



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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. 1 la HCL nr.331/2023

Descrierea sumara a investiției și detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru obiectivul de investitii: Grădinița cu program prelungit nr. 25 - Extindere, recompartimentare, reabilitare interioară și exterioară, amenajări exterioare și împrejmuire

1. Date generale:

Obiectiv de investiții: Grădinița cu program prelungit nr. 25 - Extindere, recompartimentare, reabilitare interioară și exterioară, amenajări exterioare și împrejmuire

Ordonator de credite: Primarul Municipiului Baia Mare

Beneficiar: Municipiului Baia Mare

Proiectant: SC. Dan.Andresan.Design.Arhitecture S.R.L.

Proiect/Faza de proiectare: NR. 21/2020

Amplasamentul obiectivului: Aleea Jupiter, nr. 4, Baia Mare, judetul Maramureș

2. Indicatorii tehnico-economici:

2.1. Valoarea totala a investitiei:

Valoarea totală (inclusiv TVA): 12.625.981,65 lei
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA): 10.205.520,92 lei

Capacitati:

Suprafața construită : 1 107,87 mp
Suprafața construită desfășurată: 2 082,99 mp
Regim de inaltime : C1 - P+1
C2 - P+1
Extindere – P

Durata de realizare in investitiei: 24 luni

3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Parcela studiată este localizată în municipiul Baia Mare, pe Aleea Jupiter, nr. 4, jud. Maramureș.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 128411, terenul are o suprafață de 5280,00 m2 în acte și 5280 m2 măsurat și aparține domeniului public al Municipiului Baia Mare, în administrarea beneficiarului investiției (Grădinița cu program prelungit nr. 25). Categoria de folosință a terenului este de curți construcții.

Din punct de vedere geometric, parcela are o formă neregulată și este relativ plană.

În prezent, pe teren există, conform CF, o construcție împărțită în 2 corpuri:

- 128411-C1 – construcții administrative și social culturale, cu $S_c = 722 \text{ m}^2$

- 1128411-C2 construcții industriale și edilitare cu $S_c = 311 \text{ m}^2$

În cadrul prezentei documentații se propun intervenții în ambele corpuri de clădire.

Accesul obiectivului la căile de comunicație se face atât spre str. Jupiter, cu care se învecinează la nord-vest, cât și spre străzile/aleile adiacente, alei dintre ansamblurile de locuințe colective, care constituie limitele de sud-est și nord-vest. La sud-vest, sud și sud-est, parcela se învecinează cu o serie de construcții anexe (garaje) de ansambluri de locuințe colective din zonă.

În prezent corpul gradinitei nu funcționează la parametri optimi în ceea ce privește organizarea și structura funcțională (fluxuri).

Disfuncționalitățile identificate sunt:

- Subsola se inundă periodic, fapt ce îl face inutilizabil și inaccesibil
- Conform normativului de securitate la incendiu, este necesară o scară exterioară de evacuare în caz de incendiu
- Lipsa unei săli special destinate pentru evenimente festive și de întâlniri
- Blocul alimentar în momentul de față este subdimensionat și poziționat deficitar
- Grupurile sanitare nu corespund standardelor și cerințelor actuale
- Sistemul pluvial se prezintă într-o stare avansată de degradare
- Unele din elementele ce compun acoperișurile sunt parțial afectate de intemperii și prezintă defecțiuni
- Împrejmuirea existentă nu se conformează normelor, iar zona sud-estică, nu este rezolvată estetic împrejmuirea
- Pe perioada anotimpului cald se produce supraîncălzirea spațiilor interioare care beneficiază de însorire puternică pe durata zilei (sud-est-vest)
- În ceea ce privește detaliile de arhitectură, există o serie de neconformități care se propun a fi rezolvate prin documentația de față: finisaje deteriorate (atât la interior, cât și la exterior), uși și instalații învechite și care nu mai fac față cerințelor actuale, etc.
- Conducta de gaz dintre clădire și limita sudică de proprietate are un parcurs înălțat de la sol, creând astfel o serie de probleme de acces. Aceeași problemă apare și în zona accesului principal pe parcelă.
- Nu există o rampă de acces pentru scaun rulant în dreptul accesului principal
- Amenajare curte dezorganizată, zona de joacă deficitară
- Lipsa unor dotări în zona de joacă care să nu fie periculoase pentru copii, cele actuale sunt învechite și pot fi periculoase pentru copii

4. Conținutul documentației:

4.1. Descrierea investiției:

Prin documentația de față se propun o serie de intervenții pe construcția existentă identificată în CF drept 118267-C1. Toate aceste intervenții au fost propuse cu scopul de a satisface necesitățile actuale ale gradinitei, de a o aduce la standardele cerute prin legislația în vigoare și pentru o utilizare optimă, din punct de vedere funcțional, estetic, dar și al eficienței energetice și economice.

