



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. 330/2023

Descrierea sumara a investiției și detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru obiectivul de investiții REABILITARE ȘI EXTINDERE ȘCOALA NR. 2 OCTAVIAN GOGA

1. Date generale:

Obiectiv de investiții: REABILITARE ȘI EXTINDERE ȘCOALA NR. 2 OCTAVIAN GOGA, str. Vasile Lucaciu, nr. 56 , Baia Mare, judetul 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: SC. Dan.Andresan.Design.Arhitecture S.R.L.
Proiect nr. nr. 5/2018 - actualizat
Faza de proiectare: D.T.A.C.
Amplasamentul obiectivului: str. Vasile Lucaciu, nr. 56 , Baia Mare, judetul 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 (inclusiv TVA): 23.851.555,04 lei;
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA): 20.532.959,43 lei.

-Suprafețe, construite, desfașurate, utile - propus:

Suprafața construită : 1 809 mp;
Suprafața construită desfășurată: 4 313 mp;
Regim de inaltime : C1 - P+2+M;

C2 – P;
C3 – P;
C4 – P;
C5 – S+P.

-durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni:
Durata estimată a lucrărilor de execuție este de 24 luni.

3. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Clădirea școlii (C1) este clasată în Lista Monumentelor Istorice 2015, cu codul MM-II-m-7-B-04470. Conform LMI 2015, construcția a fost realizată între anii 1907-1910.

Parcela studiată este localizată în județul Maramureș, municipiul Baia Mare, pe strada Vasile Lucaciu, la numărul 56.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 123824, terenul are o suprafață de 5930 mp, se află în interiorul intravilanului Municipiului Baia Mare și aparține domeniului public al Municipiului Baia Mare, în administrarea beneficiarului investiției Școala gimnazială Octavian Goga. Categoria de folosință a terenului este de: curți construcții - 5110 mp și arabil - 820 mp.

Din punct de vedere geometric, parcela are o formă neregulată și este relativ plană. În prezent, pe teren există, conform CF nr. 123824, 4 construcții:

- 123824-C1 - complex imobiliar Școala gimnazială "Octavian Goga", cu Sc= 1103 mp;
- 123824-C2 - microcentrală termică, cu Sc= 16 mp;
- 123824-C3 - magazie, cu Sc= 56 mp;
- 123824-C4 - seră cu Sc= 29 mp;

În cadrul prezentei documentații se propune păstrarea clădirilor existente, dar cu intervenții asupra tuturor.

În prezent clădirea școlii nu funcționează la parametri optimi în ceea ce privește eficiența energetică și condițiile de utilizare. Pe perioada anotimpului cald se produce supraîncălzirea spațiilor interioare, iar pe timp de iarnă pierderile de căldură sunt semnificative. Aceste fenomene se produc din cauza lipsei termoizolării pereților exteriori și a folosirii unor ferestre învechite, care nu beneficiază de filtre ale razelor UV.

Școala duce lipsă de spații și încăperi de dimensiuni suficiente pentru a acomoda activități cu grupuri mai mari de copii.

Școala nu beneficiază de o sală de sport conformă cu necesitățile sale și cu numărul de elevi pe care îi deservește, împreună cu anexele prevăzute de norme (vestiare, grupuri sanitare dotate cu dușuri, spații de depozitare a echipamentelor sportive, etc.). În plus, obiectivul duce lipsă de un spațiu în care elevii să poată lua masa în pauza de prânz, dar și de o zonă de preparare a hranei.

În ceea ce privește detaliile de arhitectură, există o serie de neconformități care se propun a fi rezolvate prin documentația de față: improvizații în zona acceselor, sistemul pluvial învechit, finisaje deteriorate sau neconforme (atât la interior, cât și la exterior), îmbrăcămînți neconforme în spațiile exterioare de recreere etc.

Măsurile propuse prin prezentul studiu expertize, studii suplimentare, documentații de proiectare, etc. au n vedere atingerea dezideratelor prezentate mai sus.

