DALI simplificat

Revizie de coordonare tehnică și economică din 8 octombrie 2026

Reparații și amenajări ale imobilului din strada Bujorului nr 1 pentru centrul multifuncțional VENUS II AEQUILIBRIUM

Baia Mare, str. Bujorului nr. 1, județul Maramureș
Beneficiar: DGASPC Maramureș
Prezentare tehnico-economică pe structura anexei nr. 5 la HG 907/2016
8 octombrie 2026

Investiția cuprinde reparații și amenajări, refaceri locale ale instalațiilor și acceselor, echipamente și dotări pentru centrul multifuncțional VENUS II – AEQUILIBRIUM. Devizul general totalizează 1.118.755,12 lei fără TVA, TVA 232.883,31 lei și 1.351.638,43 lei cu TVA.

Conținutul este adaptat complexității intervenției. Pentru forma DALI destinată avizării sunt necesare completarea expertizei și a studiilor aplicabile, fundamentarea scenariilor și asumarea de către elaborator. Stadiu: documentație preliminară pentru definitivare și asumare de către proiectanți, fără aprobarea indicatorilor. Simplificarea privește prezentarea și nivelul de detaliere; nu elimină fundamentările necesare investiției.Aceste date nu au fot furnizate elaboratorului , fiind un studiu prelimanar, rezultand ca toate datele sunt prealabile , acestea putand suferi modificari in urma efectuarii studiilor de specialitate.

A Piese scrise

1 Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1 Denumirea de pe copertă este corelată cu obiectul reparațiilor și nota VENUS II. Piesele desenate de referință aparțin proiectului nr. 60/2026, faza D.A.L.I., septembrie 2026.

1.2–1.4 Proprietar: Județul Maramureș, domeniul public. Beneficiar: Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Maramureș. Investitorul și ordonatorii de credite se nominalizează potrivit actelor de finanțare. Adresa str. Banatului nr. 1

1.5 Planșele indică proiectant general S.C. ARCHOR STUDIO S.R.L., șef proiect și arhitectură arh. Horia Brânzei, proiectant rezistență S.C. STRUCTURI ACX S.R.L., ing. Călin Achim, desenat arh. int. Eszter Baczai.

2 Situația existentă și necesitatea intervenției

2.1 Context. Investiția face parte din proiectul VENUS II – AEQUILIBRIUM. DGASPC Maramureș participă în calitate de partener.

2.2 Necesități. Clădirea are destinația înscrisă de locuință. Sunt necesare adaptarea funcțională, refacerea finisajelor degradate, verificarea instalațiilor și repararea rețelelor existente. Fotografierea degradărilor nu permite stabilirea siguranței structurale sau a conformității instalațiilor.

2.3 Obiective. Crearea condițiilor pentru serviciile integrate destinate victimelor violenței domestice și minorilor aflați în îngrijirea acestora, potrivit notei VENUS II. Funcțiunile de găzduire, consiliere și suport se definitivează prin tema beneficiarului și licențierea serviciului. Capacitatea nu este stabilită prin această revizie.BENEFICIARUL se obliga sa faca toate studiile care sa fie support pentru tema de proiectare, si ulterior sa le puna la dispozitia elaboratorului .

3 Descrierea construcției existente

3.1 Particularități ale amplasamentului

Amplasament intravilan, la str. Bujorului nr. 1, în relație cu str. Industriei. Planul de situație indică accese pietonale, rampe, trepte, platforme, spații verzi și vecinătăți construite. Nu se propune extinderea amprentei clădirii.

Baza topografică: plan la scara 1:500, sistem de proiecție Stereo 70, datat 11.09.2026, autor ing. Spătar Cosmin Răzvan, S.C. SPĂTAR GEOMATICS S.R.L. PDF-ul afișează o semnătură digitală datată 14.09.2026. Recepția/viza OCPI nu se deduce din această semnătură și se anexează distinct, dacă este necesară. DWG-ul transmis se inventariază ca suport CAD, fără a pretinde verificarea geometrică independentă a acestuia.

Sunt reprezentate cămine de canalizare, elemente de rețea de gaze, panou electric și stâlpi. Traseele și capacitățile efective se confirmă în teren și cu operatorii. Cotele topografice servesc proiectării refacerilor locale și drenajului; nu se transferă automat la cotele relative ±0,00 din arhitectură.

Parametrii seismici, climatici, geotehnici și eventuala apartenență la zone protejate se stabilesc din documentele aplicabile amplasamentului. – nu sund date ,necesita studiu geo specializat si expertiza tehnica.

3.2 Regimul juridic

CF 108049 Baia Mare, extras nr. 60465 din 14.09.2026: teren de 454 m², top. 1062/6/3; construcție top. 1062/6/3-C1, casă. Proprietar Județul Maramureș, domeniul public, cota 1/1, dobândire prin donație în 2011. Suprafața construcției nu este înscrisă în extras.

Partea C menționează „NU SUNT" sarcini. Partea B păstrează distinct înscrierea din 2011 a interdicției de ipotecare/înstrăinare pentru 8 ani în favoarea Hope and Homes for Children România. Situația juridică actuală a mențiunii se clarifică documentar. Dreptul de administrare DGASPC, indicat în notă, se probează prin actul de administrare.

3.3 Caracteristici tehnice și parametri

Parametru	Valoare / sursă
Teren	454 m², CF și A.01
Suprafață construită	193,30 m², A.01 și A.02
Suprafață desfășurată declarată	193,30 m², A.01 și A.02
Suprafață utilă	144,65 m², A.02
Terase acoperite	12,22 m², A.01 și A.02
Spațiu verde	151,58 m², A.01
POT / CUT înscrise în A.01	42,58% / 0,42

Raportul 193,30/454 este aproximativ 0,426. Modul de rotunjire a CUT și includerea teraselor se verifică în bilanțul final. Planul topo și A.01 notează casa D+P, dar A.02 documentează parterul și declară suprafața construită.

Înălțimile încăperilor din A.02 variază între 2,95 și 3,33 m; camerele 1–3 au 3,17 m. A.04 reprezintă pardoseli pe placă din beton armat și șarpantă cu învelitoare ceramică, ca alcătuiri existente. Natura și starea elementelor ascunse se confirmă prin investigații. Anul construirii, categoria/clasa de importanță și valoarea de inventar se completează din documente.Aceste date vor fi puse la dispozitie de catre beneficiar in urma efectuarii studiilor de specialitate.

Încăpere	Suprafață m²	Utilizare propusă
1	18,34	Dormitor

Încăpere	Suprafață m²	Utilizare propusă
2	24,57	Cameră de zi
3	22,59	Dormitor
4	16,42	Birou și consiliere
Baie 1 / Baie 2	10,80 / 7,57	Igienă
Bucătărie / cămară	16,94 / 2,27	Hrană și depozitare
Holuri	6,77 + 4,58 + 13,80	Circulații și primire
TOTAL	144,65	Capacitate de validat

3.4 Analiza stării construcției

Se verifică umiditatea, aderența finisajelor, planeitatea suporturilor, etanșeitatea rețelelor și protecțiile electrice. Continuitatea traseelor de evacuare și utilizarea camerei de zi ca spațiu de trecere se analizează pentru funcțiunea propusă. Nu sunt prezentate acte de forță majoră. Nu se afirmă necesitatea sau lipsa necesității consolidării înainte de expertiză.

3.5 Starea tehnică și sistemul structural

Sistemul structural, capacitatea portantă și comportarea se vor stabili în urma expertizei tehnice și a investigațiilor prescrise de expert. Planșele nu permit certificarea siguranței sau excluderea unor intervenții obligatorii. Dacă expertiza impune lucrări suplimentare, se revizuiesc soluția și devizul înainte de aprobare.

3.6 Forță majoră

Nu sunt prezentate documente care să ateste o situație de forță majoră. Nu se fundamentează investiția pe o astfel de situație.

4 Concluziile expertizei și ale studiilor

Expertiza tehnică și auditul energetic nu sunt disponibile ca documente semnate în pachetul analizat. Capitolul se completează cu clasa de risc seismic, minimum două soluții de intervenție și recomandarea expertului, precum și cu măsurile energetice relevante.

Devizul prevede 7.000 lei pentru expertiză, 5.000 lei pentru audit energetic, 9.000 lei pentru studii de teren și 6.000 lei pentru alte studii, fără TVA. Aceste alocări nu certifică realizarea studiilor. Cerința energetică de minimum 30%..

4.1 Contractarea și integrarea studiilor

Conform intenției beneficiarului, studiile de specialitate, expertiza tehnică, auditul energetic și studiul de risc se vor contracta ulterior, în cadrul pachetului de servicii aferent pregătirii proiectului tehnic. Rezultatele care fundamentează DALI vor fi integrate înainte de definitivarea și aprobarea DALI. La faza PT se vor detalia soluțiile astfel fundamentate. Această etapizare contractuală nu transferă la PT fundamentările obligatorii pentru aprobarea investiției.

