



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA PROIECTE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Anexa la HCL nr. 209/2022

Descrierea sumară a investiției pentru obiectivul de investiții Extindere/Reorganizare "Centru Social Multifuncțional de tip Azil de Noapte"

I. Caracteristicile amplasamentului

Terenul pe care este amplasat imobilul se afla în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 70B, jud. Maramureș – teren în suprafața de 520,00 mp. Terenul este în proprietatea Municipiului Baia Mare, are numărul cadastral 102750 și este înscris în cartea funciară cu nr. 102750 al mun. Baia Mare.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la Nord – Domeniu public – boxe garaje
- la Sud – str. Vasile Alecsandri
- la Est – strada cu origine în str. Vasile Alecsandri
- la Vest – Proprietate privată construcție P

Pentru autorizarea construirii imobilului "Reorganizare Centru multifuncțional – azil de noapte", a fost eliberat de către Primăria Municipiului Baia Mare un Certificat de Urbanism cu nr. 228 din 01.03.2022.

Indicatori urbanistici propuși:

- Funcțiune – Centru Social Multifuncțional;
- S. Teren = 520,00 mp
- S. Construită existentă = 442,00 mp
- S. Construită propusă = 459,00 mp
- S. Desfasurată existentă = 962,00 mp
- S. Desfasurată propusă = 1136,00 mp
- S. Utilă propusă = 942,14 mp
- H max.cornisa = 6,61 m
- H max.coama = 9,43 m
- P.O.T. existent = 85%
- P.O.T. propus = 88%
- C.U.T existent = 1.8 ADC
- C.U.T. propus = 2,1 ADC

Incinta este sistematizată, accesul realizându-se din strada cu origine în strada Vasile Alecsandri, aflată pe partea Estică a parcelei.

Parcarea autoturismelor se va realiza în parcarea publică a municipiului Baia Mare, aflată în imediată vecinătate a imobilului pe partea Estică.

II. Descriere funcțională

Construcția existentă a fost realizată în jurul anilor 1970 și a funcționat ca centrală termică. În anul 2003, imobilul a fost transformat din centrală termică în azil de noapte pentru persoane fără adăpost. În anul 2016, în cadrul proiectului „Soluții integrate pentru violența în familie”, a fost amenajat un spațiu cu o suprafață totală de 78,57 mp la mansarda imobilului existent, constând în 3 săli de curs și 2 grupuri sanitare.

Prin tema de proiectare se propune reorganizarea tuturor spațiilor de la parter etaj, amenajarea spațiului rămas neutilizat la mansarda imobilului existent și reamenajarea

spatiilor verzi si a trotuarelor adiacente cladirii, în vederea desfasurarii a urmatoarelor activitati:

- Functionare Centrul Social Multifunctional furnizare servicii sociale, socio-medicale, medicale si de igiena beneficiarilor proiectului;
- Servicii de consiliere psihologica si orientare vocationala pentru beneficiarii adulti si tineri din cadrul proiectului;
- Servicii pentru reducerea abandonului scolar in randul copiilor si tinerilor din zona SDL/ZUM;
- Servicii de educatie nonformala, petrecere a timpului liber, voluntariat „StudioArte”;
- Infiintarea si functionarea unei echipe mobile socio-medicale;
- Furnizarea de servicii medicale stomatologice in cadrul cabinetului stomatologic.

Imobilul studiat are 3 niveluri – parter, etaj si mansarda – și se va compune în modul următor:

PARTER:

- Vestibul 4,23 mp
 - Paza 1,91 mp
 - Hol intrare+Scara 18,02 mp
 - Hol 16,19 mp
 - Hol 10,14 mp
 - Depozitare 3,57 mp
 - Vestiar femei 7,13 mp
 - Vestiar barbate 5,01 mp
 - Centrala termica 13,35 mp
 - Birou bucatar sef 7,31 mp
 - Birou receptie marfa 6,75 mp
 - Depozit alimente 19,11 mp
 - Camera frig 2,78 mp
 - Preparari oua 3,23 mp
 - Preparari carne 6,13 mp
 - Preparari peste 5,36 mp
 - Preparari legume 5,16 mp
 - Bucatarie calda 24,97 mp
 - Bucatarie rece 24,59 mp
 - Delivery 3,56 mp
 - Spalator vase/vesela 9,31 mp
 - Oficiu 7,59 mp
 - Sala de mese 63,95 mp
 - Post trafo 33,13 mp
 - Hol zona igienizare 14,37 mp
 - Vestiar igienizare baieti 26,20 mp
 - Vestiar igienizare fete 24,55 mp
 - Cabinet medicina dentara 9,78 mp
 - Sala de asteptare 5,91 mp
 - Grup sanitar 3,71 mp
 - Depozitare 3,36 mp
- SUPRAFATA UTILA PARTER: 390,36 mp

ETAJ 1:

