.75	13.65				39.2
ap. 47	22.6	4.75	13.3		11.3		51.95
ap. 48	22.5	4.7	13.3		11.3		51.8
ap. 49	21.35	4.75	13.75				39.85

SCARA B

Funcțiune/ Nr. crt.	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Garderoba	Hol+ chicineta	Util
bir. 73		4.55		10		12.5	27.05
ap. 74	30.4	5.1	14		10.8		60.3
ap. 75	38.1	4.75	12		11.05		65.9
ap. 76	20.8	4.75	13.3				38.85
bir. 77		4.95		12.5		15.7	33.15
bir. 78		4.8		10		11.95	26.75
bir. 79		4.6		12.5		12.65	29.75
bir. 80		4.5		12.5		9.6	26.6
bir. 81		4.5		10		8.9	23.4

La etaj 8R sunt prevazute 14 unitati

ARIE UTILĂ ETAJ 8R:	567.75 m ²
ARIE DESFĂȘURATĂ ETAJ 8R:	692.3 m ²

SCARA A

Funcțiune/ Nr. crt.	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Garderoba	Hol+ chicineta	Util
bir. 50		4.6		12.5		18.9	36
ap. 51	21.45	4.75	13.55				39.75
bir. 52		4.75		12.5		16.15	33.4
ap. 53	25	4.75	13.1				42.85
bir. 54		5		12.5		17.5	35

SCARA B

Funcțiune/ Nr. crt.	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Garderoba	Hol+ chicineta	Util
------------------------	------------------	------	----------	-------	-----------	-------------------	------



Timișoara, 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
: J2020000168351 Lista (ESES) Avizul nr.23/ 22.04.2026 durata 3 ani



bir. 82		4.55		12.5		10.8	27.85
ap. 83	25.45	4.9	14				44.35
ap. 84	20.9	5	12.3		10		48.2
ap. 85	20.8	4.75	13.3				38.85
bir. 86		4.95		12.5		15.7	33.15
bir. 87		4.8		10		11.95	26.75
bir. 88		4.6		12.5		10.15	27.75
bir. 89		4.5		10		8.2	22.7
bir. 90		4.5		10		6	20.5

La etaj 9R sunt prevazute 5 unitati

ARIE UTILĂ ETAJ 8R:	277.85 m ²
ARIE DESFĂȘURATĂ ETAJ 8R:	333.87 m ²

SCARA B

Funcțiune/ Nr. crt.	Living + buc.	Baie	Dormitor	Birou	Garderoba	Hol+ chicinetă	Util
ap. 91	23.6	4.75	12.25				40.6
ap. 92	29.7	4.5	12		11.1		57.3
ap. 93	24.1	4.95	14.4				43.45
ap. 94	28	4.95	14.4				47.35
ap. 95	28.5	4.95	14.95				48.4

CENTRALIZATOR SUPRAFEȚE/NIVEL:

NIVEL	SUPRAF.CONSTRUITA fara TERASE (mp)	SUPRAF.CONSTRUITA cu TERASE (mp)	Supraf. utila/nivel
SUBSOL		2041.12	1769.67
PARTER		899.24	333.81
ETAJ 1	949.03	1016.44	781.3
ETAJ 2	949.03	1016.44	781.3
ETAJ 3	949.03	1016.44	781.3
ETAJ 4	949.03	1016.44	781.3
ETAJ 5	949.03	1016.44	781.3
ETAJ 6	949.03	1016.44	781.3
ETAJ 7 RETRAS	897.58	1011.76	739.6
ETAJ 8 RETRAS	692.3	875.48	567.75
ETAJ 9 RETRAS	333.87	499.68	277.85
TOTAL	7617.93	11425.92	8376.48

BILANȚ TERITORIAL

- suprafata construita parter:	900 mp	36%
- circulatii auto:	855 mp	34.2%
- circulatii pietonale	177 mp	7.08%



Timișoara, 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
 : J2020000168351 Lista (ESES) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durată 3 ani



- parcare dale inierbate	230 mp	9.2 %
- spatiu verde	272 mp	10.88%
- spatiu de joaca	66 mp	2.64%
- suprafata terenului:	2500mp	100%

LOCURI PARCARE :

