



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.508/2024

Descrierea sumara a investiției și detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru obiectivul de investiții “REABILITARE ȘI MODERNIZARE CINEMATOGRAF DACIA”

1. Date generale:

Obiectiv de investiții: REABILITARE ȘI MODERNIZARE CINEMATOGRAF DACIA
Ordonator de credite: Primăria Municipiului Baia Mare
Beneficiar: Municipiul Baia Mare
Proiectant: S.C. Re-Act Now Architecture S.R.L., str. Calea Griviței, nr.8-10, Sector 1, București
Proiect/Faza de proiectare: martie 2024 - Proiect Tehnic de Executie
Amplasamentul obiectivului: Piața Revoluției nr. 7, Baia Mare, Maramureș

2. Indicatorii tehnico-economici:

2.1. Valoarea totală a investiției:

Valoarea totală (inclusiv TVA): 70.120.479,66 lei (TVA inclus)
din care: Valoare C+M: 39.909.810,37 lei (TVA inclus)

2.2. Capacități:

Suprafața construită Cinematorgraf: 1 940.1 mp
Suprafața construită desfășurată Cinematorgraf: 3 565,8mp
Regim inaltime: S+P+3E

Suprafață sală mare gradene retractabile	210	mp
Nr locuri	330	scaune
Suprafață gradena superioară	204.2	mp
Nr locuri gradena superioară	331	scaune
Nr. total locuri	661	scaune
Suprafață sală atelier	106.6	mp
Nr. locuri in sala	59	scaune
Spatiu alimentatie publică parter	114.4	mp
Locuri la interior	36	locuri
Suprafata terasa	77.6	mp
Locuri pe terasa	34	locuri
Spatiu alimentatie publică etaj 3	158.4	mp
Locuri la interior	45	locuri
Suprafata terasa	245.8	mp
Locuri pe terasa	75	locuri

2.3. Durata de realizare a investiției: 24 luni.

3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Documentația tehnico-economică, aferentă obiectivului de investiții Reabilitare și Modernizare Cinematograf Dacia, face parte integrantă din documentația necesară atragerii finanțării în cadrul Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat, (finantarea acțiunilor privind reducerea riscului seismic), program multianual, finanțat de la bugetul de stat, coordonat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, și are ca obiectiv general proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții la clădirile existente care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri în urma unor acțiuni seismice, în scopul creșterii nivelului de siguranță la acțiuni seismice, precum și asigurarea funcționalității acestora conform tuturor cerințelor fundamentale și a creșterii eficienței energetice a acestora.

4. Conținutul documentației:

4.1. Descrierea investiției:

Prin documentația tehnico-economică se propune menținerea clădirii existente, consolidarea structurală, recompartimentarea interioară, refacerea anvelopantei (termoizolații și hidroizolații) și a finisajelor exterioare, înlocuirea tâmplărilor și a elementelor vitrate, echiparea cu echipamente performante din punct de vedere al consumului de energie.

Se vor realiza următoarele lucrări:

La subsol:

- se vor desface compartimentările existente și se vor reface camere necesare spațiilor tehnice cu compartimentări din zidărie și gips carton.
- Se vor realiza lucrări de hidroizolare în zonele afectate de infiltrații, folosind metode de injectare sau impermeabilizare cu substanțe de cristalizare în masă.
- Se va realiza șape elicopterizate cu adaos de quartz.
- Se va realiza completarea planșeului peste subsol pe zona dintre axele I cu L și 4 cu 5.
- se vor realiza tencuieli și finisaje, montare de tâmplării, realizarea instalațiilor prevăzute prin proiectul de specialitate.

La parter:

