



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIAMARE

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. _____

Descrierea sumara a investiției și detaliera indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora
pentru obiectivul de investiții "CASA POCOL – RESTAURARE, REABILITARE"

1. Date generale:

Obiectiv de investiții: "CASA POCOL – RESTAURARE, REABILITARE"
Ordonator de credite: Municipiul Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37,
jud. Maramures.
Beneficiar: Municipiul Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37,
jud. Maramures.
Proiectant General: S.C. 9 OPȚIUNE S.R.L., str. Cetății, nr. 2/1-2,
Baia Mare, jud. Maramures.
Proiect nr. 22/2020
Faza de proiectare: D.A.L.I.
Amplasamentul obiectivului: Municipiul Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. 119,
jud. Maramures.

2. Indicatorii tehnico-economici:

Intervențiile în cadrul prezentei clădiri majoritar se încadrează în capitolul restaurări/reparații/reabilitări/consolidari, care sunt propuse la diferite elemente.

Intervențiile se tratează analitic pe subansambluri structurale – iar la prezentarea intervențiilor propuse se analizează și posibilitatea eliminării cauzelor degradărilor tratate.

La stabilirea deciziei de intervenție se va ține cont de ipotezele initiale, adică elementele de consolidare să nu afecteze valoarea monumentului, (paramentul interior și exterior, etc); starea actuală și alcatuirea structurii portante, destinația construcției; lucrările executate în situ în diverse etape ale existenței construcției; condițiile de fundare, calitatea materialelor din structură.

În acest context pentru realizarea obiectivelor expertizei se vor aplica intervenții structurale de ameliorare pe cât posibil cu caracter reversibil/irreversibil pentru punerea în siguranță a construcției obiect.

Intervențiile structurale de ameliorare se vor aplica sub forma unor lucrări care să nu fie vizibile și gândite în așa fel ca să fie posibilă etapizarea lucrărilor.

Obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice, sunt acordarea respectului cuvenit, pentru persoanele care se găsesc în categoria de vârstă pentru care este destinat acest proiect, integrarea lor în comunitate într-un mediu care le permite socializarea și ducerea unei vieți demne fără griji, scăderea nivelului de stres, activități comune desfășurate sub atenția personalului calificat, să îi sprijine, inclusiv activități creative și posibilitatea valorificării acestora.

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural:

Se vor desface în totalitate pardoselile din beton existente de la nivelul parterului și se vor executa pardoseli respirante așezate pe un strat filtrant care să permită eliminarea umidității de la nivelul

2 ex. /C.Z. / 21.08.2023

peretilor de la parter.

Se vor desface straturile de finisaj atat la intrados cat si la extradosul boltilor respectiv a boltisoarelor existente si se va investiga starea de degradare a materialelor structurale si se vor intocmi procese verbale de constatare la nivelul boltilor. Daca se constata existenta unor fisuri structurale, zidarii forfecate, se indeparteaza umplutura de pe extradosul boltii, iar fisurile se vor injecta cu mortar de injectare pe baza de var hidrolic NHL5.

Dupa desfacerea straturilor de finisaj atat la intrados cat si la extradosul boltisoarelor de caramida pe profile metalice se va verifica gradul de coroziune a profilelor metalice iar daca este cazul se vor da solutii de consolidare a lor.

Dupa desfacerea straturilor de finisaj, atat la intrados cat si la extradosul boltisoarelor de caramida pe profile metalice, se va verifica gradul de coroziune a profilelor metalice iar daca este cazul se vor da solutii de consolidare a lor.

Se vor desface plansele existente din lemn, iar peste peretii portanti se vor executa centuri din beton armat. Se va executa un nou planseu din lemn de molid cu rezemare pe centurile din beton armat. Peste grinzele din lemn se va executa o pardoseala din doua randuri de scanduri din molid in grosime de 25mm fiecare, primul rand asezat perpendicular pe grinzele din lemn iar al doilea rand se va executa la un unghi de 45 fata de primul rand, realizandu-se astfel o saiba semirigida la acest nivel. Se vor trata ignifug si antiseptic toate elementele de planseu.