Se vor asigura: 109 locuri parcare: 43 parcare subsol si 66 la sol astfel:

- 1 loc parcare/ap supraf. utila max. 40 mp
- 1.5 loc parcare/ap supraf. utila max. 80 mp
- 1 loc parcare 15 angajati birouri
- 1 locuri parcare 100 mp spatiu comercial

Nr. ap suprafata < 40 mp	36 x 1 loc parcare	= 36 locuri
Nr. ap supraf 40-80 mp	37 x 1.5 loc parcare	= 55.50 locuri
	92 locuri parcare apartamente	
Parcari vizitatori 5%	5 parcare	
Birouri	7 parcare	
Cienti 40%	2 parcare	
Spatiu comercial	3 parcare	
Total :	109 parcare	

Spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, se vor amplasa conform conditiilor impuse prin OMS 119/2014 actualizat august 2018. Acestea vor fi situate la distante de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit.

S-au calculat:

P.O.T. : Procentul maxim de ocupare al terenului:

POT existent = 0%

P.O.T. propus: 44.9 %

P.O.T. maxim: 45 %

C.U.T. : Coeficient maxim de utilizare al terenului:

C.U.T. existent : = 0

C.U.T. propus: = 3.40 m²

C.U.T. max: = 4 m²

Suprafata construita calcul POT (suprafata parter+proiectie etaj 1): 1123 mp

Suprafata desfasurata calcul CUT: 8517.17 mp (suprafata fara subsol, terase)

Suprafata referinta teren calcul POT si CUT: 2500 mp

Racordarea la rețelele utilitare existente în zonă;

Dupa finalizarea proiectului si darea acestuia in folosinta, asigurarea utilitatilor se face dupa cum urmeaza:

Apa potabila

Branșament existent la rețeaua aflata in zona, conform condițiilor impuse de VITAL

Canalizare

Branșament existent la rețeaua aflata in zona, conform condițiilor impuse de VITAL



Timișoara, 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
: J2020000168351 Lista (ESES) Aviz nr.23/ 22.04.2026 durata 3 ani



Energie electrica	Branșament existent la rețeaua aflată în zona, conform condițiilor impuse de ELECTRICA SA
Gaze naturale	Branșament existent la rețeaua aflată în zona, conform condițiilor impuse de DELGAZ GRID
Telefonizare	Branșament existent la rețeaua aflată în zona, conform condițiilor impuse de DIGI-VODAFONE

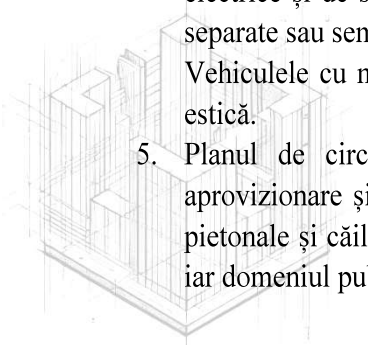
Deseuri

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, în containere metalice sau europubele PP, și se vor depozita pe o platforma gospodărească amenajată pe proprietate conform detalierii din planul de situație, în apropierea accesului auto pe parcela studiată. Platforma amenajată va fi betonată și va fi împrejmuită cu plasa metalică bordurată.

RECOMANDĂRI ȘI CONDIȚII OBLIGATORII LA REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Condiții obligatorii înainte de autorizare și de începerea lucrărilor