Document de realizat	Ce se va stabili pe baza lui	Buget net existent
Expertiză tehnică	Stare structurală, risc seismic, soluții și condiții pentru noua funcțiune și fotovoltaic	3.3 — 7.000 lei
Audit energetic și certificare	Performanță, consumuri, măsuri și economii demonstrabile; îndeplinirea cerințelor finanțării	3.4 — 5.000 lei

Document de realizat	Ce se va stabili pe baza lui	Buget net existent
Studii de teren și investigații	Demisol, corelarea releveului, date geotehnice după necesitate; actualizarea topo dacă se justifică	3.1.1 — 9.000 lei
Studiu sau analiză de risc	Vulnerabilități naturale și climatice; analiza de securitate fizică distinct, dacă se cere pentru serviciu	3.1.3 — 6.000 lei, provizion comun

Alocările sunt estimări din sursă, nu oferte și nici contracte încheiate

Tipul, conținutul și costul studiului de risc vor fi precizate în tema de contractare; acesta nu înlocuiește expertiza sau documentația de securitate la incendiu.

Datele lipsă despre parametri tehnici, risc seismic, consumuri, economii, capacități de branșament și soluții constructive se vor completa în urma studiilor de specialitate. Până atunci nu se declară rezultate, clase de risc, conformități sau economii realizate.

5 Scenarii și analiza intervențiilor

5.1 Soluții tehnice preliminare

Scenariul de referință este menținerea situației existente, fără amenajarea centrului. Pentru comparația investițională se propun două opțiuni de lucru: (1) reparații interioare, instalații, rețele și dotări fără producție fotovoltaică; (2) aceleași intervenții, completate cu sistem fotovoltaic și acumulare. Aceste opțiuni necesită validarea expertului și auditorului și nu sunt prezentate ca soluții emise de aceștia.

Intervențiile de arhitectură includ protecții, demontări locale, repararea tencuielilor și suporturilor, zugrăveli, pardoseli adecvate întreținerii și repararea ușilor/feroneriei în golurile existente. În spațiile umede se prevăd etanșări și suprafețe antiderapante. Nu se propun lucrări structurale, extinderi, reabilitarea fațadelor sau înlocuirea învelitorii.

Instalațiile sanitare, electrice, termice și de ventilare se verifică și se repară pe baza proiectelor de specialitate. Se dimensionează protecțiile, iluminatul de securitate, detecția și controlul accesului, fără blocarea evacuării. Lucrările exterioare cuprind reparațiile rețelelor, căminelor și suprafețelor afectate, plus remedieri locale ale acceselor. Se evită suprapunerea cu amenajarea terenului de la 1.2.

Sistemul fotovoltaic are configurație bugetară de circa 6 kWp, invertor hibrid Fronius Symo GEN24 6.0 Plus sau echivalent și baterie Fronius Reserva 12.6 sau echivalent, 12,63 kWh. Se verifică profilul de consum, alimentarea trifazată, compatibilitatea, amplasarea bateriei, suportul panourilor și protecțiile. Prinderile nu justifică automat lucrări de refacere a acoperișului.

Componentă fotovoltaică	Lei fără TVA	Încadrare
Baterie	24.000	4.3
Invertor	11.000	4.3
Panouri	6.500	4.3
Contor și backup	3.500	4.3
Montaj și accesorii	5.000	4.2
Documentație	1.000	3.5.4
TOTAL inclus în DG	51.000	Nu se adaugă din nou

5.2 Utilități și 5.3 Etapizare

Necesarul de apă, energie și evacuare se calculează după confirmarea capacității și inventarul consumatorilor. Nu se presupune suficiența branșamentelor doar din reprezentarea lor topografică. Se verifică presiunile, debitul, puterea aprobată și funcționarea canalizării.

Execuție orientativă de patru luni, după proiectare și procedurile prealabile: luna 1 organizare și desfaceri; luna 2 reparații și instalații; luna 3 finisaje și montaj; luna 4 dotări, probe și recepție. Durata de 36 luni privește proiectul de servicii, nu execuția clădirii. Eșalonarea se aprobă prin graficul investiției.

5.4 Costuri estimate

Baza financiară este Deviz_general_VENUS_II.xlsx, foaia Deviz general, revizia din 08.10.2026. Totalurile sunt preluate fără modificare. C+M, construcțiile și instalațiile 4.1 și dotările 4.5 sunt menținute la valorile convenite. Reducerea bugetului de verificare 3.5.5 la 957,04 lei fără TVA compensează majorarea cotelor și taxelor, păstrând totalul cu TVA. Suficiența alocării pentru verificare se confirmă prin ofertă, fără reducerea verificărilor obligatorii.

Capitol	Fără TVA lei	TVA lei	Cu TVA lei
1 Teren	6.000,00	1.260,00	7.260,00
2 Utilități	0,00	0,00	0,00
3 Proiectare și asistență	102.957,04	21.620,98	124.578,02
4 Investiția de bază	944.011,10	198.242,33	1.142.253,43
5 Alte cheltuieli	65.786,98	11.760,00	77.546,98
6 Probe și teste	0,00	0,00	0,00
7 Marjă și rezervă	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	1.118.755,12	232.883,31	1.351.638,43
Din care C+M	753.362,10	158.206,04	911.568,14

Subcapitolul 4.1 rămâne 705.000 lei fără TVA; 4.2 montaj este 36.362,10 lei; 4.3 echipamente este 69.600 lei; 4.5 dotări este 133.049 lei. Capitolul 4 totalizează 944.011,10 lei fără TVA. Amenajarea terenului 1.2 și organizarea de șantier 5.1.1 sunt câte 6.000 lei. Documentațiile 3.5.4 sunt 4.000 lei; verificarea 3.5.5 este 957,04 lei. Diverse și neprevăzute 5.3 sunt 48.000 lei, iar informarea și publicitatea 5.4 sunt 2.000 lei, fără TVA. Publicitatea se verifică în raport cu bugetul costurilor indirecte, fără dublare. IT și software FSE+ sunt 49.466,90 lei fără TVA / 59.854,95 lei cu TVA, excluse din DG.

5.5 Sustenabilitate și 5.6 Analiză financiară și economică

Serviciul urmărește beneficii sociale, nu recuperarea investiției din tarife presupuse. Dimensionarea cere date despre cerere, cazuri și utilizare. Cele 8 locuri folosite anterior sunt numai o ipoteză și nu reprezintă capacitate aprobată.

Finanțarea investiției	Lei cu TVA
Valoare totală	1.351.638,43
Buget eligibil direct FEDR	1.036.970,00
Grant aferent investiției	1.016.230,60
Cofinanțare proprie eligibilă	20.739,40
Diferență peste bugetul direct FEDR	314.668,43
Efort propriu pentru investiție	335.407,83

La nivelul partenerului, bugetul eligibil este 2.558.270,44 lei, finanțarea nerambursabilă 2.507.105,03 lei și contribuția eligibilă 51.165,41 lei. Diferența investiției peste FEDR direct este 314.668,43 lei cu TVA; efortul propriu total este 365.833,84 lei.

Bugetul anual de operare se definitivează cu organigrama, turele, salariile complete, hrana, utilitățile, mentenanța și serviciile suport. Bugetul de personal de proiect de 899.712 lei pe 36 luni nu este costul complet de operare al centrului. Nu se preiau drept valori aprobate estimările anterioare de circa 930.000 lei/an.

Analiza cost-eficacitate va compara costul actualizat al investiției și operării raportat la beneficiari sau locuri efectiv utilizate, pe aceeași perioadă pentru ambele opțiuni. Nu se calculează VAN, RIR, autonomie sau economii energetice fără fluxuri, durată de analiză și profiluri validate. Riscurile de cost se reduc prin investigații, oferte și măsurători; riscul de funcționare prin stabilirea surselor bugetare postproiect. Deșeurile se colectează separat, iar lucrările se organizează pentru limitarea prafului, zgomotului și afectării vecinătăților.

5.7 Comparație bugetară preliminară

Element	Opțiunea 1 fără PV	Opțiunea 2 cu PV
Lucrări și dotări de bază	Aceleași amenajări, fără PV	Include PV circa 6 kWp și baterie
Total fără TVA lei	1.067.700,12	1.118.755,12
Total cu TVA lei	1.289.873,43	1.351.638,43
Performanță energetică	De calculat prin audit	De calculat prin audit

6 Opțiunea propusă și indicatorii tehnico economici

6.1–6.2 Se propune dezvoltarea opțiunii 2 din dosar, care include reparațiile necesare funcțiunii și sistemul cu acumulare. Recomandarea este preliminară: avantajele energetice și costul pe durata de viață trebuie demonstrate. Opțiunea 1 are un cost inițial potențial mai mic, însă nu produce energie local. Nu se declară o superioritate economică fără calcul comparabil.