Intervențiile au fost stabilite ca urmare a solicitărilor venite din partea beneficiarului și în conformitate cu recomandările tuturor specialiștilor care au luat parte la elaborarea acestei documentații: expert tehnic, auditor energetic, ingineri instalații, rezistență, etc.

Prezentăm în continuare toate intervențiile propuse, grupate pe categorii:

→Extindere bloc alimentar

Se propune extinderea clădirii, pe latura nordică, pentru a reorganiza zona de bucătărie și anexe ale ei. Astfel, se propune o structură în cadre din b.a. cu închideri din cărămidă și termoizolație din vată minerală bazaltică, cu o grosime de 10 cm. La exterior zugrăvelile vor respecta culoarea clădirii existente.

Tâmplăriile vor prelua proporții ale celor existente și vor fi tratate cu filtre UV, pentru a îmbunătăți confortul ambiantului la interior.

La interiorul extinderii vor fi folosite finisaje de înaltă calitate. Toate pardoselile spațiilor ce compun blocul alimentar vor fi placate cu gresie antiderapanta, pentru a permite o bună întreținere și igienizare. Se propune placarea pereților cu plăci ceramice până la cota +2,10m. Partea superioară a pereților și zona tavanelor se vor finisa cu vopsea lavabilă de culoare albă.

Blocul alimentar va fi compartimentat după cum urmează: depozit fructe și legume, zona de curățare zarzavat, dezinfecție ouă, sas, depozit alimentar, depozit deșeuri pe categorii (ce permite colectarea selectivă a deșeurilor), bucătăria propriu-zisă, cu depozit vase, depozit veselă, raft pentru rețetar, zonă centrală de gătit, preparare legume, pește, vită/pui, porc separate pe categorii, bucătărie rece, spălare vase și veselă. Bucătăria va fi dotată, echipată și va respecta toate exigențele din punct de vedere al fluxurilor la standardele actuale.

→Reabilitare exterioară:

În ceea ce privește exteriorul clădirii, vor fi înlocuite toate elementele ce compun acoperișurile care au fost afectate de zăpadă și de alte fenomene meteo, folosind același tip de tablă. În plus, este necesară înlocuirea sistemului pluvial (jgheaburi, burlane, cârlige), cu elemente similare cu cele existente, din cauza defecțiunilor și a aspectului uzat. Burlanele vor fi canalizate pentru a evita viitoare deteriorări ale soclului și fundațiilor. Vor fi prevăzute șorturi de tablă de protecție în toate zonele de îmbinare între un perete și un acoperiș, dar și pe suprafețele orizontale ale elementelor de pe fațade.

Tâmplăriile exterioare existente din PVC vor fi înlocuite cu tâmplării din aluminiu, cu geam termopan, păstrând desenul și împărțirea celor existente. Ferestrele vor fi dotate cu protecție UV, pentru a îmbunătăți confortul ambiantului la interior. Pe fațada nordică a corpului central vor fi modificate proporțiile golurilor din dreptul birourilor de la etaj, pentru a permite o iluminare mai bună și a facilita accesul pe terasa nou-creată deasupra extinderii din zona bucătăriei. În zona scării exterioare de incendiu nou-propuse, tâmplăriile aflate la o distanță mai mică de 3 m de aceasta vor fi înlocuite cu tâmplării rezistente la foc timp de 15 minute.

Se propune termoizolarea clădirii în zona de soclu cu vată minerală bazaltică rigidă cu o grosime de 5cm. În dreptul tâmplăriilor, șpaletii vor fi termoizolați cu vată minerală bazaltică cu o grosime de 5cm.

Pereții existenți situați în același plan cu pereții extinderii propuse, vor fi rezugrăviți, folosind aceeași culoare cu restul clădirii existente.

Conform recomandărilor expertizei tehnice, se propune realizarea unei "torcretări" interior-exterior, a zidurilor păstrate în cadrul axului K. Acestea sunt descrise detaliat în memoriul de rezistență.

Pentru a se evita supraîncălzirea spațiilor interioare pe perioada anotimpului cald, au fost propuse umbrare verticale din tablă prevopsită, în dreptul ferestrelor sălilor de grupă, cu scopul de a reduce acțiunea razelor solare asupra suprafețelor vitrate. Intervențiile se vor face pe fațadele însorite, de est și de vest, în dreptul sălilor de grupă. Aceste elemente verticale din tablă prevopsită vor fi fixe și vor reduce din lumina directă, neblocând

pătrunderea luminii naturale la interior.

