



## 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. \_\_\_\_\_

Descrierea sumara a investiției și detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru obiectivul de investiții "CASA POCOL - RESTAURARE, REABILITARE",  
Municipiul Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. 119, jud. Maramureș

### 1. Date generale:

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

### 2. Indicatorii tehnico-economici:

2.1. 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: 18.180.859,06 lei fără TVA; 21.615.331,58 lei cu TVA;  
din care: Valoare C+M: 10.438.791,06 lei fără TVA; 12.422.161,37 lei cu TVA;

#### 2.2. Capacități tehnice:

*Suprafete, construite, desfasurate, utile - propus:*

Suprafata terenului, conform CF nr. 124979: 6194 mp;

Suprafata teren fără suprafata construită aferentă Casei Pocol: 6194 mp – 614,67 mp = 5579 mp.

*Corp C1 – clădire castel, propusă pentru restaurare și reabilitare:*

S<sub>c</sub> propusă: 421,12 mp;

S<sub>amenajare</sub>: 193,55 mp;

S<sub>c</sub> total: 614,67 mp;

S<sub>cd</sub> propusă: 805,27 mp;

S<sub>utilă</sub> Parter: 203,40 mp;

S<sub>utilă</sub> Etaj: 318,13 mp;

H<sub>util</sub> Parter: 2,6 m;

H<sub>util</sub> Etaj: 3,8 m;

Regim de înălțime propus: P+1 – nu se modifică;

H<sub>coamă</sub> de +16.03 m – față de cotă teren amenajat;

H<sub>max.cornișă</sub> de +7.82 m – față de cotă 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.

*Clădiri propuse pentru demolare - fac obiectul unui proiect de sistematizare verticală, CF nr. 124979:*

C2 – clădire centrală termică – se propune spre demolare;

C3 – lemnărie - se propune spre demolare;

C4 – gheretă portar - se propune spre demolare.

2.3. Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni:

*Durata estimată a lucrărilor de execuție este de 18 luni.*

### 3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Documentația tehnico-economică, aferentă obiectivului de investiții "CASA POCOL - RESTAURARE, REABILITARE", face parte integrantă din documentația necesară atragerii finanțării în cadrul Programului Regional Nord Vest 2021-2027 - Conservarea, protecția și valorificarea durabilă și competitivă a patrimoniului cultural și istoric, inclusiv asigurarea și/sau îmbunătățirea accesului către acestea - URBAN, având ca obiectiv specific Promovarea dezvoltării integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și al culturii, al patrimoniului natural, al turismului durabil și al securității în zonele urbane.

Implementarea măsurilor aferente axei de finanțare PRNV/2023/711/1 - Apel destinat exclusiv investițiilor localizate în mediul urban care vizează intervenții asupra monumentelor istorice de grupa A inclusiv UNESCO și grupa B, va avea ca rezultat o Europă mai aproape de cetățeni, prin promovarea dezvoltării durabile și integrate a tuturor tipurilor de teritorii și de inițiative locale, având ca prioritate o regiune atractivă.

Pentru acest proiect propunem structurarea pe funcțiuni astfel încât prin proiectul de reabilitare al monumentului istoric, spațiile vor deservi activităților diverse care vor converge spre un singur scop, reunind dimensiunea culturală și creativă, cu cea a turismului cultural și nu în ultimul rând cu cea socială. Scopul este acela de a dezvolta Valea Borcutului punând în valoare și în lumina patrimoniul construit existent prin instrumente și limbaje actuale.

Industriile creative înglobează un cerc mai larg, integrând creația culturală și declinările ei, articulând astfel zona publică și cea privată, gestul creativ gratuit cu cel al comercializării producărilor realizate, formând nucleul economic necesar pentru dezvoltarea locală. Ele includ arhitectura și design-ul, publicitatea și comunicarea, artizanatul, moda și turismul cultural. Aceste domenii de activitate și produsele rezultate cu specific al zonei, conținând totodată istoria și memoria locului, formează și construiesc turismul cultural local contribuind la dezvoltarea locală.

Astfel, istoria mineritului, povestea aurului, legendele cu Alexiu Pocol, învățător, om influent și cult ce a ctitorit acest loc, memoria Văii Borcutului, oamenii locului, patrimoniul arhitectural, produsele creative și culturale, turismul cultural rezultat se vor completa reciproc, se vor releva dintr-o stare latent grație acestui proiect.

### 4. Conținutul documentației:

#### 4.1. Descrierea investiției/prezentarea investiției:

Imobilul se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, teren și construcții C1-C4 – clădire castel P+1 și construcții anexe – drept de proprietate MUNICIPIUL BAI A MARE – domeniul public, monument istoric "Casa Pocol", având cod în lista monumentelor istorice din 2015, MM-II-m-B-04491.