1. Studiul de însorire va fi verificat și completat, înaintea deciziei finale de autorizare, cu identificarea receptorilor, fațadelor și încăperilor de locuit, metodologia de calcul și tabele explicite ale duratelor de însorire la solstițiul de iarnă. Acesta va confirma durata de minimum 1,5 ore pentru încăperile de locuit ale imobilului propus și ale locuințelor învecinate. Dacă această cerință nu este îndeplinită, se vor aplica corecții locale de compartimentare, orientare, goluri sau volumetrie înainte de autorizare.
2. Volumetria analizată, retragerile și cotele principale pot fi păstrate numai în configurația evaluată. Nu se vor admite creșteri ulterioare de înălțime, apropieri suplimentare de limita vestică, închideri sau elemente opace noi către clinică fără actualizarea studiului de însorire și reevaluare sanitară. Finisajele fațadei vestice vor avea reflexie difuză controlată și nu vor produce orbire ori lumină intruzivă.
3. Pe planurile pentru autorizare se va delimita banda vestică de protecție funcțională și se vor înscrie funcțiunile-tampon. În această bandă se vor prioritiza birouri, spații administrative, circulații, case de scară și lifturi, grupuri sanitare, dressinguri, depozitări și spații tehnice curate. Camerele de zi și dormitoare vor fi orientate, în măsura posibilă, către sud, est sau curtea interioară, iar spre clinică nu se vor prevedea terase comerciale, balcoane colective ori spații exterioare generatoare de disconfort.
4. Locurile de parcare menținute în banda vestică vor fi rezervate exclusiv vehiculelor electrice și vor fi semnalizate și controlate. Stațiile de încărcare vor fi certificate, conforme cerințelor electrice și de securitate la incendiu, cu nivel acustic redus, fără ventilatoare, transformatoare separate sau semnale sonore orientate către clinică; iluminatul acestora va fi dirijat către incintă. Vehiculele cu motor termic vor utiliza parcare subterană ori locurile de pe laturile sudică și estică.
5. Planul de circulație va orienta accesul principal și fluxurile curente de intrare-ieșire, aprovizionare și colectare a deșeurilor către laturile sudică și estică. Accesul clinicii, traseele pietonale și căile pentru ambulanțe și autospeciale de intervenție vor rămâne permanent libere, iar domeniul public nu va fi utilizat ca soluție curentă de parcare pentru imobil.



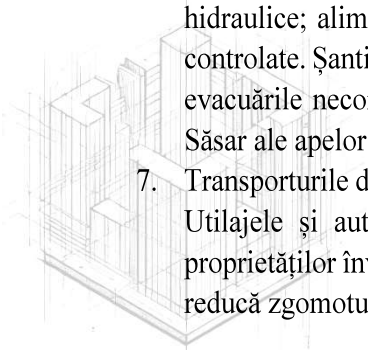
Timișoara, Strada Paris, nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300003,
județ Timiș tel: 0726707113 e-mail: contact@vmedicalimpact.ro, Cod
unic de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
: J2020000168351 Lista (ESESIS) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durată 3 ani



6. Nu se vor amplasa către Clinica Euromedica evacuări ale parcării subterane, terminale de gaze arse, prize sau evacuări de aer viciat, generatoare, ventilatoare, agregate frigorifice, compresoare ori unități exterioare de climatizare. Echipamentele inevitabile vor fi amplasate pe acoperiș sau pe laturile opuse clinicii, pe suporturi antivibrante și, după caz, cu ecranare acustică.
7. Destinația spațiului comercial va fi limitată prin documentația de autorizare, regulamentul de exploatare și actele de folosință la activități cu impact redus: birouri, servicii administrative, farmacie, cabinete ori servicii medicale neinvazive și comerț de proximitate fără producție, preparare termică sau program nocturn. Se exclud restaurantele cu bucătărie caldă, barurile, cluburile, sălile de evenimente, activitățile cu muzică amplificată, service-ul și spălătoria auto, aprovizionările nocturne și echipamentele frigorifice ori de ventilare zgomotoase orientate către clinică.