- se vor desface pereții de compartimentare existenți și se vor reface compartimentări conform planurilor propuse pentru activități de sala cinema/multifuncțională, spații de comerț, alimentație publică, sală atelier, spații pentru grupuri sanitare
- se va desface extinderea realizată după anii '90 în zona de intrare dintre axele A-D cu 1-4
- se vor demola cele două zone cuprinse între axele 4 și 5 cu L și I + A și D, mai precis se vor desface planșeul coborât, centurile, stâlpii și zidăriile. Placa peste aceste zone se va reface la cota foaierului de la etaj
- se vor decoperta și reface toate pardoselile cu finisaje specifice pentru fiecare cameră (gresie, mocheta, parchet)
- se va desface tavanul de pe zona fostului atrium (foaier) pentru a reface imaginea interioară inițială a cinematografului cu un hol de intrare pe 3 niveluri.
- se va demola jumătatea de jos a tribunelor din sala de cinematograf și se vor monta tribune retractabile
- se va desface pardoseala actuală existentă în zona sălii de cinema și se va realiza o pardoseală orizontală pentru a permite realizarea de evenimente diverse (dans, teatru, evenimente publice etc)
- se va instala un ascensor persoane care va face legătura între parter și etajele superioare (P,E1,E2,E3)
- se va desface scara existentă în foaier, în zona de intrare
- se va construi o scară principală pentru o legătură între parter și etaj 1
- se va mobila și utiliza întregul etaj conform planurilor de arhitectură

- se va reface acustica sălii principale prin refacerea geometriei panourilor acustice, se vor monta panouri absorbante, reflectante, rezonatoare.
- se vor decoperta și se vor reface finisajele pereților
- se vor decoperta și se vor reface finisajele tavanelor
- se vor desface și înlocui toate elementele de tâmplărie interioară
- se vor monta balustrade în zona de scări

La etaj 1:

- se va amenaja zona de foaier și spații pentru grupuri sanitare
- se vor decoperta și reface toate pardoselile cu finisaje specifice pentru fiecare cameră (gresie, mocheta, parchet)
- se va construi o pasarelă care va face legătura între cele două zone laterale ale atriumului, de pe care se va face accesul pe terasa etajului 1, între axele 4 și 4"/4'
- prin pasarelă se va face accesul pe terasa de peste parter. Această terasă va fi circulabilă și va fi finisată cu piatră naturală. La marginea terasei se va monta o balustradă din sticlă securizată laminată montată în sistem menghină
- se vor decoperta și se vor reface finisajele pereților
- se vor decoperta și se vor reface finisajele tavanelor
- se vor desface și înlocui toate elementele de tâmplărie interioară
- se vor monta balustrade în zona de atrium și scări
- se va mobila și utiliza întregul etaj conform planurilor de arhitectură

La etaj 2:

- se vor realiza două scări de legătura cu etajul 3
- se va desface peretele din zidărie dinspre atrium și se va înlocui cu panouri de sticlă profilate
- se vor amenaja depozite, încăperi tehnice și grupuri sanitare
- se va mobila și utiliza întregul etaj conform planurilor de arhitectură
- se vor decoperta și reface toate pardoselile cu finisaje specifice pentru fiecare cameră (gresie, mocheta, parchet)
- se vor decoperta și se vor reface finisajele pereților
- se vor decoperta și se vor reface finisajele tavanelor
- se vor desface și înlocui toate elementele de tâmplărie interioară
- se vor monta balustrade în zona de scări

La etaj 3:

- se va desface fațada de cărămidă de după axul 5 către terasă și se va realiza un perete cu tâmplărie și sticlă termoizolante.
- se va amenaja un spațiu cu destinație alimentație publică
- se va amenaja o terasă circulabilă finisată cu piatră naturală. La marginea terasei se va monta o balustradă din sticlă securizată laminată montată în sistem menghină
- se va mobila și utiliza întregul etaj conform planurilor de arhitectură
- se vor decoperta și reface toate pardoselile cu finisaje specifice pentru fiecare cameră (gresie, mocheta, parchet)
- se vor decoperta și se vor reface finisajele pereților
- se vor decoperta și se vor reface finisajele tavanelor
- se vor desface și înlocui toate elementele de tâmplărie interioară
- se vor monta balustrade în zona de scări

Învelitoare:

- Pe zona de deasupra sălii de cinema se vor desface chesoanele prefabricate. Se vor face reparații locale ale fermelor metalice conform proiectului de structură. Se vor îndesi penele și se vor instala panouri sandwich. Peste panouri se vor monta panouri fotovoltaice pe sisteme de șine agrementate pentru montarea acestora pe panouri

sandwich

- Pe zona dintre axele 5 și 6 se va realiza o termoizolație din polistiren extrudat de 25 cm și se va instala o membrană hidroizolantă din PVC sau EPDM
- Pe zona dintre axele 5 și 6 se vor realiza platforme metalice pe care vor fi amplasate pe amortizoare instalațiile de ventilare și răcire.