Pe sit există un număr de 4 construcții care au următoarele caracteristici conform Extras CF nr. 124797 Baia Mare:

C1 – Clădire Castel – P+1, nr. niveluri: 2, S.construită la sol: 440mp, S construită desfășurată: 880 mp, cea mai reprezentativă construcție de pe amplasament obiectiv de investiții propus pentru restaurare și reabilitare; C2 – Clădire Centrală Termică – P, nr. niveluri: 1, S.construită la sol: 130mp, S construită desfășurată: 130 mp; C3 – Lemnărie – P, nr. niveluri: 1, S.construită la sol: 62mp, S construită desfășurată: 62 mp; C4 – Gheretă Portar – P, nr. niveluri: 1, S.construită la sol: 9 mp, S construită desfășurată: 9 mp.

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 acesteia.

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 acesteia.

Se propune realizarea unei scări exterioare în lateralul peretelui din axul 11 prevăzută cu ascensor pentru persoane cu dizabilități.

### *Infrastructură*

Pe parcursul execuției se va investiga cota fundației și natura terenului de fundare aferentă zonei de intersecție a axelor 4/I, zonă care nu a fost accesibilă la momentul elaborării prezentei documentații din motive de instabilitate structurală.

### *Suprastructură*

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 pereților de la parter.

Se vor desface straturile de finisaj atât la intrados cât și la extradosul bolților respectiv a bolțișoarelor existente și se va investiga starea de degradare a materialelor structurale și se vor întocmi procese verbale de constatare la nivelul bolților. Dacă se constată existența unor fisuri structurale, zidării forfecate, se îndepărtează umplutura de pe extradosul bolții, iar fisurile se vor injecta cu mortar de injectare pe bază de var hidrolic NHL5.

După desfacerea straturilor de finisaj atât la intrados cât și la extradosul bolțișoarelor de cărămidă pe profile metalice se va verifica gradul de coroziune a profilelor metalice iar dacă este cazul se vor da soluții de consolidare a acestora.

Se vor desface planșeele existente din lemn, iar peste pereții portanți se vor executa centuri din beton armat. Se va executa un nou planșeu din lemn de molid cu rezemare pe centurile din beton armat. Peste grinzile din lemn se va executa o pardoseală din două rânduri de scânduri din molid în grosime de 25mm fiecare, primul rând așezat perpendicular pe grinzile din lemn iar al doilea rând se va executa la un unghi de 45 grade față de primul rând, realizându-se astfel o șabă semirigidă la acest nivel. Peste acesta, se va executa o închidere cu strat dublu de gips-carton roșu, pentru a se asigura o rezistență la foc de 60 min. Se vor trata ignifug și antiseptic toate elementele de planșeu.

Se vor îndepărta toate tencuielile. Pe zonele de zidărie în care există pietre dislocate și/sau nu sunt legate corespunzător de restul zidăriei, acestea se vor scoate, iar locașul se va plomba cu materiale identice cu cele originale. Rosturile suprafețelor de zidărie de piatră și/sau de cărămidă, se vor curăța pe o adâncime de aprox. 2-3 cm și se vor rostui cu mortar pe bază de var hidrolic NHL5.

Se va desface structura șarpantei (pentru a putea realiza planșeul nou de peste etaj), elementele de lemn se vor verifica în privința integrității lor, și elementele bune se vor depozita în spații protejate. Elementele bune din punct de vedere a materialului se vor refolosi la realizarea șarpantei noi. Șarpanta nouă se va realiza cu volum, forma și poziție identică cu cea existentă. Toate elementele șarpantei se vor trata ignifug și antiseptic.

Se va reface în totalitate finisajul la nivelul fațadelor:

- tencuiala decorativă cu bosaje la registrul parterului, elemente decorative – bosaje la intersecțiile pereților, brăie decorative între registrul parter și etaj, ancadramente la nivelul ferestrelor și ușilor.
- se va înlocui cărămida decorativă de la registrul etajului, se vor reface elementele decorative (brăie, ancadramente) din cărămidă, se va reface în totalitate cornișa decorativă.
- coșurile de fum se vor reface în totalitate.
- se va schimba învelitoarea existentă cu învelitoare din tablă cupru fâltuită și tablă de tip țigla solzi din cupru
- se vor restaura elementele decorative metalice de la nivelul învelitorii, unde nu este posibil se vor reface din cupru.

Toate intervențiile exterioare se vor face respectând imaginea originală a monumentului.

