



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 334/2023

Descrierea sumara a investiției și detaliera indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora
pentru obiectivul de investiții CENTRUL CULTURAL – EDUCAȚIONAL - CENTRU ISTORIC

1. Date generale:

Obiectiv de investiții: CENTRUL CULTURAL – EDUCAȚIONAL - CENTRU ISTORIC,
Piața Cetății, nr. 4, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș

Ordonator de credite: Primăria Municipiului Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37,
jud. Maramures.

Beneficiar: Municipiul Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 37,
jud. Maramures.

Proiectant General: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L., Municipiul Baia Mare, Strada 1 Mai,
nr. 25, Județul Maramureș

Proiect nr. Nr. AED-A 021-2022

Faza de proiectare: D.A.L.I.

Amplasamentul obiectivului: Str. Piața Cetății, Nr. 4, Baia Mare, județul Maramureș

2. Indicatorii tehnico-economici:

-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 (fără TVA):	38.623.601,44 lei;
din care: Valoare C+M (fără TVA):	29.182.653,77 lei.
Valoarea totală (inclusiv TVA):	45.901.093,96 lei;
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA):	34.727.357,98 lei.

-durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni:
Durata estimată a lucrărilor de execuție este de 36 luni.

3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Clădirea Școlii gimnaziale "Petre Dulfu" din Municipiul Baia Mare, situată la adresa Piața Cetății, nr. 4, face parte din fostul ansamblu baroc al mănăstirii iezuite, format din mai multe clădiri, dintre care până astăzi s-au păstrat biserica (actuală biserica romano – catolică a orașului), mănăstirea școală (clădirea școlii) și anexele gospodărești (clădirea Muzeului de Artă din Baia Mare). Clădirea școlii nu figurează în Lista Monumentelor Istorice distinct ca și poziție. Celelalte imobile au fost incluse în lista oficială a monumentelor: biserica are codul MM-II-m-A-04437.01 iar clădirea muzeului (cu denumirea de Oficiul Salinelor) are codul MM-II-m-A-04434. Toate clădirile se află în rezervația arhitecturală denumită „Centrul istoric al Municipiului Baia Mare” (MM-II-a-A-04432).

Școala gimnazială "Petre Dulfu" face parte dintr-un ansamblu cultural important al orașului, situat în perimetrul Centrului Istoric.

Prin restaurarea, reabilitarea și modernizarea întregului imobil se intenționează realizarea unui Centru Cultural-Educațional care să aducă noi perspective în domeniul cultural, de educație și de utilitate publică. Se urmărește revitalizarea întregii zone și integrarea acesteia în Piața Cetății.

Clădirea va găzdui săli de cursuri și conferințe, o serie de cercuri de studii sau activități culturale, biblioteci, săli de cursuri și conferințe, spații de expoziție, etc. Pentru readucerea la viață a imobilului sunt necesare lucrări de restaurare, reabilitare și modernizare, în concordanță cu cerințele actuale de stabilitate și siguranță în exploatare și transformarea într-un Centru Cultural-Educațional destinat activităților culturale, cu respectarea zonei protejate a Centrului Istoric, prin integrarea acestuia în viața cotidiană. Se urmăresc următoarele obiective:

- crearea unui centru cultural – educațional prin păstrarea funcțiunii de școală ca obiectiv principal, activitate care se va desfășura la parterul și la etajul clădirii și extinderea acesteia cu o paletă polivalentă de activități extrașcolare și cultural-educative la subsol și la mansardă;
- consolidarea, reabilitarea, restaurarea, modernizarea, amenajarea și valorificarea întregului imobil, construcție S+P+E+M și teren aferent, în vederea impulsivării dezvoltării locale prin revitalizarea zonei, inclusiv reabilitarea zonelor de acces;
- amenajarea exterioară, funcțională și modernă a terenului aferent, desfacerea împrejurimilor, amenajarea peisajeră și integrarea spațiului în Piața Cetății, crearea unui ansamblu de recreere și loisir având ca scop revitalizarea zonei și captarea publicului larg, atât din zona metropolitană cât și din exterior;
- exploatarea optimă a întregului imobil, construcție și teren aferent din punct de vedere operațional și economic;
- asigurarea utilităților (iluminat, monitorizare, alimentare cu apă și energie electrică);
- conformarea la foc a clădirii.

4. Conținutul documentației:

4.1. Descrierea investiției/prezentarea investiției:

În urma propunerii:

Se vor face niște recompartimentări prin demolarea totală sau parțială a unor ziduri existente interioare, consolidări făcute în zonele unde este necesar din punct de vedere structural, construirea unor pereți de compartimentare a interiorului, din pereți ușori, din gipscarton pe structură metalică, o extindere având închiderile perimetrice cu structura din beton la nivelul subsolului pentru a facilita accesul direct din piață în spațiile expoziționale de la subsol.

Se vor mai face completări de zidărie la pereții existenți la fiecare nivel al clădirii, umpleri de goluri, și câțiva pereți propuși din zidărie de cărămidă.

Se propune continuarea scării existente pentru a avea acces în mansardă, prin intermediul unei scări metalice. În același timp se propune o a doua scară de evacuare, pe structură din beton, alături de un lift ce va funcționa ca și cale de evacuare pentru persoanele cu handicap motoriu. Liftul propus va avea puțul dintr-o diafragma de beton.

Se propune degajarea și amenajarea întregului subsol.

