



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ UTILITATI SI INVESTITII
DIRECȚIA INVESTIȚII
SERVICIUL INVESTIȚII

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 nr. 4

AVIZ Nr. 2/25.03.2025

COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ DE AVIZARE LUCRĂRI PUBLICE

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Denumirea obiectivului de investiții :

AMPLASARE CONSTRUCȚII CU CARACTER SOCIAL

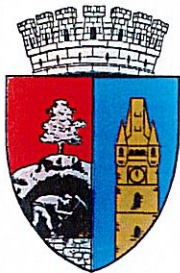
Faza: SF

Ordonator principal de credite: MUNICIPIUL BAIA MARE

Observații la documentația avizată:

Președintele Comisiei Tehnico-Economice:

Dăncuș Ioan Doru



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ UTILITATI SI INVESTITII
DIRECȚIA INVESTIȚII
SERVICIUL INVESTITII

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

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

ANEXA nr. 5

Anexă la Avizul nr. 2/25.03.2025

Caracteristicile principale și indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții:

Denumirea : **AMPLASARE CONSTRUCȚII CU CARACTER SOCIAL**

Ordonator principal de credite: Primaria Municipiului Baia Mare

Beneficiar: Municipiul Baia Mare

Amplasament: str. Iazului, nr. FN, Mun. Baia Mare, jud. Maramureș, nr. CAD 108677

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI – scenariul I

- Valoarea totala a investitiei:

Denumire	Valoare lei (fără TVA)	TVA lei	Valoare lei (cu TVA)
TOTAL GENERAL	57,226,969.71	10,790,447.09	68,017,416.80
din care: C+M	39,558,444.76	7,516,104.50	47,074,549.26

Total general 68.017.416,80 lei cu TVA, din care: Buget de stat 51.463.952,25 lei cu TVA
Buget local 16.553.464,55 lei cu TVA

- Capacități
- S construita propusa 5068,14 mp
 - S desfasurata propusa 5068,14 mp
 - S utila totala 4117,79 mp, din care: locuinte 3792 mp, cladire multifunctionala 385,79 mp
 - POT propus 10,13%
 - CUT propus 0,10
 - Regim de inaltime propus P
 - Inaltimea maxima a constructiei propuse 4,95m
 - Inaltimea minima a constructiei propuse respectiv 2,80m (streasina)
 - Suprafata minerală 6985,53 mp
 - Spatii verzi 37963,33mp

- Durata de realizare a lucrărilor de execuție va fi de 12 luni.

Descrierea investiției:

Obiectivul proiectului este de a spori nivelul de calitate a locuirii pentru populația vulnerabilă a municipiului Baia Mare, prin construirea unor locuințe colective și înființarea unor spații cu rol cultural și administrativ.

Se propune amplasarea a 12 construcții cu caracter social și a unui corp administrativ (12 corpuri de cladire și 1 cladire multifuncțională, cu regim de înălțime P). Structura de rezistență a construcțiilor este din zidarie confinata și stâlpișori. Închiderile exterioare se

vor realiza din zidarie portanta BCA cu grosime de 20 cm la pereții exteriori și 28 cm la pereții interiori, legați la partea superioara cu centuri din beton armat. Cladirile vor fi termoizolate cu polistiren grafitat de 20 cm pe pereți și cu polistiren extrudat de 15 cm placa pe sol. Acoperișul corpurilor de locuit este tip șarpanta, din beton armat și învelitoare din panouri sandwich, cu termoizolație vata minerala de 30 cm. Corpul multifuncțional, are acoperișul de tip terasa și se va izola cu polistiren extrudat de 25cm. Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza de la rețeaua existente în zona printr -un bransament contorizat, în baza unui contract cu furnizorul local de apa potabila și canalizare. Instalația de apa va fi executata din țeava de polipropilena și racorduri la obiectele sanitare. Tipul țevilor și amplasarea lor se va face ținând cont de proiectul de instalații. Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare vor fi colectate și conduse la sistemul de canalizare. Contorizarea se va face pentru fiecare apartament: apa caldă, apa rece, curentul.