Se propun intervenții la nivelul finisajelor interioare și dotări, după cum urmează:

### *Parter:*

- se vor desface parțial pereții din axele 5 și A (delimitarea accesului principal actual) pentru a reda coerența arhitecturală pe care clădirea monument o avea.
- planșeul peste parter aferent încăperii P6 spălătorie (din existent) se va desface pentru a fi realizate în încăperea rezultată circulațiile pe verticală (scară + elevator vertical pentru persoanele cu dizabilități).
- se va realiza un gol de trecere din încăperea P1 în încăperea P2, urmand ca în aceasta să se realizeze zona de primire cu garderobă și punct info.
- în partea vestică a clădirii, se va desface zona destinată postului trafo – fiind o construcție parazită.
- în partea estică a clădirii se vor realiza 2 noi încăperi, împreună cu magazia existentă acestea adăpostind o zonă de grupuri sanitare.
- tot în această zonă se va realiza o scară exterioară pentru a facilita accesul persoanelor în zona posterioară a construcției, zona cu intervenții masive de terasare la nivelul terenului, datorată proximității clădirii față de dealuri.
- în zona accesului secundar din partea vestică, se va desface peretele împreună cu glasswand-ul existent, fiind refăcut în totalitate.
- la nivel de finisaje interioare se vor desface finisajele existente până la stratul suport (finisaje pereți, finisaje tavane, finisaje pardoseli inclusiv straturile suport).

- se vor reface finisajele interioare la nivelul pereților și tavanelor, iar spațiile unde planșeul peste acestea este de tip boltă sau bolțișoare de cărămidă – acestea vor fi curățate și se vor lăsa aparente. Închiderile la tavane vor fi din gips-carton roșu, se va placa strat dublu pentru a se asigura o rezistență la foc de 60 min.
- toate tâmplăriile interioare vor fi înlocuite cu altele noi din lemn, construite după modelul istoric.

#### *Etaj 1:*

Pereții propuși cu grosime între 20-40 cm vor avea rezistență la foc 240 min, iar cei cu grosime de peste 40 cm vor avea rezistența la foc de 420 min.

- în zona vestică a construcției se vor desface compartimentările actuale pentru a fi regândite noi grupuri sanitare.
- peretele din axul F dintre încăperile E3 și E5 se va desface iar cele două încăperi rezultate vor fi separate printr-un perete amovibil, pentru a asigura la nevoie versatilitate.
- se va demola corpul de clădire parazită din zona nord estică a construcției.
- se va recompartimenta zona camerei personal existentă, se va amenaja un hol de acces către terasa exterioară din spatele construcției și un grup sanitar.
- holul din zona accesului secundar din partea de vest a construcției va fi recompartimentat iar lângă scara de acces se va amenaja un oficiu.
- tâmplăriile interioare vor fi înlocuite cu altele noi din lemn, construite după modelul istoric.
- datorită stării avansate de degradare planșeul peste etaj va fi refăcut în totalitate.
- se vor reface în totalitate finisajele interioare.
- se va reface stratul suport al pardoselilor pentru a se putea introduce sistem de încălzire în pardoseală.
- tavanele se vor reface pe structura metalică tip CD și se vor închide cu gips carton strat dublu rezistent la foc 60 min.

#### *Exterior:*

- se vor desface în totalitate finisajele exterioare și se vor reface respectând imaginea monumentului.
- se vor reface toate tâmplăriile (ferestre și uși de acces) după modelul istoric, două dintre acestea fiind rezistente la foc 15 min, respectiv 30 min.
- se va reface în totalitate glasswand-ul din zona accesului secundar.
- se va amenaja zona din spatele construcției, prin placarea teraselor existente cu dale de piatră: o terasă se va amenaja la cota etajului (accesibilă direct prin scara exterioară propusă), iar altă terasă se va amenaja la cota +3.72 (deasupra primului perete de sprijin).
- se propune realizarea unei scări exterioare în lateralul peretelui din axul 11 prevăzută cu ascensor pentru persoane cu dizabilități.

#### *Învelitoarea:*

- datorită stării avansate de degradare a elementelor componente, se va reface integral structura de lemn a șarpantei, păstrându-se imaginea existentă a acesteia.
- se vor înlocui finisajele la nivelul învelitorii, împreună cu straturile conexe acesteia.
- se vor reface elementele decorative conform modelului original (lucarne, gargui) unde este cazul.
- se vor reface coșurile de fum, pentru a păstra imaginea clădirii monument.

#### **5. Surse de finanțare:**

Sursele de finanțare a investiției se constituie în conformitate cu Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, Conservarea, protecția și valorificarea durabilă și competitivă a patrimoniului cultural și istoric, inclusiv asigurarea și/sau îmbunătățirea accesului către acestea - URBAN, apel de proiecte PRNV/2023/711/1 - Apel destinat exclusiv investițiilor localizate în mediul urban care vizează intervenții asupra monumentelor istorice de grupa A inclusiv UNESCO și grupa B, având ca obiectiv specific Promovarea dezvoltării integrate și inclusive în domeniul social, economic și al mediului, precum și al culturii, al patrimoniului natural, al turismului durabil și al securității în zonele urbane și/sau prin alocării de la bugetul de stat/bugetul local al Primăriei Municipiului Baia Mare.

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