În zona accesului principal se propune realizarea aleii de acces în rampă, pentru a prelua diferența de nivel din dreptul intrării, pentru a permite accesul persoanelor cu dizabilități. Finisajul rampei pentru persoane cu dizabilități din dreptul accesului secundar de pe fațada sudică va fi refăcut, cu plăci ceramice pentru exterior, antiderapante. Între cele două accese de pe latura vest aripa estică este propusă o porțiune înălțată față de nivelul curții, cu o treaptă, cu rol de scenă în timpul festivităților și evenimentelor grădiniței sau pur și simplu ca spațiu de ședere pe timpul recreațiilor.

→Reabilitare interioară clădirea școlii (C1):

La interiorul clădirii se va interveni în toate spațiile existente la nivel de finisaje.

Pentru pardoselile zonelor de circulații (holuri, coridoare, accese, windfang, case de scară etc.) se propune înlocuirea pardoselilor afectate, cu plăci ceramice antiderapante. Pentru pereți și tavane se vor reface tencuielile (în zonele unde există degradări) și zugrăvelile, cele noi fiind de culoare albă. Până la cota de 1,50m se propune tratarea pereților cu vopsea în ulei de culoare albă, iar partea superioară și tavanele cu vopsea lavabilă albă.

Pentru toate scările vor fi înlocuite mâinile curente existente și uzate cu unele noi, din lemn. În plus se va prevedea și o mană curenta suplimentare cu h=60 cm, tot din lemn, iar balustradele vor fi vopsite în negru. Același tip de mâini curente de lemn vor fi utilizate și pentru zona de perete cu h=60 cm și h=90 cm. Vor fi schimbate finisajul existent al treptelor și contratreptelor/ rampa persoane cu dizabilitati (gresie antiderapantă).

Tencuielile tuturor încăperilor vor fi corectate unde se impune, acest lucru fiind necesar în urma înlocuirii ușilor, ferestrelor, instalației electrice, instalației de încălzire după caz, cum este descris la etapa de instalații.

În sălile de grupă și sala de evenimente/ședințe, se vor înlocui pardoselile deteriorate. La nivelul pereților se propun noi zugrăveli peste tot, după principiul următor: vopsitorii speciale, până la cota +1,50m cu vopsea de ulei, culoare albă, fără o delimitare cromatică orizontală de vopseaua lavabilă albă de mai sus; vopsea lavabilă de la cota 1,5m și în zona tavanelor.

Se intervine la nivelul finisajelor în grupurile sanitare (dupa caz), care vor fi placate cu gresie și faianță (până la cota +1.80m), iar partea de sus a pereților și zona tavanelor se vor zugrăvi în alb.

→Recompartimentări interioare:

Se propun o serie de modificări ale spațiilor interioare, pentru a alinia obiectivul cu legislația în vigoare, dar și pentru a eficientiza cât mai mult utilizarea spațiilor și funcționarea imobilului, în ansamblu. Intervențiile propuse sunt:

SUBSOL.

Subsolul tehnic este în prezent format dintr-un culoar cu două "buzunare", necompartimentate și nefuncționale. Se propune compartimentarea în partea de coridor și 3 depozite (conform plansei A06), după cum urmează:

Între axele L și K, în proximitatea axului 16, se propune un zid despărțitor, obținând un depozit-anexă pentru atelierul de întreținere de la parter;

Între axele 13 și 15 /16, de-a lungul axului J, se propune un zid despărțitor, rezultând astfel un depozit de mobilier

Între axele 13 și 15 /16, în proximitatea axului I, se propune un alt zid despărțitor, spațiul rezultat fiind destinat tot depozitării obiectelor de mobilier

Spațiului rămas va avea destinația de circulații.

În prezent spațiile de la subsol necesită igienizare și eliminarea a apelor de infiltrație. Din acest motiv, se va realiza un dren perimetral, conectat la sistemul de canalizare.

Concomitent, se va asigura canalizarea sistemelor pluviale, pentru a preîntâmpina

stagnarea apelor pe suprafața terenului. Vor fi verificate și intervenit punctual, unde este cazul, pe trotuarele perimetrice de protecție, acestea fiind necesar să fie executate cu panta spre exterior și să asigure o lățime de minim 1m și un dop de bitum la contactul cu soclul clădirii.

PARTER.

Toate casele de scară vor fi închise, la toate nivelurile, iar ușile vor avea sistem de auto-închidere. Similar, și încăperile care au acces direct din casele de scară vor fi doate cu uși cu auto-închidere.

