



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Nr. _____ / _____ .2021

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale:

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:** "Clădire Planing Familial"
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor:** Județul Maramureș, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 46;
- 1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar):** nu este cazul.
- 1.4. Beneficiarul investiției:** Județul Maramureș – Consiliul Județean Maramureș, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 46;
- 1.5. Beneficiarul final al investiției:** Județul Maramureș – Consiliul Județean Maramureș, cu sediul în Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 46;
- 1.6. Elaboratorul temei de proiectare:** Direcția Arhitect Șef din cadrul Consiliului Județean Maramureș,

2. Date de identificare a obiectivului de investiții:

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:

Imobilul compus din clădire P+1E și teren aferent este situat în intravilanul municipiului Baia Mare și face parte din domeniul public al județului Maramureș, conform Extras de Carte Funciară nr. 117161 – municipiul Baia Mare, nr. Cadastral 117161. Situația juridică se prezintă astfel: Teren în suprafață de 629 mp, înscris în CF nr. 117161 – municipiul Baia Mare, nr. Cad. 117161 având categoria de folosință curți Construcții și construcție C1 – clădire administrativă și social culturală.

O suprafață de 54 mp din spațiile de la parter, a fost vândută în 2008 și se află în proprietatea cabinet individual Dr. Făgădar Elisabeta.

2.2. Particularități ale amplasamentului/ amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului propus/amplasamentelor propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Clădirea planing familial este situată în intravilanul Municipiul Baia Mare, strada Moldovei, nr. 14. Suprafața terenului este de 629 mp.

Imobilul este compus din:

- Clădire regim de înălțime P+1, având suprafață construită de 283 mp, respectiv 620 mp suprafață desfășurată.

b) relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

Accesul se realizează din strada Moldovei (latura sudică). Clădirea se învecinează cu locuințe colective P+4 etaje, fiind delimitată de terenuri aparținând domeniului public și privat al Municipiului Baia Mare: zone verzi, alei pietonale, parcări, teren de sport împrejmuit și cabinet medical individual Dr. Făgădar Elisabeta.

c) surse de poluare existente în zonă:

Având în vedere poziționarea orașului Baia Mare, se identifică zone cu potențial de poluare zonele miniere închise care sunt localizate în teritoriile ce înconjoară orașul Baia Mare. De asemenea se pot considera surse de poluare și zonele industriale de la periferia orașului, cât și groapa de gunoi din partea de sud a localității.

La nivelul zonei imediat apropiate, traficul rutier poate fi considerat sursa de poluare fonică și a aerului. Apropierea față de parcurile și zonele verzi amenajate diminuează efectele nocive produse de noxele emise de sursele poluante.

d) particularități de relief:

Municipiul Baia Mare este situat în depresiunea cu același pe cursul mijlociu al Râu lui Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării.

Relieful depresiunii, alcatuit din câteva terase ale Someșului, Lapușului și Săsarului, are aspectul unui amfiteatru cu largă deschidere spre vest, iar la nord și est se ridică Munții Tibleș și Gutâi, cu spinari rotunjite, acoperiți cu păduri și platouri bogate în pășuni.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

Imobilul care face obiectul prezentei documentații este racordat la toate rețelele de utilitate publică - apă, canalizare, energie electrică, alimentare cu gaze.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

Amplasamentul studiat nu este traversat de magistrale ale rețelelor edilitare. Prin urmare nu se va prevedea devierea, relocarea sau protejarea acestora. Se vor păstra racordurile existente pe teren și se vor suplimenta în situația în care proiectul tehnic va prevedea acest lucru.

g) posibile obligații de servitute:

Parte din spațiile de la etaj, respectiv 66,34 ml, au fost date în folosință gratuită, în 2019 (pe o perioadă de 5 ani), Filialei Județene Maramureș a Asociației Comunelor din România.

O altă parte din spațiile acestui imobil sunt închiriate către două entități, respectiv Uniunea Județeană Sanitas Maramureș, în 2016 (180 mp la parter) și Asociația "Rămâi acasă" Filiala Maramureș, în 2008 (89,5 mp la etaj). Contractele au fost încheiate de fostul administrator al imobilului, Spitalul Județean de Urgență "Constantin Opreș" Baia Mare. Ambele entități au efectuat lucrări de reparații la spațiile închiriate. În baza Hotărârii nr. 93/2019, Consiliul Județean Maramureș a preluat aceste contracte de închiriere aprobând, implicit, încheierea de acte adiționale la contracte pe o durată de un an de la data semnării lor în 16.05.2019. În contextul pandemic actual, în vaza art. 4, alin. (5) din Legea nr. 55 din 15 mai 2020, aceste contracte se prelungesc de drept pe toată perioada stării de alertă, precum și pentru o perioadă de 90 de zile de la încetarea acestei stări.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Având în vedere că investiția vizează intervenții la o construcție existentă și la amenajările exterioare existente, se impune realizarea unei expertize tehnice privind rezistența și stabilitatea precum și a unui audit energetic care să stabilească starea tehnică a construcțiilor.