Condiții obligatorii în faza de execuție

1. Organizarea de șantier se va realiza exclusiv în interiorul proprietății, cu împrejmuire, semnalizare, controlul accesului, trasee pietonale sigure, protecție împotriva căderii materialelor și aplicarea planului de securitate și sănătate. Căile de intervenție și accesul către Clinica Euromedica nu vor fi blocate nici temporar.
2. Lucrările generatoare de zgomot se vor desfășura numai în intervalul diurn. Etapele cu nivel acustic ridicat vor fi programate astfel încât să nu se suprapună inutil mai multe utilaje, iar sursele mobile vor fi poziționate cât mai departe de clinică. Se vor utiliza utilaje întreținute, sisteme funcționale de amortizare și, pe latura vestică, panouri sau ecrane temporare de protecție acustică acolo unde soluția este tehnic posibilă și nu agravează umbrirea.
3. Emisiile de praf și gaze de eșapament vor fi controlate prin umezirea suprafețelor și materialelor în perioadele uscate, acoperirea materialelor pulverulente, limitarea vitezei în incintă, utilizarea de plase ori panouri antipraf către clinică, întreținerea tehnică a utilajelor și oprirea motoarelor în staționare. Arderea deșeurilor sau a materialelor pe amplasament este interzisă.
4. La ieșirea din șantier se va asigura curățarea roților și a părții inferioare a autovehiculelor. Apele rezultate vor fi colectate în rigolă și trecute prin separator de hidrocarburi înainte de evacuarea conform avizului operatorului; carosabilul străzii George Coșbuc și accesele vor fi curățate prompt ori de câte ori sunt murdărite.
5. Materialele de construcție, agregatele, pământul excavat și deșeurile vor fi stocate separat, numai în zone delimitate și amenajate, astfel încât să nu fie antrenate de vânt sau precipitații. Pământul adecvat și necontaminat poate fi reutilizat, iar surplusul va fi predat la destinații autorizate. La identificarea unui sol cu miros, culoare, textură sau conținut suspect, lucrările în zona respectivă se vor opri, materialul va fi izolat și va fi evaluat de specialiști.
6. Utilajele vor fi verificate pentru prevenirea pierderilor de combustibili, uleiuri și lichide hidraulice; alimentarea și schimburile de ulei se vor face la unități specializate sau în condiții controlate. Șantierul va dispune de materiale absorbante și procedură de intervenție. Sunt interzise evacuările necontrolate pe sol, în rigole, în rețeaua de canalizare fără pretratare sau către râul Săsar ale apelor cu hidrocarburi, suspensii, ciment, vopsele ori alte substanțe.
7. Transporturile de materiale vor fi planificate, pe cât posibil, în afara intervalelor de trafic maxim. Utilajele și autovehiculele de șantier nu vor staționa în dreptul acceselor clinicii ori ale proprietăților învecinate, iar manevrele, încărcările și descărcările vor fi organizate astfel încât să reducă zgomotul, praful și conflictele cu pietonii.



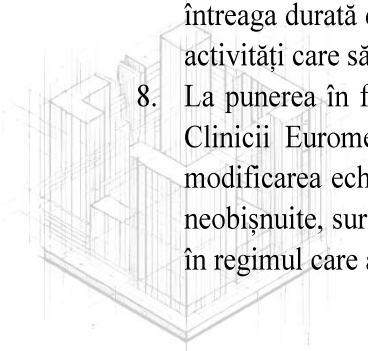
Timișoara, Strada Paris, nr. 2, etaj 4, cam. 401, cod poștal 300003,
 județ Timiș tel: 0726707113 e-mail: contact@vmedicalimpact.ro, Cod
 unic de înregistrare: 42158350, Număr de ordine în registrul comerțului
 : J2020000168351 Lista (EISEIS) Avizul nr. 23 / 22.04.2026 durată 3 ani



- Beneficiarul și executantul vor desemna un responsabil pentru relația cu vecinătățile, vor afișa date de contact pentru sesizări și vor informa Clinica Euromedica înaintea etapelor cu praf, zgomot sau trafic greu. Sesizările și măsurile corective vor fi înregistrate, iar lucrările foarte zgomotoase vor evita, în măsura posibilului, intervalele comunicate de clinică pentru proceduri medicale sensibile.