4. Conținutul documentației:

4.1. Descrierea investiției/prezentarea investiției:

Prin documentația de față se propun o serie de intervenții pe toate din cele 4 construcții existente pe parcela studiată, conform CF 123824, dar și construirea unui corp nou, care să găzduiască o sală de sport, în continuarea corpului estic al școlii. Toate aceste intervenții au fost propuse cu scopul de a satisface necesitățile actuale ale școlii și pentru o utilizare optimă a tuturor corpurilor de clădire, din punct de vedere funcțional, estetic, dar și al eficienței energetice și economice.

Aceste intervenții au fost stabilite ca urmare a solicitărilor venite din partea beneficiarului și în conformitate cu recomandările tuturor specialiștilor care au luat parte la elaborarea acestei documentații: expert tehnic, auditor energetic, ingineri instalații, rezistență, etc.

Prezentăm în continuare toate intervențiile propuse, grupate pe categorii:

→ Construire sală de sport:

Se propune construirea unei noi construcții (C5), cu destinația principală de sală de sport, cu o suprafață desfășurată totală de 1134 m², din care 495,5 m² suprafața utilă a sălii de sport. Amplasamentul noii clădiri este în apropierea limitei estice de proprietate și în continuarea corpului estic al școlii.

Sala este amplasată la parter și are alăturat un depozit pentru materiale necesare desfășurării activităților sportive și un windfang care face legătura cu corpul estic al școlii, dar și direct cu curtea de recreație. Sala are o înălțime liberă de 7m, cotă începând de la care sunt dispuse grinzile cu zăbrele care susțin acoperișul. Pereții laterali și cel posterior sunt realizați din zidărie de cărămidă cu o grosime de 30cm și termoizolație din polistiren de 10 cm. Închiderea în fațada vestică se va face cu policarbonat de culoare galbenă în zona sălii, cu o fantă în partea superioară, din ochiuri deschizibile, care să permită ventilarea naturală, și policarbonat translucid în părțile oblice de sus și în dreptul scârilor de acces. Acoperirea se va asigura cu tablă fălțuită de culoare albă. Accesul în sală se poate realiza prin windfang-ul de pe latura nordică a clădirii sălii, direct din școală sau din curtea principală, dar și pe cele două scări care pornesc de la nivelul subsolului, din apropierea fiecăreia din cele două intrări în clădirea C5.

Subsolul are ca spațiu central o sală de mese de 60 de persoane, cu peretele vestic vitrat, cu uși glisante care să permită deschiderea completă și utilizarea sălii pentru spectacole, festivități sau alte evenimente. În aceste situații, mobilierul poate fi mutat în spațiul de depozitare din imediata vecinătate. Sala de mese este deservită de o bucătărie, dotată cu toate anexele necesare unui astfel de flux. Tot la acest nivel sunt amplasate vestiarele și grupurile sanitare pe sexe pentru sala de sport de la parter. În apropierea accesului sudic, există un atelier pentru reparații și întreținere. Pe scara sudică va fi dispus un elevator pentru scaun rulant, care să facă legătura între parter și subsol.

Accesul în corpul C5 se poate face prin următoarele puncte: accesele principale de la nivelul subsolului, pe fațada vestică; există un acces suplimentar din windfang-ul de la parter, care face legătura atât cu clădirea școlii, cât și cu curtea de joacă; accesul de serviciu pentru aprovizionarea zonei de bucătărie și evacuarea deșeurilor se află în partea din spate, pe fațada nordică, în vecinătatea limitei estice de proprietate.

Ventilarea naturală a sălii de sport se face cu ajutorul celor două fante mobile de pe fațadele de est și de vest.