Se vor indeparta toate tencuielile. Pe zonele de zidarie in care exista pietre dislocate si/sau nu sunt legate corespunzator de restul zidariei, acestea se vor scoate, iar locasul se va plomba cu materiale identice cu cele originale. Rosturile suprafetelor de zidarie de piatra si/sau de caramida, se vor curata pe o adancime de aprox. 2-3 cm si se vor rostui cu mortar pe baza de var hidrolic NHL5.

Se va desface structura sarpantei (pentru a putea realiza planseul nou de peste etaj), elementele de lemn se vor verifica in privinta integritatii lor, si elementele bune se vor depozita in spatii protejate. Elementele bune din punct de vedere a materialului se vor refolosi la realizarea sarpantei noi. Sarpanta noua se va realiza cu volum, forma si pozitie identica cu cea existenta.

b) Indicatorii tehnico - economici ai investiției cuprind:

-indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu tva și, respectiv, fără tva, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:

Valoarea totală (inclusiv TVA) a investiției:	16.894.804,19 lei
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA):	11.815.041,15 lei
Valoarea totală (fără TVA) a investiției:	14.213.166,84 lei
din care: Valoare C+M (fără TVA):	9.928.606,01 lei

-durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni:

Durata estimata a executiei obiectului de investitie este de 18 luni.

3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiul Baia Mare, teren si constructii C1-C4 – cladire castel P+1 si constructii anexe – drept de proprietate MUNICIPIUL BAI A MARE – domeniul public, monument istoric "Casa Pocol", avand codul MM-II-m-B-04491.

Din 1904 pana in 1965 edificiul a functionat ca resedinta pentru Alexiu Pocolo si familia acestuia.

După 1965, cand a fost dată in funcțiune noua școală, in casa Pocol s-au amenajat locuințe pentru angajați Intreprinderii de Prospectiuni și Explorări Geologice (I.P.E.G.), iar din 1967 devine "Casă de copii școlari".

După căderea comunismului, clădirea a intrat în patrimoniul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Maramureș, fiind folosită în continuare pentru cazarea copiilor instituționalizați din județ. O primă intenție de reabilitare a avut loc în 1998, dar nu s-a concretizat din lipsa finanțării. În 2012 a trecut în patrimoniul Consiliului Județean Maramureș, iar din iulie 2016 - în patrimoniul Primăriei Municipiului Baia Mare.

Modificările de funcțiune ce au urmat naționalizării au dus la reconfigurări care au provocat degradarea lentă a clădirii.

Aleile parcului au fost reconfigurate, dispărând rondourile de spațiu verde și aleile circulare; a fost demolat chioșcul de grădină, iar grajdul a fost transformat în centrală termică. Din vechea configurație a curții s-au menținut doar brazii impunători.

În acest moment, starea clădirii este aproape de colapsul generalizat. Intervențiile care puteau salva clădirea cu eforturi rezonabile au fost amânate prea mult, iar degradarea clădirii s-a accelerat pe măsură ce apa a pătruns în interior, iar structura clădirii a început să cedeze.

Prin restaurare, aceasta se va reintegra în circuitul cultural al Municipiului Baia Mare. Fiind o construcție cu valoare istorică, se intenționează refuncționalizarea ei într-un centru socio-cultural integrat.

Observațiile privind starea tehnică ca urmare a dezvelirilor efectuate cu referire la structura vizibilă în stare normală:

Sarpanta: la ora actuală zona prezintă o serie de degradări cauzate de factori obiectivi, cum ar fi:

- elementele sarpantei sunt afectate de putreziri și diverse degradări cauzate de îmbătrânirea materialului lemnos;
- se constată ruperea și dislocarea unor elemente de lemn - putreziri locale în zonele de reazem;
- cedări locale din suprasolicitare și concepție;
- rezemarea structurii sarpantei direct pe pereții de cărămidă;

Planșeu de lemn de peste etaj:

- elementele planșeului sunt afectate de putrezire și diverse degradări în proporție de cca 75% (în zonele de rezemare pe pereți, care sunt zone vitale);
- planșeu de lemn prăbușit din cauza putrezirii elementelor de lemn (rezemare directă fără strat de izolare);
- Grinzi cu fisuri longitudinale datorită vechimii elementelor de lemn;