Condiții obligatorii în faza de funcționare

- În banda vestică, circulația curentă va fi limitată la vehicule electrice; vor fi permise suplimentar numai intervențiile de urgență și operațiunile rare de mentenanță. Viteza va fi limitată la maximum 5 km/h. Sunt interzise claxonarea, staționarea nejustificată sau cu motorul pornit, utilizarea sistemelor audio la nivel perturbator, spălarea și repararea vehiculelor, precum și încărcarea-descărcarea în vecinătatea clinicii.
- Aprovizionarea spațiului comercial și colectarea deșeurilor se vor realiza dinspre sud ori est și numai în interval diurn. Platforma gospodărească și orice punct de colectare temporară vor fi impermeabilizate, închise sau împrejmuite, lavabile, igienizabile și menținute permanent curate; deșeurile vor fi colectate selectiv și predate operatorilor autorizați, fără depozitare în exteriorul recipientelor.
- Apele uzate menajere vor rămâne racordate la rețeaua publică de canalizare. Apele de pe parcuri vor fi colectate separat și preepurate prin separator de hidrocarburi și desnisipator înainte de evacuare. Separatorul, rigolele și instalațiile interioare de apă-canal vor fi întreținute periodic, iar nămolurile și reziduurile vor fi evacuate prin operatori autorizați. Orice activitate viitoare cu încărcare specifică a apelor uzate va necesita avize și preepurare adecvată.
- Microcentralele, instalațiile de gaze, echipamentele electrice, stațiile de încărcare, porțile, ușile de garaj, rampele și instalațiile de ventilare ori climatizare vor fi exploatate și verificate conform proiectelor, prescripțiilor tehnice și cerințelor de securitate la incendiu. Defecțiunile care generează emisii, miros, zgomot sau vibrații vor fi remediate fără întârziere.
- Se vor menține cele 109 locuri de parcare aprobate, curățenia parcarilor subterane și supraterane și marcajele de circulație. Regimul locurilor electrice din banda vestică va fi controlat prin semnalizare, regulament, barieră ori bolarzi, după caz, pentru a preveni utilizarea de către vehicule cu motor termic.
- Cei 272 m² de spațiu verde, cei 230 m² de parcuri cu dale înierbate și spațiul de joacă de 66 m² vor fi menținute și îngrijite. Amenajările peisagere nu vor crea bariere noi semnificative de lumină către receptorii sensibili, iar substanțele chimice pentru întreținere vor fi utilizate numai dacă sunt autorizate și în cantități controlate.
- Măsurile de apărare împotriva incendiilor, evacuare, acces al autospecialelor, separare a circulațiilor pietonale și auto și verificare a instalațiilor electrice și de gaze vor fi menținute pe întreaga durată de funcționare. Proiectul nu va introduce depozitări de substanțe periculoase ori activități care să modifice profilul de risc evaluat fără autorizările și evaluările specifice.
- La punerea în funcțiune se va realiza o măsurare a zgomotului la limita de proprietate/fațada Clinicii Euromedica, într-o perioadă reprezentativă de utilizare. Măsurarea se va repeta la modificarea echipamentelor sau în urma unor sesizări întemeiate. Dacă sunt percepute vibrații neobișnuite, sursa va fi verificată de specialist și va fi remediată înaintea continuării exploatării în regimul care a produs disconfortul.



Timișoara, 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
: J2020000168351 Lista (ESESIS) Avizul nr. 23 / 22.04.2026 durata 3 ani



9. Administratorul va verifica lunar respectarea regimului de parcare și circulație în banda vestică și starea semnalizării. Stațiile de încărcare și echipamentele tehnice vor fi verificate conform programului producătorului, cel puțin anual, inclusiv sub aspectul siguranței electrice, zgomotului și vibrațiilor. Registrul de sesizări și eficiența măsurilor vor fi analizate cel puțin anual.
10. Orice schimbare ulterioară de destinație, compartimentare, volumetrie, echipamente, trasee de evacuare, regim al parcărilor sau funcțiune comercială care poate crește impactul asupra clinicii ori asupra locuințelor va fi supusă reevaluării sanitare și obținerii avizelor aplicabile înainte de implementare. Nerespectarea condițiilor prezentului capitol sau modificarea datelor de proiect înlătură aplicabilitatea concluziei favorabile condiționate.

Recomandări

1. Pentru locurile electrice din banda vestică se recomandă stații de încărcare cu răcire pasivă și nivel acustic declarat redus, astfel încât să fie diminuat suplimentar zgomotul tehnic în vecinătatea clinicii.
2. Se recomandă utilizarea unor soluții constructive și echipamente cu eficiență energetică ridicată, optimizarea consumurilor și, la înlocuirea viitoare a echipamentelor, preferarea soluțiilor cu emisii reduse de gaze cu efect de seră.
3. Se recomandă promovarea accesului pietonal și a transportului public pentru utilizatorii imobilului, în vederea reducerii presiunii asupra traficului și parcărilor locale.
4. Se recomandă o tratare arhitecturală și cromatică a volumului, în special a fațadei vestice, care să reducă percepția de masivitate și să integreze clădirea în contextul urban, fără suprafețe reflectante agresive și fără vegetație care să agraveze umbrirea.