Închiderile exterioare

Se vor decoperta finisajele actuale ale clădirii. În zonele care prezintă degradări se vor face reparații locale ale pereților din zidărie și ale structurii din beton. Se vor face consolidări conform proiectului de rezistență. Întreaga anvelopantă se va termoizola cu vată minerală

Tâmplăria se va înlocui în întregime cu una cu rezistență medie ridicată $R > 0.85 \text{ m}^2\text{K/W}$ de culoare gri antracit. Se va folosi sticlă cu 2 camere compusă din 3 foi: 4 seasons – 14mm – float – 14mm – float. Tâmplăria folosită va fi din profile de aluminiu, cu rupere de punte termică.

Ușile de evacuare spre exterior din nodurile de scară de pe fațadele laterale (axele A și L) vor fi placate cu același material folosit la fațadă – travertin.

Timpanele cu basoreliefuri (3 pe fațada Sud și 3 pe fațada nord) se vor curăța cu deosebită grijă, și se vor repara unde apar defecte vizibile mari. Lucrările vor fi realizate doar cu acordul proiectantului.

Compartimentările interioare

Vor fi păstrate și reparate zidăriile interioare care se mențin pe poziție. Se vor face completări și întregi cărămizile care sunt degradate sau lipsesc. Se vor face compartimentări noi din zidărie și gips carton cu specificații de rezistențe la foc, umiditate și specificații acustice conform fiecărei încăperi în parte. Compartimentările vor fi făcute astfel încât să îndeplinească cerințele de securitate la incendiu conform P118-99.

Finisaje interioare

Pentru pardoseli se vor folosi pardoseli din mozaic venețian Terrazzo pe zona de zonă acces, foaier, restaurant, toalete. Pardoseli din parchet stratificat în zonele de săli evenimente, sală atelier sală de cinema și restaurant etaj 3. Pardoseli epoxidice și gresii porțelanate în zonele de grupuri sanitare de la etaj 2, bucătărie și depozitări. Pardoseli din ciment elicopterizat la subsol și camera gunoi. Pardoseli din mochetă în zonele de grădă și camerele tehnice de la etajul 2.

Plintele vor fi realizate în sistem de plinte îngropate ascunse și plinte din aluminiu eloxat sau plinte aplicate din materialele folosite la pardoseli (ceramice sau lemn).

Pereții vor fi finisați în funcție de destinația fiecărui spațiu cu vopsitorii lavabile de diverse culori, în zonele de magazin, restaurant, holuri, camere tehnice. Vor fi folosite placaje ceramice porțelanate în grupurile sanitare și camera de gunoi. Se vor folosi placări speciale cu tratamente acustice fonoabsorbante/fonorefectante/amortizoare acustice pentru sala atelier, sala de evenimente și sala cinematograf.

Se vor folosi placări din furnir de lemn.

Scara principală interioară va fi realizată cu trepte din mozaic terrazzo Venețian, prefabricate.

Cele două scări din zona P10 și P24 vor fi realizate din mozaic terrazzo Venețian.

Cele două scări laterale care ajung la subsol vor fi realizate din beton și vor fi finisate cu vopsitorii epoxidice antiderapante.

Scările care ajung de la etajul 2 la etajul 3 vor fi realizate din structură metalică și vor fi termospuimate.

La tâmplăria interioară vor fi folosite uși și partiții din sticlă pentru separarea magazinului de zona de acces și a restaurantului față de zona de acces. Se vor folosi uși pivotante fără ramă și partiții de sticlă fără ramă montate în profile "U" în pardoseală și tavan.

La grupurile sanitare se vor folosi uși pline metalice în vopsitorii gri antracit din gama RAL.

La bucătărie zona de vestiare se vor folosi uși pline din MDF vopsite la culori gri antracit din paleta RAL.

La sălile care desfășoară activități cu potențial de sursă de zgomot sau necesitate de liniște se vor prevedea uși metalice pline cu un coeficient mare de izolare acustică $R_w > 46 \text{ dB}$.

Ușile prevăzute prin proiect și marcate pe plan cu rezistențe la foc sau alte echipamente de siguranță vor fi echipate ca atare și vor avea sisteme certificate.