Planșeu peste parter: sunt planșee cu boltisoare de cărămidă pe profile metalice cu degradări reduse și planșee cilindrice din zidărie de cărămidă, cu degradări minore fiind îmbibate de umezeala din cauza exploatării (bucătărie, spălătorie, etc.);

Fatade – degradări constatate:

- În zona cornisei elementele de decoratie prezintă desprinderi și fisuri, craapături verticale;
- Placajul de zidărie aparentă local desprinsă și cazută;
- Desprinderea tencuielilor din brau ornamental;
- Tencuiala cu fisuri, desprinderi pe porțiuni însemnate, și cu mortar îmbătrânit;
- Exfolierea peliculei de culoare;

Degradări de fizică construcțiilor:

- la tencuieli se constată friabilizarea și pierderea sub formă pulverulentă a materialului tencuielii;
- materialul tencuielii îmbătrânit, cu elemente desprinse;
- degradarea rosturilor și denivelări nepermise în zona rosturilor;
- acoperirea suprafeței interioare cu impurități;
- în zona cornisei elementele de decoratie fisurate cu tendința de desprindere;
- tencuielile sunt în multe locuri exfoliate, mai ales cele realizate cu mortar de ciment, adică cele nerespirante, astfel blocând umiditatea în zidărie, având ca efect degradarea tencuielii și a zidăriei;

Degradari de biologia constructiei:

- in zona intrados planseu peste etaj exista pete de culoare inchise pe tavan si in zonele de reazem, care indica existenta unor degradari biologice (putreziri, agenti fungici, ciuperci)
- in zona sarpantei se constata urme de putrezire in zonele de rezemare a elementelor sarpantei

Starea tehnica a constructiei este afectata de un grad ridicat de degradare.

Privitor la efectul coroziv din exploatarea cladirii si din ape meteorice asupra structurii de rezistenta, sunt semne de afectare, depistabile in totalitate numai in timpul executiei lucrarilor de reabilitare.

Oportunitatea investitiiei rezulta din posibilitatea de finantare prin Programul regional Nord-Vest 2021-2027 – Conservarea, protectia si valorificarea durabila si competitiva a patrimoniului cultural si istoric, inclusiv asigurarea si/sau imbunatatirea accesului catre acestea – urban, PRNV/2023/711/1, iar obiectivul specific 5.1. – promovarea dezvoltarii integrate si inclusive in domeniul social, economic si al mediului, precum si a culturii, a patrimoniului natural, a turismului durabil si a securitatii in zonele urbane.

4. Conținutul documentației:

4.1. Descrierea investiției/prezentarea investiției:

Pe sit exista un numar de 4 constructii ce au urmatoarele caracteristici conform Extras CF nr. 124797 Baia Mare:

C1 – Cladire Castel – P+1, Nr. Niveluri: 2, S.construita la sol: 440mp, S construita desfasurata: 880 mp;

C2 – Cladire Centrala Termica – P, Nr. Niveluri: 1, S.construita la sol: 130mp, S construita desfasurata: 130 mp;

C3 – Lemnarie – P, Nr. Niveluri: 1, S.construita la sol: 62mp, S construita desfasurata: 62 mp;

C4 – Ghereta Portar – P, Nr. Niveluri: 1, S.construita la sol: 9 mp, S construita desfasurata: 9 mp;

Cea mai reprezentativa constructie de pe amplasament este obiectivul C1 – cladire monument istoric, fiind inscrisa pe Lista Monumentelor Istorice, avand codul MM-II-m-B-04491.

Lucrari preconizate prin Tema de proiectare 24164/02.07.2020:

- restaurarea/reabilitarea constructiei existente, astfel incat sa fie respectata arhitectura initiala;
- bransamente de alimentare cu apa si energie electrica, bransament gaze naturale;
- racord canalizare;
- supraveghere video;

EXISTENT:

Structura cladirii este specifica constructiilor de la inceputul secolului XX.

Regimul de inaltime a cladirii este: Parter si Etaj. Structura de rezistenta este din zidarie de caramida plina portanta si piatra, cu mortar de var. Grosimea peretilor este variabila in functie de pozitia lor si de solicitarile gravitationale apreciate la data edificarii constructiei.

Zidurile portante au grosime variabila. Peretii portanti de la parter si de la etaj au grosimea de 100, 80, 75, 74, 60 si 40 cm grosime pe exterior si interior. Modul de asezare a peretilor este conform planselor de relevu.