CONCLUZII

Concluziile sunt formulate pentru configurația, funcțiunile și datele tehnice analizate și au în vedere atât impactul temporar al șantierului, cât și efectele permanente ale exploatării. Proiectul se înscrie într-o zonă urbană mixtă, antropizată, cu acces la rețele și servicii publice, însă relația cu Clinica Euromedica impune o abordare precaută. În consecință, aprecierea finală este una favorabilă condiționat, dependentă de implementarea integrală a măsurilor obligatorii.

Calitatea aerului

Impactul asupra aerului este temporar și redus spre moderat în faza de execuție, fiind asociat excavărilor, manipulării materialelor, resuspensiei prafului și emisiilor utilajelor și transporturilor. Sensibilitatea este mai ridicată pe latura vestică, unde regimul eolian poate transporta pulberi către clinică. Analiza indicelui de hazard are caracter de screening și descrie în principal fondul urban al municipiului, influențat de PM_{2,5}, PM₁₀ și NO₂; valoarea acestuia nu poate fi atribuită exclusiv proiectului.

În exploatare nu sunt prevăzute procese industriale sau surse tehnologice majore. Contribuțiile rămân legate de trafic, parări și echipamentele de încălzire. Rezervarea parcărilor din banda vestică exclusiv vehiculelor electrice, eliminarea evacuărilor către clinică și restricționarea funcțiunilor comerciale reduc expunerea locală. În condițiile controlului prafului, mentenanței instalațiilor și managementului circulației, impactul rezidual asupra calității aerului este apreciat ca redus și acceptabil.

Zgomot și vibrații

Modelarea acustică indică faptul că perioada critică este execuția. În scenariul cumulativ construcție plus trafic, nivelul estimat la receptorul sensibil ajunge la aproximativ 53-54 dB(A), sub reperul diurn de 55



ACCREDITED
Management Systems
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 Lista (ESES) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durată 3 ani



dB(A), dar suficient de apropiat pentru a impune program diurn, etapizarea surselor, întreținerea utilajelor și protecție temporară către clinică. Impactul are caracter local, discontinuu și reversibil după încheierea lucrărilor.

În faza de funcționare, contribuția proprie a imobilului și parcărilor a fost modelată la valori de până la aproximativ 25 dB(A), iar la receptorul asociat clinicii la aproximativ 20-21 dB(A), ceea ce indică un impact acustic redus față de fondul urban. Nu au fost identificate surse permanente cu potențial relevant de vibrații; acestea pot apărea numai accidental sau temporar, prin echipamente defecte ori lucrări. Controlul circulației, vehiculele electrice din banda vestică, amplasarea antivibrantă a echipamentelor și verificarea acustică la punerea în funcțiune mențin riscul la un nivel acceptabil.

Calitatea solului

Impactul asupra solului este local și se concentrează în etapa de excavare și construire. Proiectul nu introduce activități industriale sau utilizarea curentă a unor cantități relevante de substanțe periculoase. Riscurile sunt reprezentate de scurgeri accidentale, depozitarea necorespunzătoare a materialelor și deșeurilor, antrenarea pământului și eventuala identificare a unui material de excavare suspect în contextul istoric industrial al municipiului. Prin depozitare controlată, gestionarea separată a pământului, intervenția la scurgeri și întreținerea platformelor, impactul asupra solului și sănătății populației este apreciat ca redus și reversibil.

Calitatea apei

Proiectul este racordat la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare, nu generează ape uzate industriale și nu prevede evacuări directe în râul Săsar sau în subteran. Riscul relevant este accidental și privește apele de șantier, hidrocarburile de pe suprafețele circulate, colmatarea rigolelor și funcționarea necorespunzătoare a separatorului. Colectarea separată și preepurarea apelor de pe parcuri, întreținerea separatorului și interzicerea evacuărilor necontrolate conduc la un impact redus asupra apelor de suprafață și subterane.