Se vor identifica lucrările efectuate în ultimii 5 ani în vederea evitării unei dublei finanțări a lucrărilor de intervenție/activităților care au beneficiat de finanțare publică în ultimii 5 ani/care

beneficiază în prezent de fonduri publice din alte surse de finanțare, altele decât cele ale solicitantului și a lucrărilor de intervenție/ activităților aferente operațiunii, propuse prin proiect.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:

Amplasamentul studiat este reglementat de prevederile RLU aferent PUG nr. 12/ 1996-1999, aprobat prin HCL Baia Mare nr. 349/1999, prelungit cu HCL nr. 605/2015 conform căruia, imobilul este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, în UTR E1 – subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existent.

Obiectivul de investiții propus se încadrează din toate punctele de vedere în reglementările stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate ale municipiului Baia Mare.

Conform P.U.G. și Regulamentul local de urbanism, aprobate, pentru subzona E 1 sunt prevăzute următoarele:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): conform PUZ sau conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și Regulamentului General de Urbanism; parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: în cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de **6.0** metri; în cazul în care buna funcționare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a cladirilor de locuit din UTR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior. În cazul în care terenul este situat la Nord de linia de demarcație a condițiilor de constructibilitate dificile, se va respecta regimul de construcție izolat.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism; în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de **5.0** metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

CIRCULATII SI ACCESE: toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: conform funcțiunii specifice sau conform PUZ; conform caracterului zonei și vecinătăților.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: conform normelor în vigoare; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim **40%** cu arbori; parcajele vor fi înverzite cu un arbore la **4** mașini și înconjurat cu gard viu de **1,20** m. înălțime.

IMPREJMUIRI: echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30** metri având înălțimea totală de maxim **2.20** m. și minim **1.80** m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2.20** m. și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc; echipamentele publice din zonele protejate formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin

ganguri iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2.20 metri**.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele: În zona de versanți (la Nord de linia de demarcație a construibilității dificile) **POT maxim = 20%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): conform normelor specifice pentru fiecare echipament și respectând următoarele: În zona de versanți (la Nord de linia de demarcație a construibilității dificile) **CUT maxim = 0.7**

Conform art. 11¹ lit. d) și lit. e) din Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru: lucrări de supraetajare a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială și lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii;

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:

Imobilul nu este inclus în categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri și nu se află în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni:

Destinația obiectivului de investiții: construcție administrativă și social culturală.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Suprafață teren: 629 mp;

Suprafață construită: 283 mp;

Suprafață construită desfășurată: 957 mp.

Caracteristici esențiale de calcul:

Caracteristica macroseismică a amplasamentului conform P100-1/2006: $a_g = 0,15g$ și $T_c = 0,7$;

Clasa de importanță și expunere conform P100-1/2006: II;

Categoria de importanță conform Hotărârii nr. 766/1997: normală - C;

Zona climatică conform C 107-2005: III;

Lucrări preconizate:

Vor fi abordate, următoarele aspecte:

- constrângeri identificate de natură funcțională – se vor identifica dotările și spațiile exterioare/interioare specifice funcțiunii, necesare și obligatorii pentru desfășurarea activității și relaționarea dintre acestea;
- probleme identificate cu privire la starea fizică a clădirii din punct de vedere al cerințelor fundamentale de calitate în construcții;
- măsurile pentru creșterea performanței energetice a clădirii care trebuie să asigure atingerea tuturor valorilor minime ale indicatorilor de eficiență energetică în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- costurile de investiție - vor fi identificate lucrările realizate anterior și asupra cărora nu se poate interveni pentru evitarea unei duble finanțări;

Se va analiza efectuarea următoarelor lucrări, fără a se limita la acestea:

- extinderea pe verticală a clădirii în vederea creării de noi spații de birouri;
- Reabilitarea/ refacerea acoperișului, inclusiv refacerea sistemului de colectare a apelor meteorice;
- Refacerea finisajelor interioare și exterioare;
- Măsuri de reparații/ consolidare a clădirii, acolo unde este cazul;
- Crearea de facilități/ adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități (rampe de acces) și alte măsuri suplimentare dacă este cazul;
- Lucrări de reabilitare termică a clădirii;
- Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire/ a sistemului de furnizare a apei calde de consum și a instalațiilor electrice;
- Lucrări de reabilitare/ modernizare a instalațiilor de iluminat în clădiri;
- Echiparea întregii construcții cu instalații de stingere, detectare, semnalizare și avertizare în caz de incendiu;
- Reabilitarea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii;
- Amenajarea spațiilor verzi;
- Înlocuire tâmplarie interioară/exterioară;
- Achiziție mobilier și dotări.

c) Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:

Lucrările se vor realiza astfel încât nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare să fie în conformitate cu prevederile:

- Hotărâri nr. 907/ 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legii nr. 50/ 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 10/ 1995, republicată, privind calitatea în construcții;
- Legii nr. 372/ 2005, republicată, privind performanța energetică a clădirilor;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee INDICATIV NP010-97;
- Normativului P118 - Normativ de siguranța la foc a construcțiilor;
- Normativului P 68-2002 - Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare;
- Normativului P 51-2013 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap;
- Ordonanță de urgență nr. 195/ 2005 privind protecția mediului.

d) durată minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:

În conformitate cu „Catalogul din 30 noiembrie 2004 privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe” publicat în M.O. nr. 46/13.01.2005 durată normală de funcționare a construcțiilor pentru cultura și asta este de 40-60 ani.

Pentru asigurarea unei folosiri adecvate a construcției pe toată durata normală de exploatare se vor respecta, nelimitativ normativele privind urmărirea în exploatare, întreținerea și repararea construcțiilor:

- GE037/97-Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale;
- P 95/97- Normativ tehnic de reparații capitale la clădiri și construcții speciale (BC11/1977);
- GE 035/99 - Ghid și program de calcul cadru al responsabilului cu urmărirea în exploatare a construcțiilor (BC 11/1998).
- P130-1999 Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor
- MP 031-03 Metodologie privind programul de urmărire în timp a comportării construcțiilor din punct de vedere al cerințelor funcționale
- STAS 10000/075 Principii generale de verificarea siguranței construcțiilor

Lista normativelor nu este limitată. Pe parcursul duratei de exploatare a construcției lista poate fi extinsă în funcție de exigențele în exploatare apărute în diferite perioade sau racordarea acestora la Normele internaționale.

e) nevoi/solicitări funcționale specifice:

Realizarea obiectivului de investitie va asigura creșterea eficienței energetice a clădirii, îmbunătățirea performanțelor de siguranță în exploatare a construcției existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege și asigurarea desfășurării activităților în condiții optime, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

f) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

Obiectivul de investiții se va încadra din toate punctele de vedere în reglementările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului în vigoare.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:

Elaborarea documentațiilor se va realiza cu respectarea conținutului cadru și exigențelor stabilite de legislația românească și europeană și reglementările tehnice în construcții aflate în vigoare, din care enumerăm:

- Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 10/1995 – privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărâre nr. 343/2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Hotărârea nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
- Ordinul nr. 157/2007 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului pentru aprobarea reglementării tehnice, „Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor”, cu modificările și completările ulterioare;
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068-02;
- Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP-051-2012, revizuire NP-051/2000;
- P118/1999 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- Ordinul nr. 5.573/ 2011 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a învățământului special și special integrat
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee, indicativ NP 010-1997.

Pentru realizarea lucrărilor propuse este obligatorie elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.) care să cuprindă următoarele studii de specialitate:

- Studii topografice;
- Studii geotehnice;
- Relevee pe specialități ale clădirilor existente;
- Expertiză tehnică;
- Raport de audit energetic;

- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice – dacă este cazul

- Analiza cost-beneficiu și modelul financiar

La data la care vor fi disponibile criteriile de eligibilitate pentru accesarea unor programe de finanțare, se va realiza o analiză a eligibilității investițiilor propuse și dacă va fi cazul va realiza o revizuire a documentațiilor tehnico-economice elaborate.

APROBAT

PREȘEDINTE

Ionel Ovidiu Bogdan

Direcția arhitect șef

Lazăr George Radu

Arhitect șef

Întocmit,

Neste Dana Alexandra