În zona casei de scară, între axele 13 și 14 și între axele A și B, se propune renunțarea la spațiul de depozitare existent sub scară, conform prevederilor normativului de siguranță la incendiu.

Cabinetul medical se va reorganiza astfel: se va crea un nou acces în axul B, se vor desface pereții grupului sanitar existent și se va redimensiona corespunzător. Alăturat cabinetului medical se propune un izolator. Accesul în izolator se va face direct din cabinetul medical, prin extinderea golului existent din axul 11 și transformarea lui în ușă. Izolatorul va fi dotat cu grup sanitar propriu, ambele încăperi fiind dimensionate pentru a fi accesibile și cu scaun rulant. Prin crearea acestor noi spații, a rezultat micșorarea sălii de grupă nr I. Se propune păstrarea funcțiunii acestei săli.

În axul 2, între axele F și G, se desface peretele despărțitor pentru a permite redimensionarea grupului sanitar conform normativelor în vigoare.

Vestiarele copiilor vor fi împărțite pe niveluri, în funcție de grupe (parter și etaj). La nivelul parterului se desface peretele din axul 12, între axele D și F și peretele din axul 13, între axele C și D, pentru a crea incinta vestiarului. Spațiul vestiarului va fi separat de restul coridoarelor, prin pereți nou-propuși, după cum urmează:

- în axul 10, între axele D și F, se propune un perete despărțitor, separând holul de zona de vestiar

- în axul 17, între axele C și D se prevede un perete de separare între vestiar și hol.

În toate zonele de circulații, ușile se vor deschide în direcția căii de evacuare.

Grupul sanitar dintre axele E și D între axele 20 și 24 va avea modificări ale gabariturii prin desfacerea peretelui din axul 23, pentru a respecta normativul în vigoare.

Se propune mutarea biroului logoped/psiholog de la etaj la parter, în spațiul determinat de axele E, D, 13 și 15. Pentru această încăpere se va păstra accesul din axul D și se va zidi golul din axul 13.

În zona corpului central sunt propuse o serie de modificări, cu scopul de a îmbunătăți funcționalitatea. Astfel se propun următoarele:

- între axele F și H va funcționa un depozit pentru produse de curățenie și grup sanitar pentru personalul didactic pe o parte a coridorului și vestiar personal pe cealaltă parte. La exterior spre nord se propune o pila care va susține consola de peste curtea de aprovizionare, în axul H între axele 15 și 17.

- în depozitul dintre axele H și I vor fi depozitate obiecte de mobilier, iar cel dintre axele I și J (în locul în care în prezent sunt grupuri sanitare), diverse materiale didactice

- între axele H și J se propun vestiarele pentru personalul aferent bucătăriei.

- între axele J și K se desfac pereții de la vestiare și se propune un grup sanitar pentru copii, iar pe partea cealaltă a coridorului se propune un grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati.

- între axele I și J și axele 14 și 20 se propune extinderea bucătăriei

- între axele K și L ușile de acces se vor deschide în direcția de evacuare, spre exterior.

- între axele 6 și 9 și axele M și O, în zona centralei termice, se va micșora spațiul centralei termice pentru a oferi un depozit atelierului de întreținere.

- Sala de grupă situată între axele 9 și 14 și axele M' și P își schimbă funcțiunea în sală de întâlniri și sedințe

ETAJ I.

Toate casele de scară vor fi închise, la toate nivelurile, iar ușile vor avea sistem de auto-închidere. Similar, și încăperile care au acces direct din casele de scară vor fi dotate cu uși cu auto-închidere.

Între axele 13 și 14 se mărește spațiul destinat casei de scară, până în axul D. În plus, în axul 14, între axele C și D, se propune un perete despărțitor, pentru a separa casa scării de coridor.

La exterior, între axele D și E, este prevăzută o scară de evacuare care pornește de pe platforma din curtea de aprovizionare și ajunge la etajul 1, în zona holului, între axele 15 și 17. Ferestrele din proximitatea scării de evacuare (pe o distanță mai mică de 3 m) vor avea rezistență la foc timp de 15 minute.

În vecinătatea scării de acces dintre axele 13 și 14, se propune un spațiu de vestiar pentru copiii din grupele de la etaj. Din acest motiv, biroul directorului va fi mutat din spațiul în care există în prezent. În axul 12, între axele B și C se renunță la usa existentă și se lărgeste golul, în axul 13 între axele D și F se desface peretele, rezultând un spațiu mai omogen pentru vestiar.