Clima (emisiile de gaze cu efect de seră)

Proiectul nu include procese industriale cu emisii semnificative de gaze cu efect de seră. Emisiile sunt asociate temporar utilajelor, transportului și materialelor de construcție, iar în exploatare consumului de energie, încălzirii pe gaz și deplasărilor auto. Rezervarea locurilor apropiate clinicii pentru vehicule electrice reduce emisiile locale la punctul de utilizare, fără a elimina integral amprenta climatică a mobilității. Menținerea spațiilor verzi și a dalelor înierbate, limitarea staționării și eficiența energetică reduc impactul, apreciat calitativ ca redus. În lipsa unui inventar cantitativ de carbon, concluzia privind clima are caracter de screening și trebuie interpretată cu această limitare.

Însorirea, iluminarea naturală și compatibilizarea cu Clinica Euromedica

Planșa de iarnă la pas de 15 minute indică, prin interpretare grafică, aproximativ 45 de minute de însorire directă pentru fațada Clinicii Euromedica orientată către proiect, în jurul intervalului 12:00-12:45. Această durată nu trebuie extinsă automat la toate fațadele sau încăperile clinicii și nu reprezintă un calcul tabelar. Cerința de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă se aplică încăperilor de locuit ale clădirii propuse și ale locuințelor învecinate; durata de aproximativ 45 de minute la fațada clinicii nu demonstrează, prin ea însăși, nerespectarea criteriului aplicabil locuințelor.

Clinica Euromedica are regim de spitalizare de zi și nu spitalizare continuă. În această ipoteză, art. 14 alin. (2) din Normele aprobate prin Ordinul MS nr. 119/2014 permite fie o zonă de protecție de minimum 15 m, fie o distanță stabilită prin studiul de impact asupra stării de sănătate a populației. Clinica rămâne



ACCREDITED
Management System
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 Lista (ESES) Avizul nr. 23 / 22.04.2026 durata 3 ani



receptor sensibil, iar cele 45 de minute sunt tratate ca impact rezidual asupra confortului luminos. Păstrarea volumetriei actuale este justificabilă numai împreună cu banda funcțională vestică, parcare electrică, eliminarea surselor de emisii și zgomot, controlul traficului și restricțiile comerciale.

Accesul la servicii publice

Amplasamentul beneficiază de acces la utilități, transport, servicii medicale, structuri de intervenție și alte servicii urbane. Investiția nu reduce structural accesul populației la acestea. Riscul este temporar și apare în șantier prin transporturi, manevre și posibile blocaje. Menținerea permanentă a accesului la Clinica Euromedica, a traseelor pietonale și a căilor pentru ambulanțe și autospeciale, împreună cu organizarea celor 109 locuri de parcare, conduce la un impact redus asupra accesibilității.

Estetica mediului

Imobilul produce o modificare vizuală permanentă prin regimul de înălțime și densificarea unei zone urbane mixte. Impactul estetic nu este un risc sanitar direct, dar poate influența confortul psihologic și percepția de presiune urbană, în special dinspre clinică. Nivelurile retrase, tratarea coerentă a fațadei vestice, reflexia difuză, menținerea spațiilor verzi și evitarea unor elemente opace suplimentare permit integrarea volumului fără modificări majore și mențin impactul la un nivel moderat, controlabil.

Pericol de accidente și accidente majore

Riscurile previzibile sunt cele obișnuite unui șantier urban și unei clădiri mixte: accidente de circulație internă, căderi de materiale, lucrări la înălțime, incendiu, defecțiuni electrice ori de gaze și incidente la stațiile de încărcare. Din datele proiectului nu rezultă prezența unor substanțe sau cantități care să indice un amplasament cu pericol de accident major și nici încadrarea sub regimul specific de control al accidentelor majore. Riscul rămâne acceptabil dacă sunt respectate planul de securitate și sănătate, scenariul de securitate la incendiu, separarea circulațiilor, mentenanța instalațiilor și accesul serviciilor de urgență.

Stilul de viață

Impactul asupra stilului de viață este mixt. Proiectul aduce locuire, birouri și servicii într-o zonă deja urbanizată, poate îmbunătăți accesul la funcțiuni și valorifică terenul intravilan, dar șantierul de durată și densificarea pot produce temporar praf, zgomot, trafic, stres și modificarea rutinei vecinătăților. În exploatare, funcțiunile comerciale cu impact redus, managementul parcărilor, spațiile verzi și mecanismul de dialog cu clinica limitează acumularea disconfortului. Impactul rezidual este apreciat ca redus spre moderat și social gestionabil.