În zona accesului dinspre Piața Cetății clădirea se va extinde la nivelul subsolului cu un foaier de primire la care se ajunge prin intermediul unor scări exterioare ample. La subsol, prin acest foaier se va ajunge la săli de expoziții, grupuri sanitare pe sexe și un spațiu de depozitare amenajate. Tot la subsol se amenajează un spațiu tehnic la care se va avea acces doar din exteriorul clădirii, de pe strada 1 Mai. Holul subsolului va putea fi accesat și din strada Crișan, dar această ușă va fi folosită mai mult în scop de evacuare persoane în caz de incendiu. Subsolul va fi folosit în scopul unor activități extrașcolare și cultural-educative.

La parter și la mansardă va funcționa școala ca obiectiv principal cu săli de cursuri și spații anexe (birou director, administrație, grupuri sanitare și săli multifuncționale ce pot prelua funcțiunile de laboratoare, biblioteci sau săli de festivități).

Mansarda va fi un spațiu expozițional cu niște grupuri sanitare, servind activităților extrașcolare și cultural-educative.

La exterior se propun lucrări de punere în valoare a construcției existente:

Se propune refacerea ornamenticii de pe fațadele ce apar în pozele istorice de la sfârșitul secolului XIX-lea, începutul secolului XX: ancadramente, brâie, cornișe. De asemenea se vor reface bosajele de pe frontonul vestic, de pe strada Crișan. În același timp se restaurează și blazonul lui Mattyasovszky de pe soclul fațadei vestice.

Pe interior se va reface ornamentica din sala multifuncțională P09-10.

Fațadele se vor reabilita integral.

Amenajări exterioare :

Se amenajează treptele de acces în clădire alături de o rampă de acces pentru persoanele cu handicap motoriu, se pavează cu dale de piatră terasa propusă de deasupra extinderii de la subsol, împreună cu treptele propuse de coborâre la subsol de la cota terenului amenajat.

Curtea clădirii va fi pavată cu dale de piatră de 4 cm grosime, respectiv se vor amenaja câteva pastile verzi, gazonate.

Lângă Biserica Catolică Sfânta Treime se propune un zid placat cu piatră, ce va masca zona tehnică propusă pentru chillere. Se propun câteva trepte de coborâre spre zona tehnică și niște trepte mai late de urcare către accesul lateral în Biserica Catolică. Zona tehnică va fi închisă vizual cu o împrejmuire metalică.

Se va amenaja o scară din blocuri de piatră și o rampă placată cu piatră pentru a asigura accesul de pe trotuarul străzii Crișan către curtea clădirii. Între scară și rampa propusă pe latura străzii Crișan se va amenaja un ochi de apă cu fântână arteziană.

Se renunță la împrejmuirea din jurul Bisericii Sf. Nicolae, limita de teren fiind marcată prin pardoseala de piatră diferită ca textură / culoare, astfel, folosind și rampa propusă, se poate face înconjurul bisericii în zile de sărbătoare. Culorile și texturile de piatră vor fi similare cu cele din Piața Cetății.

Prin scenariul propus pentru implementare s-a recomandat refacerea imaginii istorice a clădirii către strada Crișan și păstrarea lățimii trotuarului pentru pietoni, respectiv exploatarea maximă a spațiului aferent subsolului.

Suprafețe, construite, desfașurate, utile - propus:

Suprafață teren: $S_t = 3079 \text{ mp}$;

Suprafață construită: $S_c = 1245 + 126.10 = 1371.10 \text{ mp}$;

Suprafață construită desfașurată: $S_d = (685.75 + 126.10) + 1245.00 + 1245.00 + 1161.72 = 4463.57 \text{ mp}$;

Suprafață utilă total propus: $S_u = 926.18 \text{ mp} + 922.15 \text{ mp} + 964.32 \text{ mp} + 995.47 \text{ mp} = 3808.12 \text{ mp}$;

Înălțimile utile: max. 4.00 m în subsol, 4.06 m la parter și etaj, înălțime variabilă între 5.40 - 7.50 m în mansardă;

Regim de înălțime propus: S+P+1+M;

Tip acoperiș: Șarpantă;

Înălțime maximă coamă: 18.37 m - nu se modifică;

Înălțime maximă streșină: 10.45 m - nu se modifică.

4.2. Costurile estimative prezentate mai sus:

- valoarea totala a devizului general: 38.623.601,44 la care se adaugă TVA în valoare 7.277.492,53 lei, din care construcții-montaj: 29.182.653,77 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 5.544.704,22 lei.

4.3. Avize și acorduri:

- Certificat de Urbansim nr. 1296/04.11.2022;
- Audit energetic și Certificat de Performanță Energetică nr. CPE 2172/14.02.2023;
- Studiu Geotehnic nr. 307/2022;
- Expertiza Tehnica nr. AED-A/021-2022/Februarie 2023;
- Aviz Comisia de Dezvoltare Urbana nr.9641/02.03.2023;
- Plan de Situație vizat OCPI nr. 1296/04.11.2022;
- Notificare Ministerul Sănătății, DSP Maramureș, nr. 2260/135/C-07.03.2023;
- Aviz Ministerul Culturii, DJPC Maramureș, nr. 31/Z/06.03.2023-07.03.2023/692-04.05.2023;
- Avizul Primarului Municipiului Baia Mare fundamentat în baza raportului Comisiei de Dezvoltare Urbană, nr. 9641/02.03.2023;
- Clasarea Notificării, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, APM Maramureș, nr. 2496/10.03.2023;
- Aviz de Securitate la Incendiu, nr. 29/23/SU-MM-22.03.2023;

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 a investiției, conform Devizului General este:

- Total general (inclusiv TVA): 45.901.093,96 lei;
- din care: Valoare C+M (inclusiv TVA): 34.727.357,98 lei.

PROIECTANT,

S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.