6.3 Indicatori propuși: total 1.118.755,12 lei fără TVA / 1.351.638,43 lei cu TVA; C+M 753.362,10 lei fără TVA / 911.568,14 lei cu TVA; dotări 133.049 lei fără TVA / 160.989,29 lei cu TVA; suprafață utilă 144,65 m^2; suprafață construită 193,30 m^2. Durata orientativă a lucrărilor este patru luni. Capacitatea și suprafața desfășurată se confirmă după clarificarea demisolului și a programului funcțional.

6.4 Conformarea se dezvoltă prin verificarea rezistenței, securității la incendiu, igienei, accesibilității, siguranței în utilizare, protecției acustice, energiei și utilizării resurselor, în raport cu intervenția și funcțiunea.

6.5 Surse: grantul aferent FEDR direct și sursele proprii ale beneficiarului / bugetului județean, conform mecanismului proiectului și aprobărilor. FSE+ finanțează separat serviciile și IT-ul.

7 Urbanism acorduri și avize

7.1 Încadrarea lucrărilor de reparații

Toate lucrările de execuție din prezenta documentație se vor realiza strict în limitele categoriilor de reparații și intervenții exceptate prevăzute de art. 299 din Legea nr. 169/2026, fără a necesita autorizație de construire, cu îndeplinirea condițiilor legale aplicabile fiecărei categorii. Aceasta constituie o limită obligatorie a soluției și a contractului de lucrări; nu reprezintă o certificare a unor condiții de amplasament încă nedocumentate.

Încadrarea propusă este art. 299 alin. (2) lit. a): pct. 3 pentru tâmplărie interioară; pct. 6 pentru reparații ale acceselor; pct. 7 pentru finisaje și pardoseli; pct. 9 pentru instalații și racorduri în proprietate; pct. 10 pentru

echipamente locale termice; pct. 11 pentru instalațiile de securitate la incendiu. Condiția privind situarea în afara zonelor protejate se verifică documentar. Refacerile exterioare păstrează geometria existentă.

7.2 Instalația fotovoltaică

Fotovoltaicul se tratează distinct potrivit art. 299 alin. (2) lit. a) pct. 13: se verifică eligibilitatea proprietarului/prosumatorului, se îndeplinește înștiințarea prealabilă a autorității locale și se asigură stabilitatea suportului. Dotarea cu mobilier și echipamente mobile nu este redenumită lucrare de reparație.

7.3 Limitele intervențiilor

Sunt excluse din soluția fără autorizație consolidările, extinderile, golurile noi în structură, modificările de volum și orice intervenție care depășește condițiile exceptării. Dacă investigațiile impun asemenea lucrări, soluția se oprește pentru revizuire și pentru parcurgerea procedurii legale corespunzătoare. Aceste aspect se vor clarifica dupa efectuarea studiilor de specialitate si punerea la dispozitie spre elaborao=torul documentatiilor tehnice.

7.4 Regimul funcțional și documentele necesare

Destinația din CF este casă. Compatibilitatea utilizării ca centru social și regimul eventualei schimbări de destinație se clarifică distinct înainte de punerea în funcțiune;

Confirmarea beneficiarului privind încadrarea fără autorizație este preluată ca premisă; documentul scris al proiectantului sau autorității se atașează dosarului.

7.5 Cote și taxe

Cotele ISC de 3.766,81 lei și 753,36 lei sunt păstrate în deviz ca provizioane bugetare la solicitarea beneficiarului. Ele nu atestă existența unei autorizații sau obligația de plată pentru reparațiile exceptate. CSC este bugetată distinct cu 3.766,81 lei; alte taxe sunt estimate la 1.500 lei.

7.6 Corelarea bugetară

Capitolul 7 este zero în devizul primit. Rezerva de ajustare se fundamentează după grafic și contracte.

7.7 Documentații și cerințe de definitivare

Se păstrează structura scrisă HG 907/2016 solicitată de beneficiar. Încadrarea documentației minime, cerințele de aprobare și dispozițiile tranzitorii se confirmă de elaborator și beneficiar; prezentarea simplificată nu înlocuiește studiile necesare. Reglementările tehnice și sectoriale și recepția rămân aplicabile, potrivit art. 299 alin. (3)–(5).

8 Fișa verificării de coordonare

Verificare	Rezultat și acțiune necesară
Identificarea investiției	Corelată cu noile A.01–A.08, CF 108049 și topo; Banatului 1 este sediul beneficiarului.
Suprafețe și regim	SU însumată 144,65 m²; demisolul D+P, CUT și includerea terasei se vor clarifica prin releveu și acte.
Program funcțional	Tema va detalia centrul multifuncțional din nota VENUS II; capacitatea se validează și nu este un indicator aprobat aici, dupa efectuarea studiilor de speciliatea ca vor sta la baza.
Siguranță și accesibilitate	Se vor stabili după expertiză și proiectele de specialitate; se verifică evacuarea, accesul și grupurile sanitare.
Drepturi și avize	Actul de administrare, mențiunea din partea B CF, CU și avizele aplicabile rămân de completat.

Verificare	Rezultat și acțiune necesară
Costuri	Cap. 4 și C+M sunt păstrate; cotele ISC sunt provizioane. Capitolul 7 nu este finanțat;
Sume zero	3.5.3 DALI, 7.2 ajustare și celelalte poziții zero nu certifică inexistența cheltuielilor; se verifică în raport cu contractele și studiile.
Asumare	Documentul se verifică și se semnează de elaboratorii competenți; nu poartă semnături simulate.ACESTA ESTE UN STUDIU PRELIMANAR, NU EXISTA TOATE DATELE NECESARE UNEI ASUMARI TEHNICE . ASUMAREA SE LIMITEAZA LA ACEST STUDIU PRELIMAR.

Concluzie de coordonare: baza disponibilă permite prezentarea investiției și un buget preliminar corelat. Finalizarea pentru avizare este condiționată de expertiză, studiile aplicabile, planul funcțional propus, clarificările juridice și validarea bugetului. Rezultatele studiilor care schimbă soluția vor determina actualizarea indicatorilor și a devizelor înainte de aprobările corespunzătoare.

Anexa financiară deviz general

Structura anexei nr. 7 la HG 907/2016, cu capitolul 7 introdus prin HG 1116/2023. Valori în lei, revizie 08.10.2026. Proiectant din planșe: ARCHOR STUDIO SRL; asumarea devizului se completează de elaborator.

Cod	Denumirea cheltuielii	Fără TVA	TVA	Cu TVA
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	6.000,00	1.260,00	7.260,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 1	6.000,00	1.260,00	7.260,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 2	0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.1.1	Studii de teren	9.000,00	1.890,00	10.890,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	6.000,00	1.260,00	7.260,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	3.500,00	735,00	4.235,00
3.3	Expertizare tehnică	7.000,00	1.470,00	8.470,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	5.000,00	1.050,00	6.050,00
3.5	Proiectare	49.957,04	10.490,98	60.448,02
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0,00	0,00	0,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	4.000,00	840,00	4.840,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	957,04	200,98	1.158,02
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	45.000,00	9.450,00	54.450,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	5.000,00	1.050,00	6.050,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	5.000,00	1.050,00	6.050,00
3.8	Asistență tehnică	17.500,00	3.675,00	21.175,00
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului:	11.000,00	2.310,00	13.310,00

Cod	Denumirea cheltuielii	Fără TVA	TVA	Cu TVA
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	8.250,00	1.732,50	9.982,50
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	2.750,00	577,50	3.327,50
3.8.2	Dirigenție de șantier	6.500,00	1.365,00	7.865,00
3.8.3	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 3	102.957,04	21.620,98	124.578,02
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	705.000,00	148.050,00	853.050,00
4.2	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	36.362,10	7.636,04	43.998,14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	69.600,00	14.616,00	84.216,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	133.049,00	27.940,29	160.989,29
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	944.011,10	198.242,33	1.142.253,43
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	6.000,00	1.260,00	7.260,00
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	6.000,00	1.260,00	7.260,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	9.786,98	0,00	9.786,98
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	3.766,81	0,00	3.766,81
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	753,36	0,00	753,36
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	3.766,81	0,00	3.766,81
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	1.500,00	0,00	1.500,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	48.000,00	10.080,00	58.080,00
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	2.000,00	420,00	2.420,00
	TOTAL CAPITOL 5	65.786,98	11.760,00	77.546,98
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 6	0,00	0,00	0,00

Cod	Denumirea cheltuielii	Fără TVA	TVA	Cu TVA
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 7	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	1.118.755,12	232.883,31	1.351.638,43
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	753.362,10	158.206,04	911.568,14

Capitolul 7 rămâne nebugetat în plafonul devizului primit; aplicabilitatea marjei și rezerva de ajustare sunt de clarificat, conform capitolului 7 din piesele scrise. Cotele 5.2 nu poartă TVA. TVA 21% este aplicată estimativ operațiunilor taxabile. Definitivarea DALI, rezerva de ajustare și eventualele lucrări suplimentare pot modifica totalul.

Deviz pe obiect 2

Obiect 2 — rețele și reparații exterioare

Structura anexei nr. 8 la HG 907/2016. Valori în lei, revizie 08.10.2026.