Se reorganizează grupul sanitar dintre axele E și D și axele 20 și 24. Astfel, peretele din axul 23 se desface, rezultând o baie conform normelor și normativelor în vigoare. Același lucru se propune pentru grupul sanitar dintre axele F și G și axele 1 și 5, prin renunțarea la peretele din axul 2.

Între axele F și J și între axele 11 și 12 se reorganizează blocul de curățătorie, călătorie și depozite pentru lenjerie curată/murdară.

Între axele F și K și între axele 13 și 16 se reorganizează zona de birouri director, contabil, administrator și se vor modifica ferestrele astfel încât toate birourile vor avea acces pe terasa rezultată în urma extinderii bucătăriei.

Între axele J și L, în locul cabinetului logoped, se prevede o bibliotecă.

Între axele L și K și între axele 14 și 20 se reorganizează grupul sanitar conform normativelor în vigoare și se propune un nou depozit pentru produse de curățenie. Învelitoare.

Se propune înlocuirea completă a sistemului pluvial, dar și a elementelor ce compun învelitoarea, în zonele afectate de fenomenele meteo.

În urma desfacerii coșului de fum se reface paratrăznetul.

→Instalații:

Se propune modificarea traseului conductelor de gaz descrise la capitolul 3.1, litera e), aflate în prezent la o cotă prea înaltă, care intră în conflict cu traseele de circulații de pe parcelă. Din acest motiv se propune elaborarea unei documentații, întocmite de către un specialist autorizat, în faza de Proiect Tehnic, care să prevadă modificarea traseului conductelor de gaz prin subteran.

Amenajări exterioare:

Se propune reorganizarea acceselor în incintă și o zonificare funcțională mai clară a curții de recreație. Se păstrează toate accesele pe parcelă. Zona de joacă va fi tratată cu finisaj cauciucat, special pentru locurile de joacă, iar finisajul aleilor pietonale va fi înlocuit cu dalaj. Curtea va fi dotată cu mobilier urban și mobilier de joacă pentru copii, conform planului de amenajări exterioare.

Se propune împrejmuire din zidarie pe latura sud-est, sud și sud-vest în zona vecinătății directe cu garajele. Acest gard va fi ulterior pictat cu motive ludice, fiind în vecinătatea locului de joacă. Pe restul perimetrului, împrejmuirea va fi păstrată, vopsită și reparată unde se impune și se va aplica o protecție vizuală din panouri opace de tablă, până la înălțimea

de 70 cm. Pentru o mai buna intimitate, gardul menținut va fi dublat spre interior de un gard viu.

Curtea interioară de recreație va fi organizată pe zone funcționale: spațiu de joacă în partea sudică, zonă de odihnă, cu mobilier pentru ședere pe laturile sud și est, zonă de aprovizionare în partea nordică și spații plantate în rest. În zona spațiului de joacă s-a prevăzut mobilier de joacă pentru copii și gropi cu nisip. Platforma betonata existentă în zona sud-estică va funcționa ca bază pentru o căsuță din lemn nou-propusă.

Se propune replantarea spațiului verde afectat de lucrările de amenajare exterioară și în restul curții se propune reînsămânțarea terenului, astfel încât imaginea finală a zonei verzi să fie unitară. Se vor face lucrări de curățare și întreținere a arborilor din curte. Toți arborii existenți vor fi menținuți (cu excepția cazurilor în care se constată o stare precară a unui arbore, caz în care va fi tăiat și replantat altul în loc).

Punctul gospodăresc a fost propus în partea nordică al parcelei, în apropierea zonei de bucătărie, fiind accesibil atât din interior, de către personalul gradinitei, cât și din exterior, de către personalul firmei de salubritate, astfel evitându-se accesul persoanelor străine în incinta grădiniței. Aspectul său va fi unitar cu împrejurimile existente și reabilitată.

4.2. Costurile estimative:

Costul investiției este de 10.639.335,00 lei la care se adaugă TVA în valoare 1.986.646,65 lei, din care construcții-montaj: 8.576.068,00 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 1.629.452,92 lei.

4.3. Avize și acorduri:

- Certificat de Urbansim nr. 1001 / 14.08.2020
- Direcția de Sănătate Publică
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Gheorghe Pop de Băsești" al județului Maramureș
- Comisia de arhitectură și estetică urbană a municipiului Baia Mare - Aviz nr. 13575/28.103.2022
- Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului - Clasarea notificării nr.9279/19.10.2020.

5. Surse de finanțare:

Sursele de finanțare a investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constă în fonduri proprii de la bugetul local.

Valoarea totală (inclusiv TVA):	12.625.981,65 lei
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA):	10.205.520,92 lei

PROIECTANT

SC. Dan.Andresan.Design.Arhitecture S.R.L..