Alimentarea cu energie electrică: Asigurarea iluminatului: Lucrările de instalații electrice curenți tari aferente acestui obiectiv sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- instalații electrice de iluminat led;

Iluminatul se realizează astfel:

- pe cale naturală – ferestre și uși;
- pe cale artificială – corpuri de iluminat eficient energetic;

Instalația de încălzire: Încălzirea spațiilor se va face cu ajutorul unor centrale termice pe gaz. Sistemul de încălzire va fi prin pardoseală. Este un sistem de încălzire de joasă temperatură care admite, din considerente fiziologice, o temperatură maximă admisibilă a suprafeței finite de 29 grade C, de aceea, pentru a putea acoperi necesarul de căldură trebuie reduse la minimum pierderile de căldură prin anvelopă, printr-o izolație termică corespunzătoare.

Asigurarea ventilației: – cale naturală cu ajutorul ferestrelor – tâmplărie PVC.

Ventilarea și iluminarea naturală, se va face cu ajutorul ferestrelor (cu deschidere oscilobatantă).

La partea de instalații, pentru contorizare și racord, se propune realizarea unui canal tehnic de vizitare central, de unde se va face contorizarea clădirilor și a unităților locative, fiecare în parte.

- Descrierea funcțională a investiției:

LOCUIŢE SOCIALE:

TIP 1 - 4 buc

S construita = 383 mp

S construita totală= 1.532 mp

TIP 2 - 4 buc

S construită =415 mp

S construită totală=1.660 mp

TIP 3 - 4 buc

S construită = 336,5 mp

S construită totală = 1.346 mp

S. construită totală locuințe sociale = 4538 mp

CLADIRE MULTIFUNCTIONALA:

S construita = 530,14 mp

- Echiparea cu instalații:

Instalatii incalzire

Se propune o sursa de incalzire hibrida, compusa dintr-un cazan mural functionand in condensatie și - pompă de caldura aer - apa .

Temperatura va fi controlata in fiecare incapere prin intermediul termostatelor de ambient. Se propune de asemenea implementarea unui sistem de încălzire în pardoseală în cadrul clădirii , cu scopul de a îmbunătăți eficiența energetică, confortul termic și reducerea costurilor de întreținere pe termen lung.

Instalatii de preparare a.c.c.

Apa calda menajera se va produce tot in sistem hibrid, folosind centrala murala si pompa de caldura.

Producerea apei calde menajere într-un sistem hibrid, care utilizează o centrală murală și o pompă de căldură, aduce multiple beneficii. În primul rând, această abordare asigură o eficiență energetică ridicată și un consum redus de combustibil sau energie electrică, ceea ce se traduce într-o economie semnificativă la facturile de utilități. De asemenea, sistemul hibrid asigură o producție constantă de apă caldă menajeră, indiferent de condițiile meteorologice sau de fluctuațiile de temperatură din interiorul locuinței. În plus, acest sistem are un impact redus asupra mediului înconjurător, fiind o soluție ecologică și sustenabilă pentru încălzirea apei calde menajere.

Instalatii de ventilatie :

Luând în considerare trăsăturile distincte ale regimului de funcționare, propunem implementarea unui sistem de ventilație, utilizând o centrală de ventilație echipată cu recuperator de căldură. Aerul va fi introdus și evacuat din încăperi prin intermediul anemostatelor de tavan. Această abordare nu doar optimizează calitatea aerului interior, dar contribuie și la eficiența energetică a întregului sistem, asigurând un confort termic optim în orice condiție de exploatare.

Instalatii iluminat :

Se propune implementarea de corpuri de iluminat de tip LED, conform standardelor actuale de proiectare, pentru a asigura confortul vizual prin dimensionarea adecvată a sistemului de iluminat, atât calitativ, cât și cantitativ. Se va asigura o eficiență minimă de 120 lm/W pentru corpuri de iluminat, având ca scop îmbunătățirea confortului vizual al ocupanților.

Pentru toate tipurile de instalații, se recomandă intensificarea gradului de automatizare al echipamentelor, în concordanță cu implementarea unor regimuri de exploatare raționale. Aceste regimuri vor fi ajustate în funcție de destinația specifică a spațiilor, programul fiecărui spațiu și condițiile climatice, contribuind astfel la optimizarea eficienței sistemelor instalate.

De asemenea, se propune instalarea unui sistem on-grid format din 12 panouri solare, având rolul de a contribui la acoperirea parțială a consumului de energie al clădirii.