Scor global al proiectului

Scorul global este 1,8 din 5, corespunzător unui impact scăzut spre moderat, controlabil prin măsuri tehnice, organizatorice și de monitorizare. Aerul, zgomotul, clima, estetica, siguranța și stilul de viață au fost apreciate la nivelul 2; apa, solul și accesul la servicii publice la nivelul 1; însorirea, iluminarea naturală și confortul urban reprezintă factorul cel mai sensibil, cu scor 3. Scorul global presupune implementarea cumulativă a condițiilor obligatorii.

Proiectul nu este de natură să genereze un impact major sau iminent asupra sănătății populației. Efectele cele mai importante sunt temporare și se concentrează în faza de execuție, prin pulberi, zgomot, transport și disconfort de vecinătate. În exploatare, sursele proprii sunt de intensitate redusă și specifice unei funcțiuni urbane mixte, fără procese industriale, evacuări tehnologice sau risc major de accident.

Varianta cu cele mai mici modificări constructive este păstrarea volumetriei, concomitent cu schimbarea funcțiunilor din banda vestică, utilizarea exclusivă a vehiculelor electrice în parcarile apropiate clinicii,



ACCREDITED
Management System
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 Lista (ESESIS) Avizul nr.23/ 22.04.2026 durata 3 ani



stații de încărcare silențioase, eliminarea evacuărilor și echipamentelor zgomotoase către vest, controlul circulației, limitarea funcțiunilor comerciale și un mecanism documentat de comunicare și remediere. Acest pachet reduce expunerea receptorului sensibil.

Conform evaluării factorilor de impact sociali și de sănătate specifici proiectului rezultă că funcționarea obiectivului nu poate genera riscuri semnificative asupra stării de sănătate a populației din zona sa de influență, cu condiția respectării măsurilor, condițiilor și recomandărilor formulate în prezentul studiu EIS.

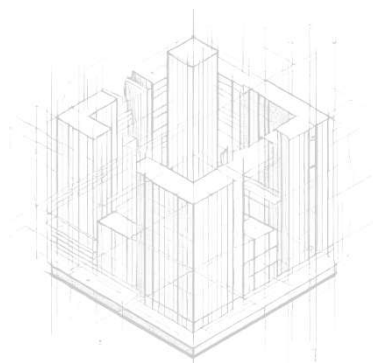
În contextul țesutului urban analizat, și ca urmare a evaluării impactului asupra sănătății și confortului populației distanțele existente reprezintă zona de protecție sanitară față de teritoriile protejate, iar proiectul evaluat poate fi implementat în locația propusă.

Prezentul studiu a fost elaborat pe baza documentației puse la dispoziție de către beneficiar. Răspunderea privind planșele desenate, datele și calculele încorporate în memoriul tehnic și memoriul de prezentare Anexa 5E revine integral elaboratorilor acestora, precum și pentru veridicitatea datelor furnizate.

Se vor respecta recomandările cuprinse în avizele și studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare. Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau nerespectarea măsurilor și recomandărilor pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau de disconfort pentru populația expusă conduce la anularea concluziilor prezentului studiu. Se vor obține toate avizele și acordurile solicitate de certificatul de urbanism al proiectului.

Orice reclamație sau conflict apărut între vecini ca urmare a activității obiectivului analizat va fi responsabilitatea exclusivă a beneficiarului. Prezentul studiu nu are rolul de a înlocui acordul prealabil al vecinilor și nu îi revine VEST MEDICAL IMPACT SRL responsabilitatea soluționării acestor probleme. Menționăm însă că studiile și referatele de evaluare a impactului asupra sănătății populației sunt un suport pentru autoritățile locale în luarea deciziilor care să asigure îmbunătățirea calității vieții și protejarea sănătății populației.

Coordonator colectiv interdisciplinar
Dr. Muntean Calin



ACCREDITED
Management Systems
Certification Body

Timișoara, 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
: J2020000168351 **Lista (ESES) Avizul nr. 23/ 22.04.2026 durată 3 ani**