→Mansardare corp estic:

Se propune mansardarea aripii estice a școlii cu scopul obținerii unui spațiu util, pentru posibilitatea desfășurării unor activități cu un număr mai mare de copii. În acest scop, se propun intervenții la elementele șarpantei în punctele în care acestea sunt afectate de factori externi, dar și reorganizarea structurii astfel încât spațiul interior să poată fi utilizat cât mai eficient. Panta vestică va rămâne neschimbată, în timp ce panta estică va fi ridicată pentru uniformiza panta de pe această fațadă. Învelitoarea va fi înlocuită cu tablă fălțuită de culoare albă. În același timp, au fost propuse soluții de iluminat natural (pe fațada vestică, în planul învelitorii) și termoizolare în planurile acoperișului. Ferestrele au fost amplasate astfel încât să ofere cea mai bună priveliște din mansardă către împrejurimi. Hornurile existente (în ambele aripi ale clădirii) vor fi desființate, deoarece nu mai au o utilitate. Timpanul de pe fațada sudică a corpului estic va fi reconstruit din zidărie și termoizolat la fel ca restul pereților.

La interior, vor fi curățate straturile existente deasupra plăcii de beton și înlocuite cu altele noi, conform planșelor de arhitectură atașate. Din punct de vedere funcțional, spațiul util obținut va fi împărțit în 3: zona de casă a scării și antreu, birou logoped și sală multifuncțională. Compartimentările vor fi realizate cu pereți ușori, din rigips. Pentru a se putea accede la nivelul mansardei, a fost propusă o scară metalică în zona casei scării de la nivelurile inferioare.

→Reabilitare exterioară clădirea școlii (C1):

În ceea ce privește exteriorul clădirii C1, vor fi înlocuite toate învelitorile, folosind țiglă de tip solzi, de culoare cărămiziu-natur, în zona corpului nordic și tablă cutată albă pentru corpul propus spre mansardare și zona cu regim de înălțime parter de la îmbinarea între cele 2 corpuri. În plus, va fi înlocuit și întreg sistemul pluvial (jgheaburi și burlane) cu elemente din zinc, care va fi și canalizat pentru a evita viitoare deteriorări ale soclului și fundațiilor. Bucata de atic existent în fațada sudică a corpului dispus paralel cu strada se va completa astfel încât să devină orizontal și va fi protejat cu un șorț de tablă. Vor fi prevăzute șorturi de tablă de protecție în toate zonele de îmbinare între un perete și un acoperiș, dar și pe suprafețele orizontale ale decorațiilor de fațade.

Tâmplăriile exterioare existente (ferestre și uși de acces) vor fi înlocuite cu tâmplării din lemn termotratat pentru exterior pentru aripa nordică (pe ambele fațade) și din PVC pentru celelalte corpuri. Tâmplăriile propuse vor fi cu geam termopan, tratat cu filtru de protecție UV și vor reproduce împărțirile și decorațiile tâmplăriilor originale (conform mostrelor și documentațiilor fotografice existente). Ca urmare a acestei intervenții, vor fi schimbate și glafurile, atât pe interior, cât și pe exterior, cele noi fiind realizate din zinc.

Se propune termoizolarea aripii estice a clădirii C1, cu polistiren cu o grosime de 10 cm. În dreptul tâmplăriilor, spațiile vor fi termoizolați cu polistiren cu o grosime de 5cm. Noua culoare a acestui corp de clădire va fi gri deschis (RAL 7044).

Se vor realiza intervenții punctuale de refacere sau reparații ale ancadramentelor și decorațiunilor de fațadele corpului nordic care prezintă degradări. Se vor reface zugrăvelile corpului nordic, noile propuneri de culori ținând cont de paleta de culori utilizată în zona istorică a orașului, în special pentru clădirile clasate drept monumente istorice. Astfel, pentru ancadramente și decorațiuni va fi folosită culoarea albă, iar în câmp bej deschis (RAL 1013). Acestea sunt prezentate mai detaliat în partea desenată, pe planșele cu fațadele aripii nordice (Planșa A24). Noile zugrăveli vor fi pe bază de var, pentru a permite pereților să "respire".