Fundatiile sunt dispuse continui sub pereții de rezistență ai clădirii, sunt realizate din zidărie mixtă piatră-cărămidă, având lățimea în general egală cu cea al peretelui de la parter.

Jumătatea din față a clădirii este construită pe zona de terasă a Văii Borcutului, iar fundatiile sunt din piatră clădită cu lățime de 1.00 - 0,80 m la adâncimea de 1,30 - 1,40 m, terenul de fundare fiind constituit din formatiunile de terasă ale văii alcătuite din pietris si nisip;

Jumătatea posterioară a fost înglobată în versant, asa încât parterul este complet subteran, iar etajul devine parter, cu acces direct de la nivelul solului. Zidurile sunt din cărămidă, iar fundatiile se opresc la nivelul pardoselii. Terenul care înglobează clădirea este constituit din rocă stâncoasă (andezit), partial fisurată si alterată.

Planșeele peste parter sunt din bolțișoare de cărămidă pe profile metalice, și parțial din bolți cilindrice. Bolțile sunt realizate din zidărie de cărămidă plină.

Planșeul peste etaj este din grinzi de lemn și scânduri. Sunt planșee cu structura din grinzi principale de lemn și scânduri atât la partea inferioară cât și la partea superioară, fără umplutură de pământ.

Acoperișul este de tip șarpantă pe scaune, capriori, pane, popi, contrafise și clești, cu lucarne și pante variabile. Învelitoarea este din tablă.

Circulația pe orizontală este rezolvată prin coridoare de acces între încăperi.

Circulația pe verticală este rezolvată pe 2 scări independente, scări realizate din piatră cu suprafețele de calcare slefuite, încastate în pereți.

INSTALAȚII TEHNICE SPECIFICE EXISTENTE:

1. Instalația de alimentare cu AR, ACM și REC:

Imobilul este racordat la rețeaua de apă a orașului, prin intermediul unui bransament PeHD DN25.

Rețeaua interioară de alimentare cu apă și obiectele sanitare din clădire sunt într-o stare avansată de degradare, ele nefunctionând în momentul de față.

2. Instalația de canalizare menajeră:

Evacuarea apei uzate menajere de la obiectele sanitare existente se face în rețeaua de canalizare menajeră existentă. Aceasta este colmatată și nefuncțională.

3. Instalația termică:

În momentul de față sistemul de încălzire al clădirii nu este funcțional, acesta fiind distrus în totalitate.

PROPUȘI:

Intervențiile în cadrul prezentei clădiri majoritar se încadrează în capitolul restaurări/reparații/reabilitări/consolidări, care sunt propuse la diferite elemente.

Intervențiile se tratează analitic pe subsambluri structurale – iar la prezentarea intervențiilor propuse se analizează și posibilitatea eliminării cauzelor degradărilor tratate.

La stabilirea deciziei de intervenție se va ține cont de ipotezele inițiale, adică:

- elementele de consolidare să nu afecteze valoarea monumentului, (paramentul interior și exterior, etc).
- starea actuală și alcatuirea structurii portante, destinația construcției;
- lucrările executate în situ în diverse etape ale existenței construcției;
- condițiile de fundare;
- calitatea materialelor din structură.

În acest context pentru realizarea obiectivelor expertizei se vor aplica INTERVENȚII STRUCTURALE DE AMELIOARE pe cât posibil cu caracter reversibil/irreversibil pentru punerea în siguranță a construcției obiect.

Măsurile de ameliorare sunt concepute ca să rămână neschimbată poziția centrului de rigiditate și de greutate și să nu afecteze valoarea monumentului.

Intervențiile structurale de ameliorare se vor aplica sub forma unor lucrări care să nu fie vizibile și gândite în așa fel ca să fie posibilă etapizarea lucrărilor.

Ca lucrări de punere în valoare pentru corpul C1 se propun următoarele:

Se propune demolarea construcțiilor anexe de pe sit, respectiv corpurile C2, C3 și C4

Pentru restaurarea și reabilitarea construcției existente C1 se propune demolarea construcțiilor parazitare monumentului și refacerea în totalitate a finisajelor la exterior având în vedere starea avansată de degradare a acestora. Se va sistematiza terenul din jurul construcției, în special în zona de nord-vest unde terenul prezintă o declivitate semnificativă și este amenajat în terase cu ziduri de sprijin în vecinătatea construcției. Se propune schimbarea în totalitate a șarpantei din lemn cu finisajele aferente, datorită stării avansate de degradare a acestora.