Cod	Denumirea cheltuielii	Fără TVA	TVA	Cu TVA
4.1	Construcții și instalații	76.500,00	16.065,00	92.565,00
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	35.315,62	7.416,28	42.731,90
4.1.2	Rezistență	0,00	0,00	0,00
4.1.3	Arhitectură	8.837,40	1.855,85	10.693,25
4.1.4	Instalații	32.346,98	6.792,87	39.139,85
	TOTAL I	76.500,00	16.065,00	92.565,00
4.2	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	76.500,00	16.065,00	92.565,00

Defalcarea are caracter bugetar; antemăsurătorile și ofertele se vor definitiva după investigații și proiectare. Totalurile obiectelor însumează capitolul 4 al devizului general, fără dublarea cheltuielilor comune, a proiectării și rezervelc

Întocmit ... . Beneficiar .....

Deviz pe obiect 1

Obiect 1 — clădire, instalații și dotări

Structura anexei nr. 8 la HG 907/2016. Valori în lei, revizie 08.10.2026.

Cod	Denumirea cheltuielii	Fără TVA	TVA	Cu TVA
4.1	Construcții și instalații	628.500,00	131.985,00	760.485,00
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare	0,00	0,00	0,00
4.1.2	Rezistență	0,00	0,00	0,00
4.1.3	Arhitectură	400.000,00	84.000,00	484.000,00
4.1.4	Instalații	228.500,00	47.985,00	276.485,00
	TOTAL I	628.500,00	131.985,00	760.485,00
4.2	Montaj utilaje și echipamente tehnologice	36.362,10	7.636,04	43.998,14
	TOTAL II	36.362,10	7.636,04	43.998,14
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	69.600,00	14.616,00	84.216,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	133.049,00	27.940,29	160.989,29
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	202.649,00	42.556,29	245.205,29
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	867.511,10	182.177,33	1.049.688,43

Defalcarea are caracter bugetar; antemăsurătorile și ofertele se vor definitiva după investigații și proiectare. Totalurile obiectelor însumează capitolul 4 al devizului general, fără dublarea cheltuielilor comune, a proiectării și rezervelor.

Întocmit ... . Beneficiar .....

B Piese desenate și documente suport

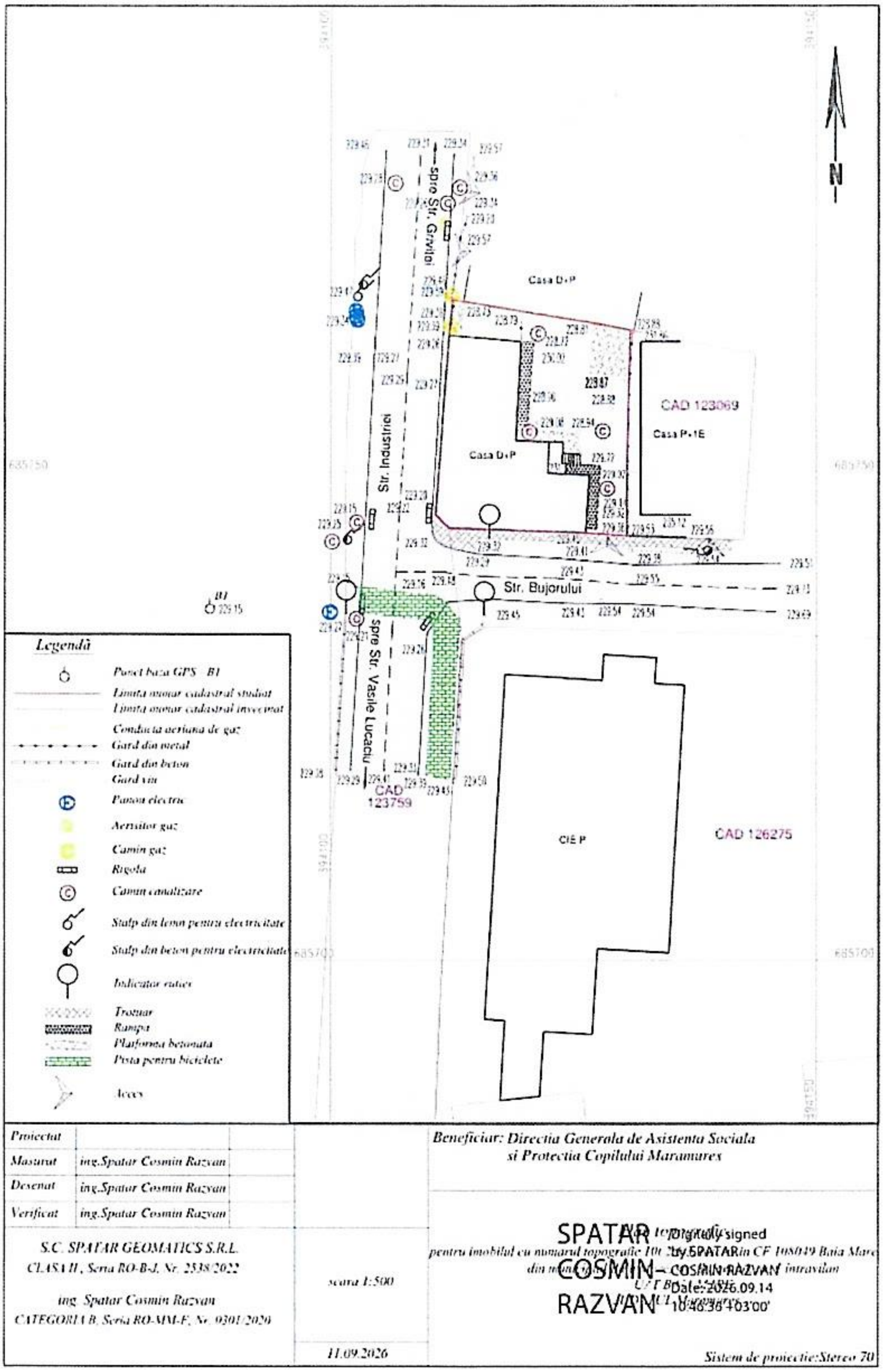
Se preiau planșele noi A.01–A.08, proiect 60/2026, care au cartușele corectate pentru DGASPC și str. Bujorului. A.05 reprezintă fațada nord, nu secțiunea B–B din setul vechi. Observațiile vechi privind alt beneficiar și lipsa desenului A.05 nu se aplică acestui set.

Rămân de corelat cotele superioare din A.03 și fațade cu A.04, precum și regimul D+P din topo cu releveul disponibil. Releveele fațadelor și învelitorii descriu existentul și nu extind obiectul lucrărilor. Sunt necesare planul funcțional propus și schemele instalațiilor, inclusiv amplasarea fotovoltaicului și bateriei.

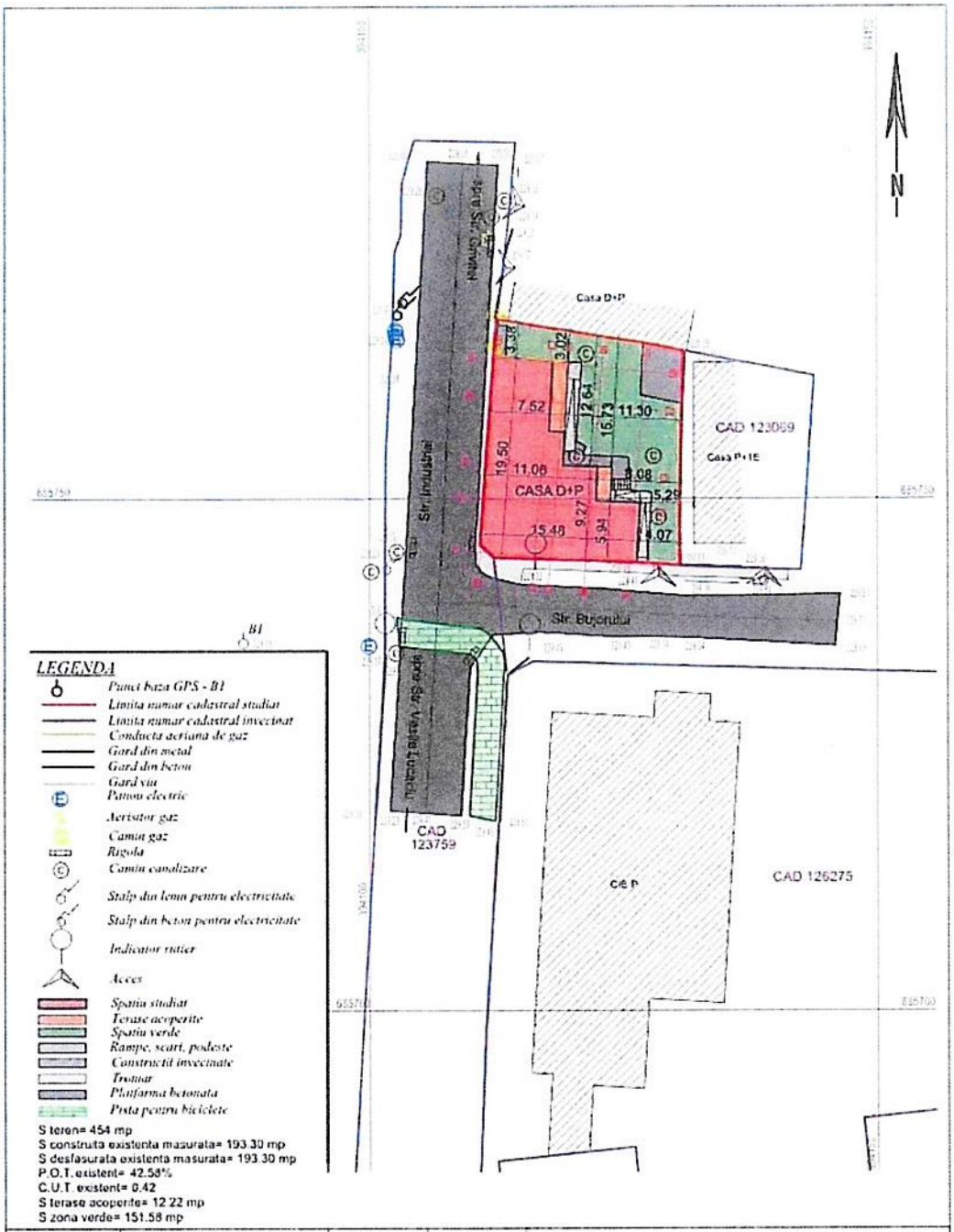
Anexele reproduse mai jos sunt pentru consultare. Scările înscrise sunt valabile pentru originalele PDF, nu pentru imaginile redimensionate în Word. Fișierele originale rămân piesele de referință.