Finisaje exterioare

Întreaga anvelopantă se va termoizola cu vată minerală bazaltică de 20cm și $\lambda \leq 0.034$ cu adeziv și cel puțin 8 ancore pe mp, se va aplica adeziv + tesătură de armare din fibră de sticlă + adeziv. După uscarea suprafeței se va aplica adeziv special pentru lipirea ceramicii de fațadă, elastic, și se vor aplica plăci ceramice glazurate pe zonele prevăzute prin proiect. Panotarea suprafețelor ceramice se va face cu rosturi elastice la maxim 4m pe orizontală și 3m pe verticală. Rosturile dintre plăcile ceramice vor avea minim o suprafață de 6% pe metru pătrat.

Ceramica glazurată va fi de două feluri: plăcuțe cu formă piramidală aplatizată cu bază rectangulară de dimensiuni 15x7.5cm de culoare galben desaturat mediu deschis și mozaic negru formă pătrată de 2x2cm. Toată ceramica glazurată va fi rezistentă la cicluri de îngheț-dezghet, culori și glazuri rezistente UV, rezistență la ifuențe de mediu agresiv.

Zonele de copertine și elementele decorative de pe fațadă vor fi termoizolate și finisate cu tencuială decorativă tip terasit.

Zona de parter din față și cele două timpane laterale se vor termoizola cu vată minerală și se va instala piatră naturală travertin culoare desaturată pe sistem de fațadă ventilată.

Acoperișul și învelitoarea

Terasa de peste parter este amenajată ca o terasă circulabilă și parțial plantată.

Terasa de la etajul 3 este amenajată ca o terasă circulabilă cu finisaj din lemn.

Terasa de peste etajul 3 este ocazional circulabilă pentru mentenanța echipamentelor amplasate pe ea.

Hidroizolațiile se vor fi realizate din membrană PVC sau EPDM.

Terasele se vor termoizola cu vată minerală de 25cm

Preluarea apelor meteorice se va face prin sifoane de pardoseală și vor fi conduse prin ghene amplasate la interiorul clădirii și evacuate în sistemul de canalizare.

Coșurile de fum

Centrala termică va fi amplasată la ultimul nivel și va avea coșul de evacuare a gazelor arse pe terasă.

Alte soluții constructive specifice proiectului

Pe terasa de deasupra sălii cinematograf se vor amplasa panouri fotovoltaice.

Pe terasa de peste etajul 3 vor fi amplasate echipamente de instalații. Unitățile CTA vor fi amplasate pe structuri înălțate de la nivelul învelitorii pe distanțieri din cauciuc tehnic pentru a reduce vibrațiile unității.

Placa existentă de peste parter (dintre axele 4 și 4'A/4''A cu axele A și L se va demola în întregime placa de beton și centurile aferente. Se va turna o placă nouă care va avea cota de călcare finită la aceeași cotă cu cota etajului 1.

Se va realiza o pasarelă din beton, încastrată în stalpii de fațadă, ampasată în lungul axului 4 între axele D și I. Pe această pasarelă se va realiza accesul pe terasa etajului 1. Între axele 3 și 4 la etajul 1 se va construi o scară cu structură metalică cu 3 trepte care face legătura între nivelul pasarelei și terasa exterioară.

4.2. Costurile estimative:

Costul investiției este de:

58.987.978,71 lei la care se adaugă TVA în valoare 11.132.500,95 lei, din care construcții-montaj: 33.537.655,77 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 39.909.810,37 lei.

4.3. Avize și acorduri:

- Certificat de Urbanism nr.1012 din 27.08.2021;
- OAR din 26.07.2023
- CDU 26851/04.07.2023

- Aviz Vital nr. 1639 din 29.09.2022;
- Aviz DEER nr. 6030220916622 din 08.12.2022;
- Aviz Delgaz nr. 213973294 din 11.07.2022;
- Aviz DSP nr. 256/40/C din 20.01.2023.
- Aviz APM nr. 1059 din 31.07.2023
- CDU 44631/01.10.2024
- Aviz ISU 156/24/SU-MM din 23.10.2024
- Autorizatia de construire nr.386 din 01.11.2024;

5. Surse de finanțare:

Oportunitatea investiției se va realiza prin alocării de la bugetul de stat/bugetul local al Primăriei Municipiului Baia Mare.

Valoarea totală a investiției:

Valoarea totală (inclusiv TVA): 70.120.479,66 lei (TVA inclus)

din care: Valoare C+M: 39.909.810,37 lei (TVA inclus)

PROIECTANT

S.C. RE-ACT NOW ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR

MUNICIPIUL BAIA MARE