- **Imprejmuirea propusa:**

- Se va face imprejmuirea laterala si posterioara cu o imprejmuire alcatuita din ntr-o structura de slapi de metal cu fundatie de beton armat, cu inchideri de table profilata opaca.

- Se va face imprejmuirea la strada, avand o parte de inchidere din zidarie cu fundatii si stalpisorii de beton armat, iar poarta auto si pietonala va fi cu o structura metalica, cu panouti din tevi metalice.

- **Finisaje construcție propusă**

Finisaje exterioare:

- tencuieli exterioare decorative
- tencuieli exterioare decorative albe și placări cu material compozit
- învelitoare tabla plană fălțuită
- șorț de tablă pe aticuri

Finisaje interioare:

- la pereți – tencuieli interioare drișcuite, glet, zugrăveli lavabile de interior, zugrăveli cu aditiv microsferice ceramice de 10-15 micrometri vidate la interior. Perimetral pe pereți se prevede tapet antibacterian pe o înălțime de 1,5 m.

- plăci locale cu plăci de faianță (bucătărie-zona de preparare)

- la tavane – plăci gips-carton pe structură metalică

- pardoseli din gresie ceramică antiderapantă

- covor PVC tip tarkett

a. Sistemul de izolație termică

- Se va termoizola întreaga anvelopă a clădirii:

- Termoizolație polistiren extrudat 15 cm sub placa peste sol

Vată minerală bazaltică 20 cm pe pereții exteriori perimetrali, pereți de cărmidă cu goluri 30 cm

Polistiren extrudat de 15 cm pe soclul de beton al clădirii

Vată minerală bazaltică de 15 cm + 15 cm în/pe structura planșeului nou propus, planșeu cu structură de lemn.

- Se va înlocui învelișul - înveliș propus din tablă cutată dublu click gri antracit (va fi prevăzut un sistem complet de montare și hidroizolare agreat de către furnizorul de materiale).

- Se va monta un sistem de parazapezi (jgheaburi și burlane)

- Sistemul de preluare a apelor prin preluarea apelor în jgheaburi și burlane. Acestea se pot conecta la un sistem pentru drenarea apelor orientat spre un emisar inferior (dacă este cazul, în condițiile oferite de către beneficiar)

- Se vor înlocui tencuielile exterioare și/sau interioare (unde este cazul)

- Vor fi prevăzute nuanțe/culori noi de refacere, conform proiectului de arhitectură anexat

- Se va placa fațada pe anumite porțiuni cu h.p.l imitație lemn

- În cazul planșeului peste parter se va reface întreaga structură de izolare a acestuia conform cerințelor arhitecturale impuse dar în concordanță cu raportul NZEB energetic anexat. Se vor monta plăci de tavan casetat (va fi prevăzut un sistem complet de montare și izolare agreat de către furnizorul de materiale)

b. Tâmplăria

Ferestre și ușile exterioare:

Tâmplăria exterioară (ferestre și uși) din aluminiu gri antracit și geam termoizolant cu :

-coeficient transfer termic global (ramă și sticlă) $U_w = \max. 1,2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

-izolare termică U_f (ramă) = $\max. 1,2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ (armătura standard)

-fonoizolare până la 43 Db

-nivel de securitate Rc4/Rc3.

-ferestrele de pe fațada sud vor fi EI90 conform avizului ISU MM

Montarea unui dispozitiv de închidere automată la ușile de intrare de la parter pentru eliminarea posibilității de a rămâne deschisă mult timp și evitarea pierderilor de căldură.

Ferestre și ușile interioare:

-Lemn – uși cu structură tubulară, cu toc metalic (sau fără toc în cazul celor glisante) și strat de protecție din rășină melaminată.

Se vor respecta specificațiile tehnice date de producătorul și furnizorul de tâmplărie.

c. Sistem video de securitate:

Clădirea va fi dotată cu sistem de supraveghere video. În holuri, sala de mese, zona administrativă și în zonele de acces persoane și zona de acces marfă se vor monta camere de supraveghere video.

- Avize și acorduri:

Certificat de urbanism nr. Nr. 341 din 11.03.2025

- Surse de finanțare:
Finanțarea investiției: - Bugetul de stat prin Programul de constructii de locuinte sociale si de necesitate;
- Bugetul local

Secretariatul Comisiei Tehnico-Economice

Moldovan Cristina