Referință normativă: HG 907/2016, art. 9 și anexa 5; devize conform anexelor 6–8. Portal Legislativ: https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/185166, consultat la 08.10.2026. Referințe financiare: Deviz_general_VENUS_II.xlsx, revizia 08.10.2026, și nota corectată nr. 63819/29.09.2026. Totalul net și diferența netă de finanțare din notă necesită actualizarea indicată în capitolul 5.

Plan de situatie DGASPC str. Bujorului nr.1(1)

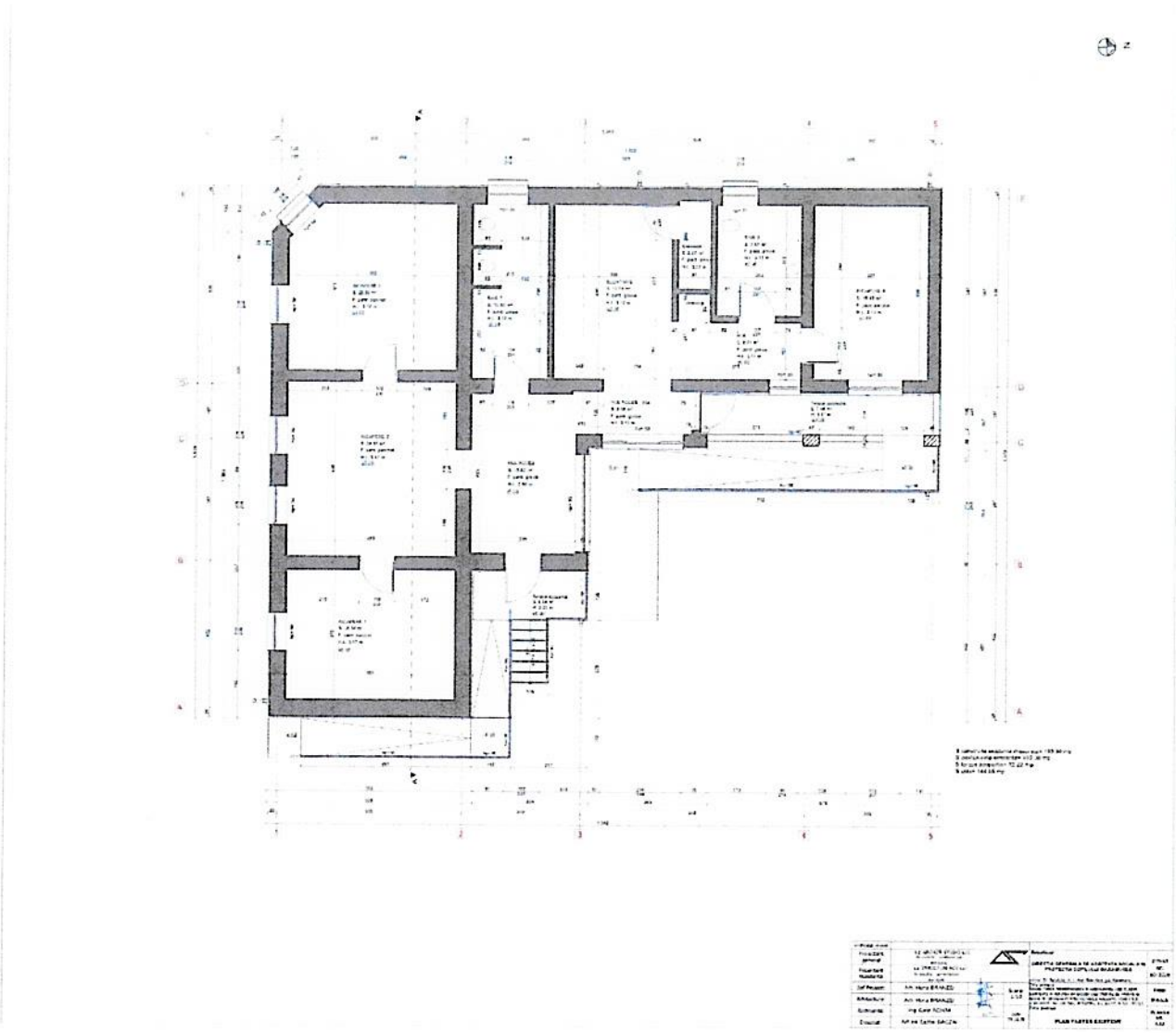


A.01 PLAN DE SITUATIE PROPUS

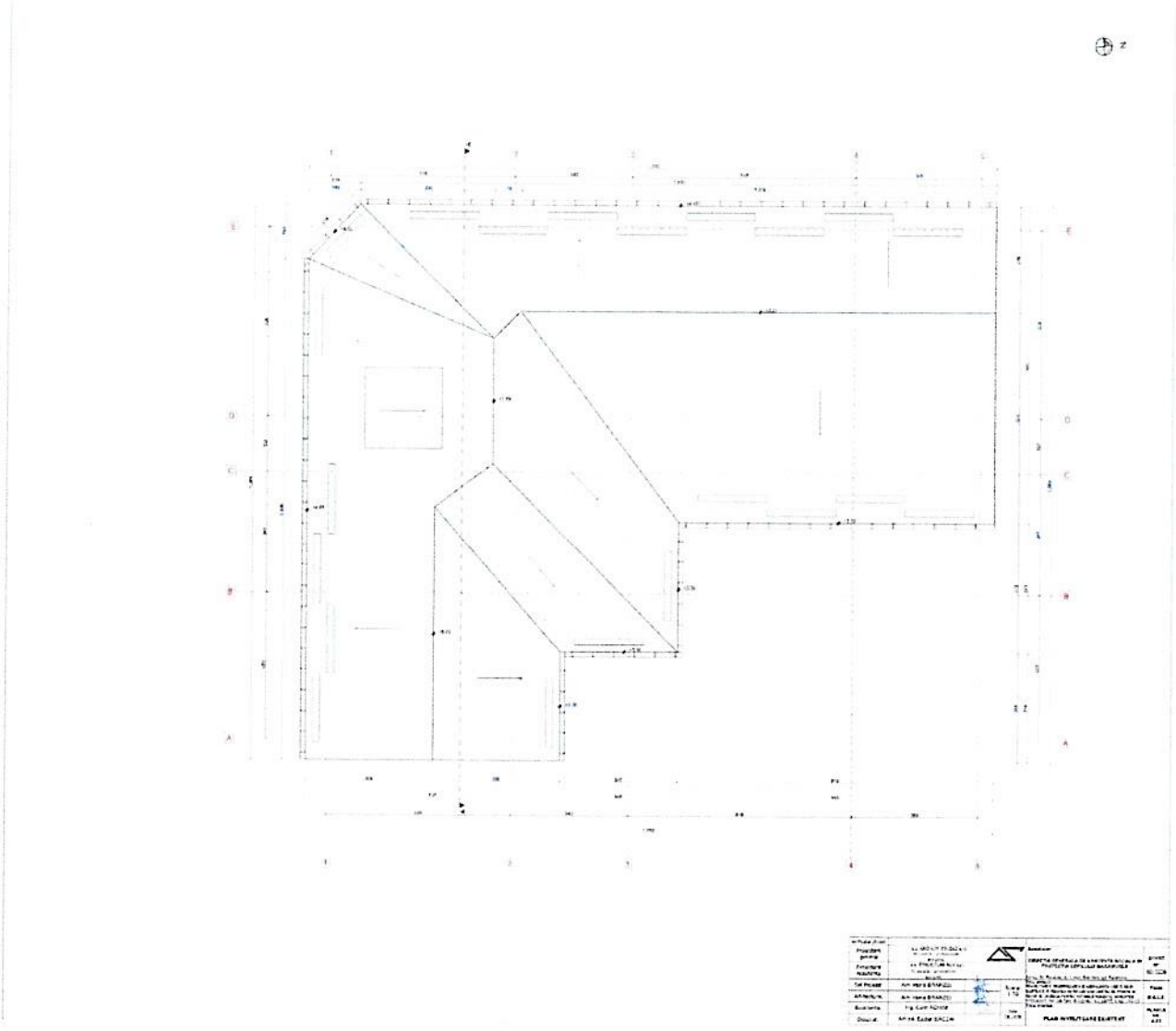


Verificator /Expert					
Proiectant general	s.c. ARCHOR STUDIO s.r.l. RO 23490172 J24/1600/2022245 BAIA MARE			Beneficiar: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI MARAMURES	proiect nr: 60/2026
Proiectant rezistenta	s.c. STRUCTURI ACX s.r.l. RO 19645550 J24/1403/2022241 BAIA MARE			Adresa: Str. Banatului, nr. 1, mun. Baia Mare, jud. Maramures	
Sef Proiect:	Arh. Horia BRANZEI		Scara: 1:500	Titlu proiect: REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE IN VEDEREA INFIINTARII UNUI CENTRU DE PRIMIRE IN REGIM DE URGENTA PENTRU VICTIMELE VIOLENTEI DOMESTICE Amplasament: mun.Baia Mare, str.Bujorului, nr.1, jud.MM, nr.top. 1062/6/3	Faza: D.A.L.I.
Arhitectura:	Arh. Horia BRANZEI				
Rezistenta:	Ing. Calin ACHIM		data 09.2026	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PROPUS	PLANSA NR. A.01
Desenat:	Arh.int. Eszter BACZAI				