- Hol + Scara 56,78 mp
- Sala de asteptare 11,39 mp
- Grup sanitar 2,00 mp
- Cabinet psihologic 21,66 mp
- Hol asteptare 5,19 mp
- Cabinet asistenta sociala 10,93 mp
- Scara metalica 13,11 mp
- Sala activitati non formale 35,79 mp
- Sala multifunctionala 70,61 mp

- Sala activitati after school 32,83 mp

- Sala activitati after school 30,94 mp
 - Grup sanitar baieti 17,11 mp
 - Grup sanitar fete 16,53 mp
 - Grup sanitar femei 4,59 mp
 - Grup sanitar barbate 7,30 mp
 - Cabinet medical 11,07 mp
 - Sala tratament 9,02 mp
 - Depozitare 3,64 mp
- SUPRAFATA UTILA ETAJ 1: 360,49 mp

MANSARDA:

- Scara metalica 13,36 mp
- Hol 31,59 mp
- Grup sanitar femei 6,75 mp
- Grup sanitar barbati 9,12 mp
- Depozit 7,67 mp
- Depozit 17,16 mp
- Birou 14,68 mp
- Birou 15,19 mp
- Birou 13,13 mp
- Birou 13,12 mp
- Sala de curs 15,15 mp
- Sala de curs 22,13 mp
- Sala de curs 12,24 mp

SUPRAFATA UTILA MANSARDA: 191,29 mp

SUPRAFATA UTILA TOTALA: 942,14 mp

Lucrarile care vor face obiectul investitiei sunt urmatoarele:

- îmbunatatirea izolatiei termice a anvelopei cladirii (pereti exteriori/pereti interiori, ferestre, tâmplarie);
- modernizarea instalatiilor pentru prepararea, distributia utilizarea agentului termic pentru încălzire, apa calda menajera;
- introducerea, reabilitarea modernizarea, după caz, a instalatiilor electrice, termice sanitare de ventilatie/climatizare;
- reabilitarea si reorganizarea tuturor încăperilor de la parter, etaj, si dotarea acestora în vedere desfasurarii activitatilor mentionate mai sus;
- amenajarea, în spatiul ramas neutilizat la mansarda, a patru birouri si a unui spatiu de depozitare;
- lucrari de reamenajare a spatiilor verzi si a trotuarelor adiacente cladirii.

Lucrari propuse:

- Desfacerea termosistemului actual din Polistiren expandat de 10 cm, si inlocuirea acestuia cu un termosistem nou compus din vata minerala bazaltica cu grosimea de 20 cm;
- Refatadizarea si refacerea tencuielilor decorative de exterior;
- Inlocuirea scarii metalice existente care face accesul la mansarda, cu o scara metalica noua cu latimea rampei mai mare si conforma cu normativele in vigoare.
- Desfacerea partiala a planseului peste etaj in zona nord-vest a holului existent pentru a permite amplasarea noii scari
- Scara metalica va fi inchisa la nivelul etajului prin prevederea unui perete din zidarie caramida/BCA de 15 cm.
- Compartimentarea totala a spatiului nefolosit afferent podului existent pentru a putea satisface necesarul functional solicitat prin tema de proiectare, respectiv inca 3 birouri, 2 spatii de depozitare si un grup sanitar, in plus fata de spatiile deja existente in mansarda.
- Recompartimentarile la mansarda se vor realiza din pereti alcatuiti din placi de gipscarton tip RF pe structura metalica pentru a nu incarca structura de rezistenta.

- Recompartimentările de la nivelul parterului și etajului se vor realiza din pereți de

zidărie de cărămidă/BCA cu grosime de 15 cm, și panouri HPL în zonele grupurilor sanitare.

- Se va prevedea un termosistem alcătuit din saltele de vată minerală cu grosimea de 25 cm între capriorii existenți și se va prevedea o închidere din plăci de gips-carton RF pe structura metalică la partea inferioară a capriorilor. Sub vată minerală se va prevedea o barieră de vapori din folie de aluminiu.
- Prevederea unor ferestre de mansardă în cadrul învelitorii existente pentru a asigura iluminat natural al spațiilor interioare;
- Lucrări de refacere a tencuielilor și a gleturilor pe toate zonele de intervenție;
- Înlocuirea integrală a tâmplăriei interioare și exterioare;
- Lucrări de refacere integrală a zugrăvelilor interioare;
- Lucrări de reamenajare a spațiilor verzi și a trotuarelor adiacente clădirii;
- Lucrări de modernizare a instalațiilor pentru prepararea, distribuția și utilizarea agentului termic pentru încălzire, apă caldă menajeră;
- Introducerea, reabilitarea, modernizarea, după caz, a instalațiilor electrice, termice sanitare de ventilație/climatizare;

III. Soluții constructive și de finisaj

Sistemul constructiv

Construcția prezintă următoarele caracteristici:

- Fundații continue și izolate din beton simplu și beton armat;
- Pereți structurali de compartimentare din zidărie de cărămidă;
- Planșee din beton armat;
- Acoperi; tip șarpantă de lemn;

Închiderile exterioare și compartimentări interioare

Închiderile exterioare ale construcției proiectate sunt realizate din zidărie de cărămidă de 25 cm. Golurile exterioare sunt în acest moment închise cu tâmplărie din PVC culoare albă, cu geam termoizolant clar, respectiv PVC culoare nuc cu geam termoizolant clar pentru ferestrele de mansardă. Tâmplăria actuală se va înlocui cu o tâmplărie din PVC cu același aspect, dar cu o eficiență termică ridicată.