Se propune realizarea unei scari exterioare in lateralul peretelui din axul 11 prevazuta cu ascensor pentru persoane cu dizabilitati.

Se va reface in totalitate finisajul la nivelul fatadelor:

- tencuiala decorativa cu bosaje la registrul parterului, elemente decorative – bosaje la intersectiile peretilor, braie decorative intre registrul parter si etaj, ancadramente la nivelul ferestrelor si usilor.
- se va inlocui caramida decorativa de la registrul etajului, se vor reface elementele decorative (braie, ancadramente) din caramida, se va reface in totalitate cornisa decorativa;
- cosurile de fum se vor reface in totalitate;
- se va schimba invelitoarea existenta cu invelitoare din tabla cupru faltuita si tabla de tip tigla solzi din cupru;
- se vor restaura elementele decorative metalice de la nivelul invelitorii, unde nu este posibil se vor reface din cupru;

Toate interventiile exterioare se vor face respectand imaginea originala a monumentului.

Se propun interventii la nivelul finisajelor interioare si dotari.

Se propun lucrări de intervenție pentru repararea/inlocuirea instalațiilor/echipamentelor sanitare, termice si de ventilatie.

Suprafete, construite, desfasurate, utile - propus:

Suprafata terenului: 6 194 mp;

CORP C1 - se va restaura si reabilita iar anexele se propun a fi demolate;

Înălțimea utilă a spațiilor proiectate este H_{util} : 2.6 m la parter;
3.8 m la etaj.

C1 – cladire castel

S_c propusă = 421.12 mp (sup. etaj);

S_{cd} propusă = 805.27 mp (parter + etaj).

C2 – cladire centrala termica – se propune spre demolare;

C3 – lemnarie - se propune spre demolare;

C4 – ghereta portar - se propune spre demolare;

Înălțimile clădirilor și nr. de niveluri - propus:

Regim de înălțime propus :

P+1 – nu se modifica;

$H_{coamă}$ de +16.03 m – fata de cota teren amenajat

$H_{max.cornișă}$ de +7.82 m – fata de cota teren amenajat

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare teren: $P.O.T_{existent} = 10.34 \%$

$P.O.T_{propus} = 0.67 \%$

Coeficient de utilizare teren: $C.U.T_{existent} = 0.174$

$C.U.T_{propus} = 0.13$

4.2. Costurile estimative prezentate mai sus:

- valoarea totala a devizului general: 16.894.804,19 lei, inclusiv TVA;
- indicatori de eficiență tehnico-economică.

4.3. Avize și acorduri:

- C.U nr. 1465 din 16.01.2020 pentru Proiectul nr. 22/2020;
- Notificare Ministrul Sănătății Direcția de sănătate Publică a Județului Maramureș, nr. 22.408/543/C din 03.11.2021;
- Avizul Primarului Municipiului Baia Mare fundamentat raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană, nr. 44022/21.10.2021;

-Dovada de luare în evidență a Proiectului de Arhitectură, Ordinul Arhitecților din România, nr. 116-5610/17.09.2021;
-Clasarea Notificării, MNAP ANPM, Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș, nr. 10079/27.10.2021;
-Aviz Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Maramureș, nr. 77/M/14.09.2021;
-Expertiză Tehnică nr. 3612/noiembrie 2020;
-Audit Energetic, Studiu Istoric, Expertiză preliminară de biologia Construcției, Studiu Privind Posibilitatea utilizării unor sisteme Alternative de eficiență Ridicată, Studiu Geotehnic;

5. Surse de finanțare: PRNV/2023/711/1 / Bugetul local.

Valoarea totală (inclusiv TVA) a investiției:	16.894.804,19 lei
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA):	11.815.041,15 lei
Valoarea totală (fără TVA) a investiției:	14.213.166,84 lei
din care: Valoare C+M (fără TVA):	9.928.606,01 lei

PROIECTANT,
S.C. 9OPTIUNE S.R.L./