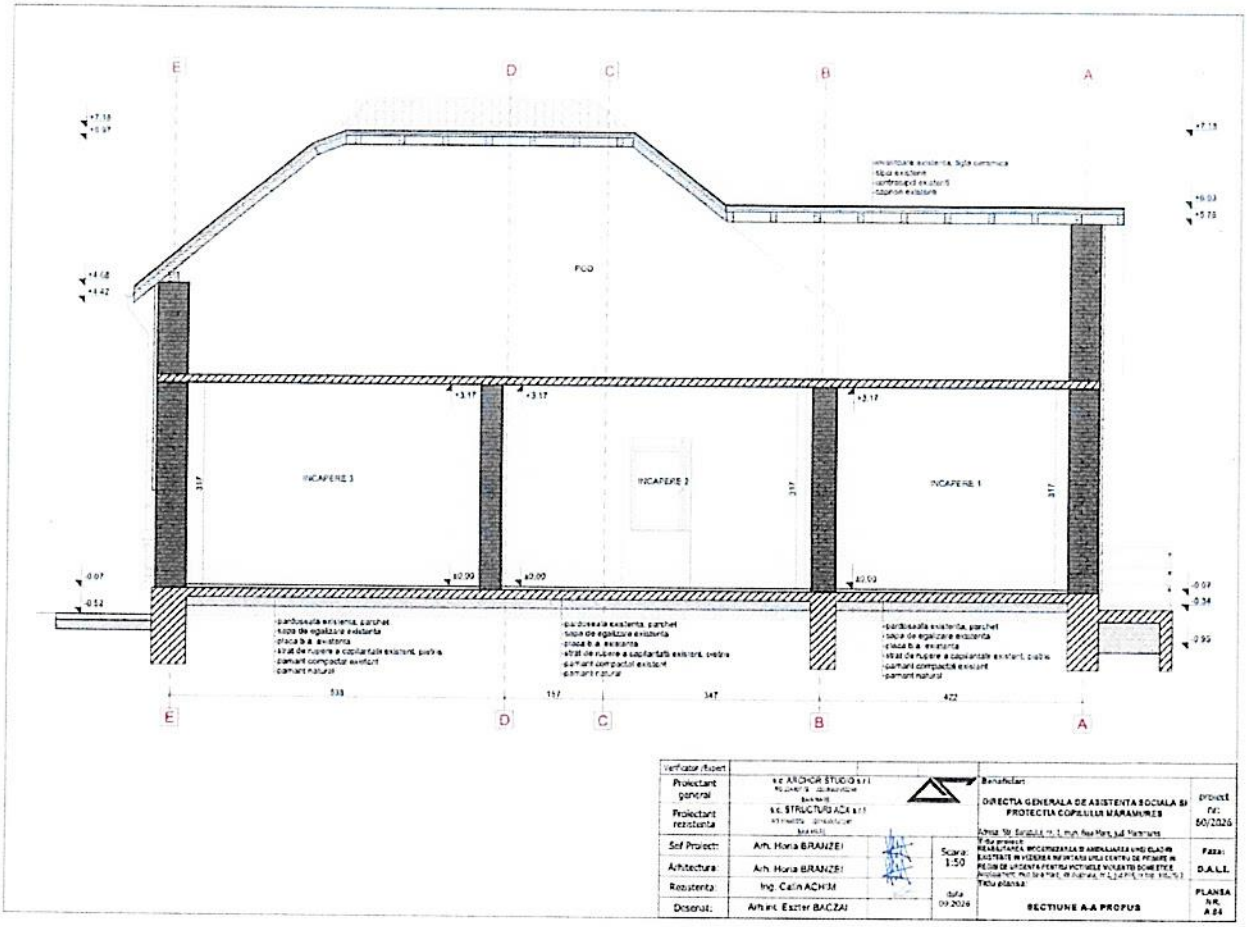
A.02 PLAN PARTER EXISTENT



A.03 PLAN INVELITOARE EXISTENT

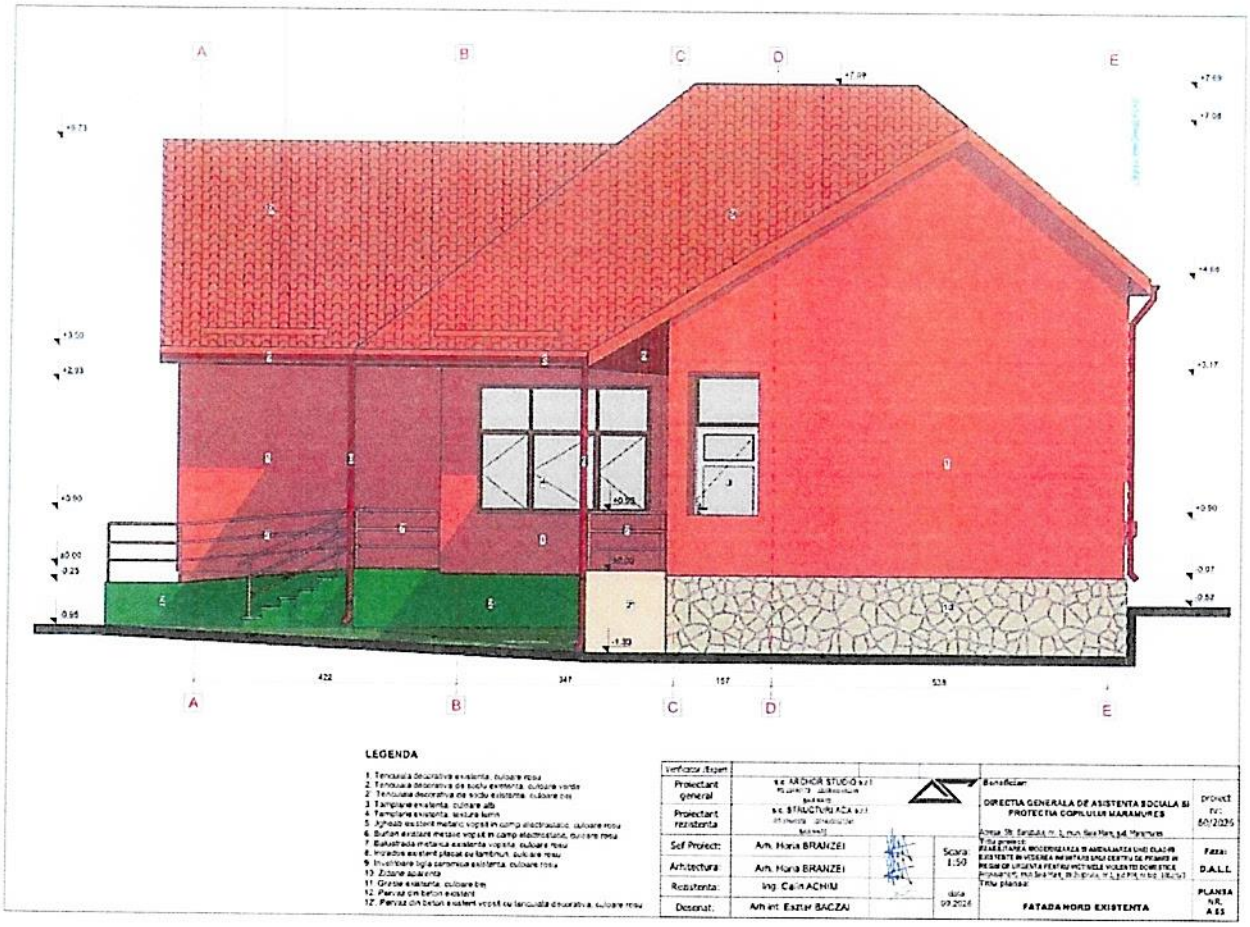


A.04 SECTIUNE A-A PROPUS



Verificator (Expert)			Beneficiar:	
Proiectant general	S.C. ARCHOR STUDIO S.R.L.		DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI MARAMUREȘ	proiect nr: 50/2026
Proiectant rezistență	S.C. STRUCTURI ACA S.R.L.			
Șef Proiect:	Arh. Horia BRANZEI	Scara: 1:50		FAZA: D.A.L.I.
Arhitectura:	Arh. Horia BRANZEI			
Rezistență:	Ing. Calin ACHIM	data: 09.2026		
Desenat:	Arh.int. Eszter BACZAI		SECTIUNE A-A PROPUS	PLANSA NR. A 04

A.05 FATADA NORD EXISTENTA



LEGENDA

1. Tencuiala decorativa existenta, culoare rosu
2. Tencuiala decorativa de soclu existenta, culoare verde
2'. Tencuiala decorativa de soclu existenta, culoare gri
3. Tamplarie existenta, culoare alb
4. Tamplarie existenta, lemn lucru
5. Acoperis existent metalic vopsit in camp electrostatic, culoare rosu
6. Burlan existent metalic vopsit in camp electrostatic, culoare rosu
7. Balustrada metalica existenta vopsita, culoare rosu