Construcția este în termoizolată cu polistiren expandat de 100 cm. Se propune înlocuirea anvelopei termice a clădirii cu vată minerală bazaltică de 200mm.

Compartimentările interioare nou propuse se vor realiza din zidărie de BCA/cărămidă de 15 cm, la nivelul parterului și etajului, și pereți din plăci de gips-carton tip RF pe structura metalică la nivelul mansardei.

În grupurile sanitare și spațiile umede se vor folosi panouri din HPL cu grosimea de 20 mm, pentru compartimentarea spațiilor destinate WC-urilor.

Finisajele exterioare

Finisajele exterioare ale construcției vor fi alcătuite din tencuiele texturate de tip „Baumit” sau „Dufa” culoare albă și crem (conform planșelor de arhitectură). Pentru îmbunătățirea aspectului exterior actual al clădirii se vor utiliza profile de polistiren pentru ancadramele la ferestre.

Fațadele termoizolate neventilate sunt compuse din:

1. zidărie exterioară de 25 cm grosime executată din cărămidă G.V.P. marca C10 și mortar M10.
2. sistem termoizolant din vată minerală bazaltică cu densitatea de minim 20 kg/m³ de 20 cm grosime, cu protecție la radiații UW cu strat vizibil din tencuială decorativă în strat subțire pe bază de rășini sintetice pentru exterior. Culori (conform planșei de arhitectură).

Toate fațadele sunt rezistente la foc minim 15 min.

Suprafețele exterioare orizontale vor fi finisate cu plăci ceramice pentru exterior, iar suprafața de uzură a placajului va fi antiderapant.

Trotuarul de protecție și aleile pietonale din incinta imobilului se vor realiza din dale prefabricate de beton.

Finisajele interioare

Finisajele interioare ale construcției propuse vor fi cele uzuale pentru spațiile publice de acest gen, incluzând gleturi de ipsos și pereți de compartimentare din zidarie de 15 cm, zugrăviți cu vopsele lavabile, pardoseli calde tip parchet și placaje ceramice (materialele fiind destinate traficului intens).

Cabinetele medicale și spațiile de așteptare aferente acestora vor fi finisate cu parchet pentru pardoseli și tapet antibacterian pentru pereți.

Grupurile sanitare vor primi de asemenea finisajele uzuale pentru astfel de spații: gresie pentru pardoseli și faianță pentru pereți până la înălțimea de 210 cm.

Birourile, sala multifuncțională și salile de activități vor avea pardoseli finisate cu parchet

Golurile interioare vor fi închise cu uși celulare din MDF, și uși din panouri HPL pentru spațiile umede și grupurile sanitare.

Se propune înlocuirea scării metalice actuale care face legătura dintre Etajul 1 și Mansarda, deoarece aceasta nu respectă normele actuale privind lățimea rampei. Se va realiza o nouă scară pe structura metalică și trepte din lemn cu lățimea rampei de 120 cm.

Învelitoarea

Acoperirea este realizată pe șarpantă de lemn acoperită cu învelitoare din plăci ondulate bituminoase de culoare roșu brun. Structura șarpantei este alcătuită din lemn de rășinoase bine uscat, tratat anticoroziv și ignifugat. Tratamentul lemnului este realizat superficial (prin vopsire) cu substanțe tip Tropitox, Evinit, Cotinex sau analogice. În construcție s-au utilizat căpriori, cosoroabe, pane intermediare și pane de coamă, astereală de 2,5 cm cu lățime recomandată între 20 și 30 cm.

Apa pluvială de pe învelitoare se colectează prin intermediul jgheburilor și burlanelor vopsite la câmp electrostatic. Apa pluvială se va colecta în interiorul incintei.

Asigurarea utilităților

Amplasamentul studiat este prevăzut cu utilități.

Construcția va fi alimentată cu energie electrică, și apa de la rețelele publice de distribuție existente în zonă. Apele uzate menajere vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare existentă în zonă, iar cele pluviale către un canal de drenare existent pe sit.

Asigurarea agentului termic și al apei calde menajere se va face cu ajutorul unei centrale termice nouă, care va funcționa pe combustibil gazos, amplasată în aceeași încăpere cu centrala termică existentă. Pentru răcirea aerului pe timpul verii s-a adoptat soluția de răcire cu sistem multisplit alcătuit dintr-o unitate exterioară și 3 unități interioare.

Costuri privind investiția:

Valoare totală investiție: 4.300.694,35 lei (inclusiv TVA) din care :

C+M: 2.781.268,46 lei (inclusiv TVA)

Direcția Proiecte
Director executiv
Ing. Radu Bolchis