8. Invelitoare existenta placaj cu bitumuri, culoare rosu
9. Invelitoare tigla ceramica existenta, culoare rosu
13. Zidarie aparenta
11. Grinda existenta, culoare gri
12. Perete din beton existent
12'. Perete din beton existent vopsit cu tencuiala decorativa, culoare rosu

Verificator Expert:			
Proiectant general:	S.C. ARCHOR STUDIO S.R.L.		
Proiectant rezistenta:	S.C. STRUCTURA CA S.R.L.		
Sef Proiect:	Arh. Horia BRANZEI	Scara 1:50	
Arhitectura:	Arh. Horia BRANZEI		
Rezistenta:	Ing. Calin ACHIU	data 09.2026	
Desenat:	Arh int. Eszter BACZAI		

Beneficiar: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI MARAMURES — Proiect nr.: 60/2025

Adresa: Str. Gradinii nr. 1, mun. Baia Mare, jud. Maramures

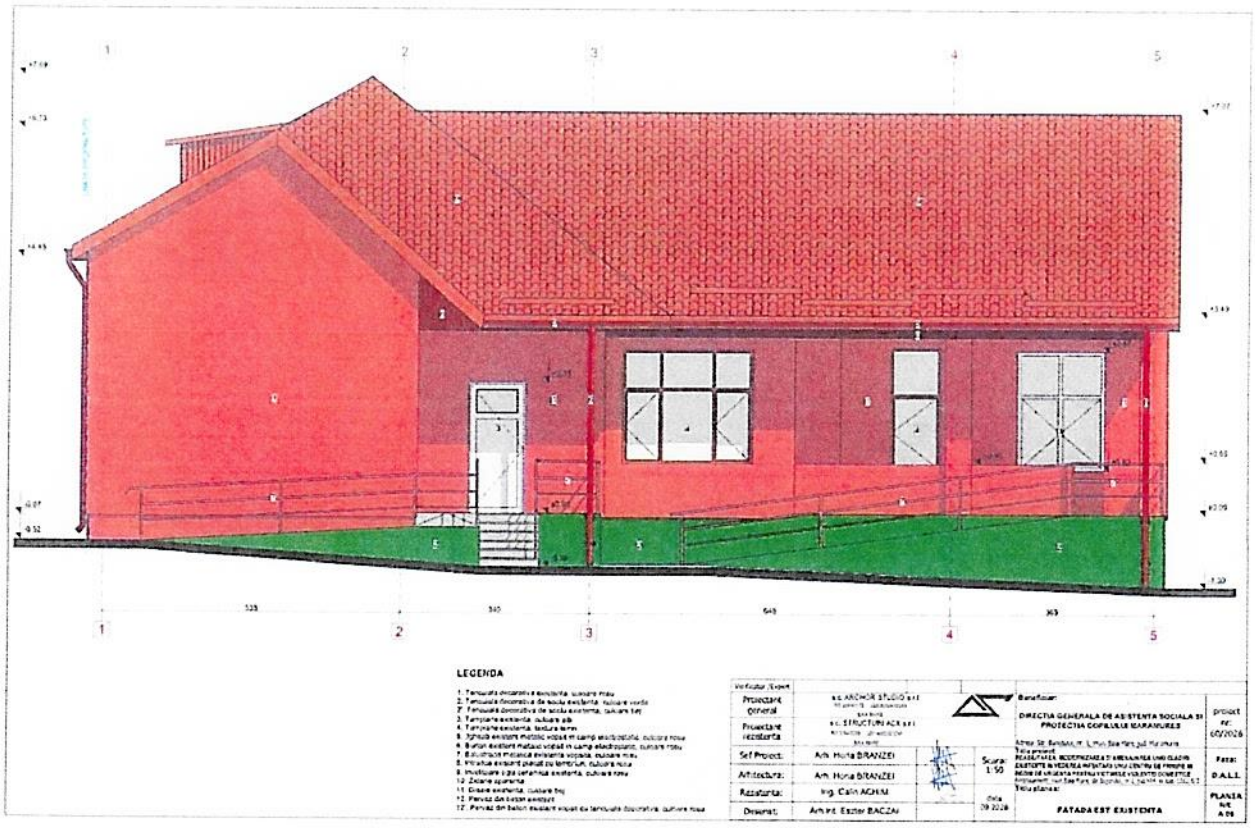
Titlu proiect: REABILITAREA MODERNIZAREA SI AMENAJAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE IN VEDEREA IMPARTIRII UNUI CENTRU DE PRIMIRE IN REGIM DE URGENTA PENTRU VICTIMELE VIOLENTEI DOMESTICE (CAMINUL PENTRU FEMEI VICTIME ALE VIOLENTEI DOMESTICE)

Titlu planse: FATADA NORD EXISTENTA

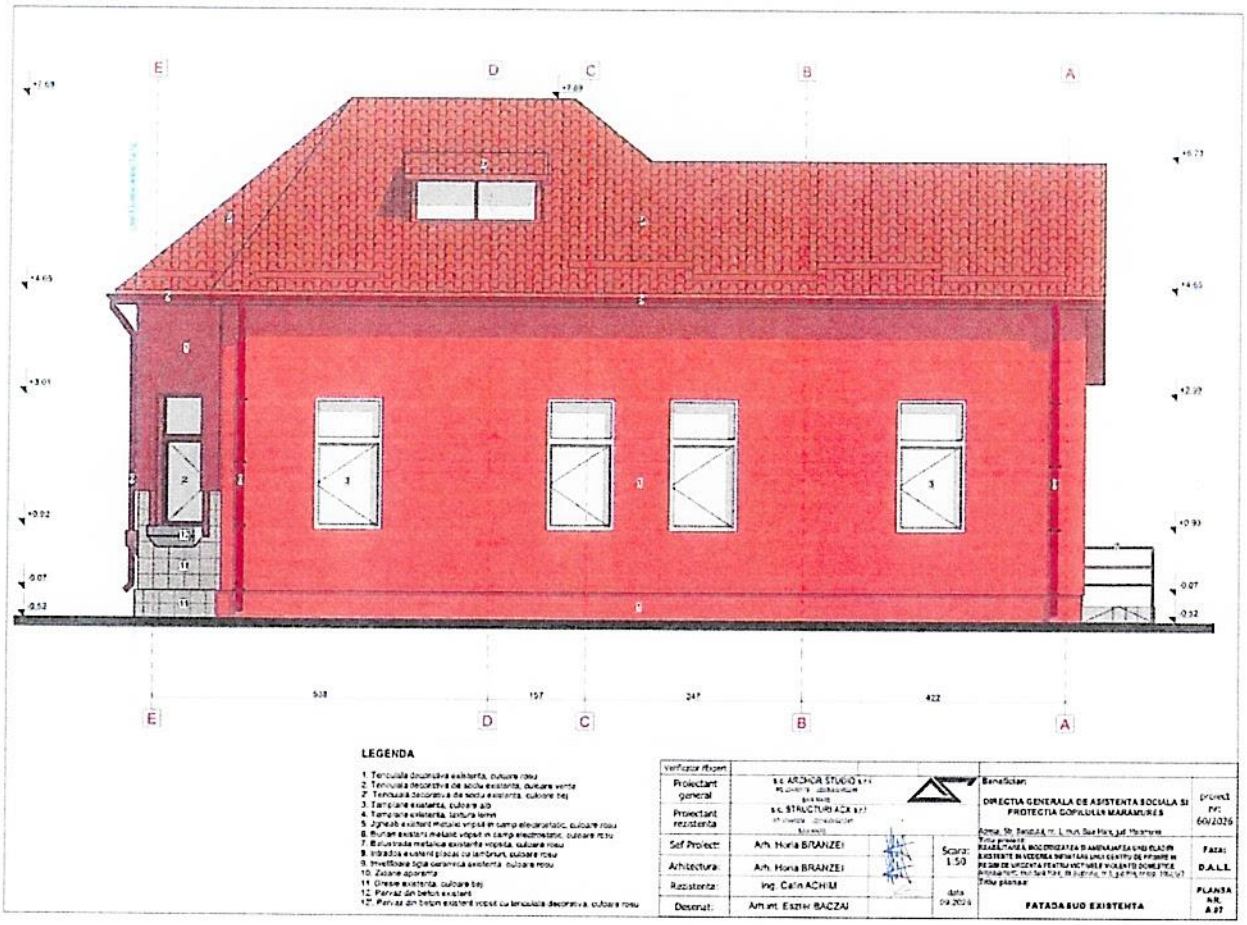
Faza: D.A.L.E.

PLANSA NR. A 05

A.06 FATADA EST EXISTENTA



A.07 FATADA SUD EXISTENTA

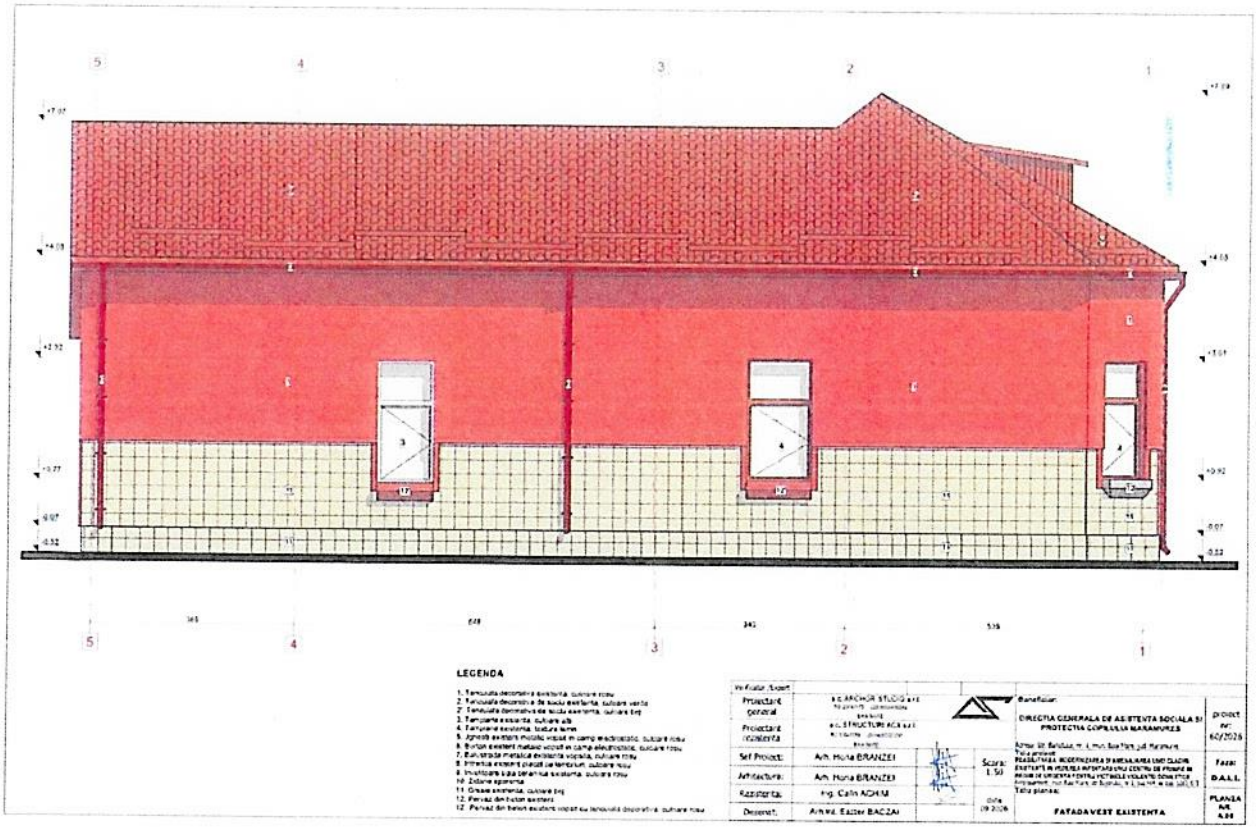


LEGENDA

1. Tencuială decorativă existentă, culoare roșu
2. Tencuială decorativă de soclu existentă, culoare verde
3. Tencuială decorativă de soclu existentă, culoare bej
3. Tencuiala existenta, culoare alb
4. Tencuiala existenta, textura lemn
5. Jgheab existent metalic vopsit in camp electrostatic, culoare roșu
6. Burlan existent metalic vopsit in camp electrostatic, culoare roșu
7. Balustrada metalica existenta vopsita, culoare roșu
8. Intrados existent placat cu lambriuri, culoare roșu
9. Profilbana soclu ceramica existenta culoare rosu
10. Zidarie aparenta
11. Glrese existenta, culoare bej
12. Parvaz din beton existent
13. Parvaz din beton existent vopsit cu tencuiala decorativa, culoare roșu

Verificator proiect:				
Proiectant general:	S.C. ARCHICA STUDIO S.R.L.		Beneficiari: DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI MARAMURES	proiect nr. 60/2026
Proiectant rezistenta:	S.C. STRUCTURI ACX S.R.L.			
Sef Proiect:	Arh. Horia BRANZEI	Scara: 1:50	Titlu proiect: REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE IN VEDEREA INFIINTARII UNUI CENTRU DE PRIMIRE IN REGIM DE URGENTA PENTRU VICTIMELE VIOLENTEI DOMESTICE	Faza: D.A.L.I.
Arhitectura:	Arh. Horia BRANZEI			
Rezistenta:	Ing. Calin ACHIM	data 04.2026	Titlu planse: FATADA SUD EXISTENTA	PLANSA NR. A.07
Desenat:	Arh.ant. Eszter BACZAI			

A.08 FATADA VEST EXISTENTA



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare

ANCPI

Nr. cerere 60465
Ziua 14
Luna 09
Anul 2026
Cod verificare
100215792675

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108049 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:17948

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Str BUJORULUI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1062/6/3	454	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1062/6/3-C1	Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Str BUJORULUI, Nr. 1	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
26136 / 08/07/2011		
Act Notarial nr. Contract de donatie autentificat nr. 3288, din 07/07/2011 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, domeniul public	A1, A1.1
B3	Se noteaza interdictia de a ipoteca sau instraina sub orice forma imobilul pe o perioada de 8 ani in favoarea lui HOPE AND HOMES FOR CHILDREN ROMANIA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrase pentru informare pot fi la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1062/6/3	454	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	DA	454	-	-	1062/6/3	gradina

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1062/6/3-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
14/09/2026, 10:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Plan de incadrare in zona DGASPC str. Bujorului nr.1(1)

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Adresa imobilului			
Unitatea administrativ teritoriala: Baia Mare		Cartea funciara: 108049, nr. topografic 1062/6/3	
Localitatea/Nr/ Str	Destinatie	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
Loc. Baia Mare, str. Bujorului, nr. 1	INTRAVILAN	Curti constructii	454 mp
Beneficiar	Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Maramures		



SCARA 1:5000

Semnatura si stampila

S.C. SPATAR GEOMATICS S.R.L.
CLASA II, Seria RO-B-I, Nr. 2538/2022
CATEGORIA B, Seria RO-I, Nr. 3301/29.10.2020

SPATAR COSMIN-RAZVAN Digitally signed by SPATAR COSMIN-RAZVAN Date: 2026.09.14 10:46:06 +03'00'

Data: 11.09.2026

Pagina de asumare

Proiect nr. 60/2026

Contract nr. ..... din .....

Data .....

Elaborator .....

Șef proiect arh. Ioana Branzei

Arhitectură arh. Ioana Branzei

Structură .....

Instalații .....

Numele, semnăturile și asumarea se completează de persoanele responsabile după verificarea și definitivarea documentației. Identificarea autorilor planșelor în prezentul text nu constituie o semnătură sau o aprobare a acestora.