Pentru a se evita supraîncălzirea spațiilor interioare pe perioada anotimpului cald, au fost propuse o serie de intervenții cu scopul de a reduce acțiunea razelor solare asupra suprafețelor vitrate. Intervențiile se vor face pe fațadele însorite: est, vest și sud; și vor avea o prezență mai discretă pe corpul mai vechi al clădirii, în timp ce în zona aripii construită mai recent se dorește obținerea unei fațade care să facă trecerea între imaginea contemporană a corpului nou-propus al sălii de sport și imaginea aripii istorice. Astfel, soluțiile de umbră ale corpului estic vor fi din policarbonat multicelular pentru fațade, cu imagini diferite între fațada estică și cea vestică, în timp ce pe fațada sudică a corpului istoric vor fi utilizate soluții din tablă de culoare albă. Toate sunt reprezentate în planșele cu fațadele propuse.

→Reabilitare interioară clădirea școlii (C1):

Intervențiile de la interiorul clădirii C1 vor fi în cea mai mare proporție în zonele de circulații (holuri, coridoare, accese, etc.). Pentru pardoselile din aceste spații se propune turnarea unui strat de rășină epoxidică de culoare galben închis, peste stratul existent de mozaic. Același material va fi folosit și la finisarea pereților până la cota de 1,50m, pentru protecție, însă de culoare galben deschis. Parchetul de pe coridorul de la etajul 1 (din fața direcțiunii și a laboratorului de informatică) va fi înlăturat, zona fiind tratată tot cu rășină epoxidică. În partea de sus a pereților și zona tavanelor se vor reface zugrăvelile, cele noi fiind de culoare albă.

Ușile interioare existente sunt grele și nepotrivite pentru funcțiunea pe care o deservesc, motiv pentru care se propune înlocuirea acestora cu uși pentru interior, din MDF, cu excepția celor de la biroul directorului, secretariat și sala profesorală.

Pentru toate scările vor fi înlocuite mâinile curente existente și uzate cu unele noi, tot din lemn.

→Intervenții centrală termică (C2):

În zona corpului C2, împreună cu accesul estic în școală, se propune reorganizarea acoperișurilor printr-un singur plan, astfel încât să se obțină o imagine mai unitară a celor două volume. Această soluție va asigura și acoperirea întregii suprafețe din fața intrării. Ca urmare a noii soluții de acoperire, fațada sudică a centralei termice a scăzut în înălțime, motiv pentru care a fost necesară reorganizarea dimensiunilor ferestrei, păstrându-i însă neschimbată suprafața vitrată.

Pentru a facilita accesul în corpul centralei termice, se propune re poziționarea ușii pe peretele nordic al corpului C2.

Cu scopul mascării corpului C2, care parazitează corpul C1, s-a dispus un paravan din policarbonat, o soluție care permite o relocare ulterioară a volumului parazit.

Intrarea în clădire a fost reorganizată, fiind creat un windfang la intrare prin dispunerea unei închideri transparente paralel cu fațada aripii nordice.

→Intervenții magazie (C3):

Corpul C3 va fi utilizat ca ateliere de lucru pentru clasele de elevi. Pentru a obține o imagine unitară, se propune placarea fațadei nordice cu policarbonat, care continuă până la limita vestică de proprietate, înglobând și poarta de acces auto în spațiul curții de recreație. Acoperișul va fi reorganizat într-o singură apă, spre partea din spate a parcelei.

Compartimentările vor rămâne aceleași, iar pe fațada sudică se propun goluri noi care să ajute la iluminatul natural al spațiilor. Curtea dintre corpul C3 și sala de sport va avea rolul de curte de lucru pentru aceste ateliere.

→Intervenții seră (C4):

Intervențiile pe corpul C4 se reduc la refacerea tencuielilor și zugrăvelilor exterioare.

→Instalații:

Din cauza stării precare a instalațiilor electrice, se propun circuite electrice noi peste tot și înlocuirea tabloului electric. Aceste soluții sunt detaliate în documentația de instalații electrice.

→Amenajări exterioare:

Din punct de vedere al zonării funcționale, curtea se propune a fi împărțită în 4 pe adâncime: partea dintre corpurile școlii, până la corpul C3, va reprezenta curtea de recreație, partea dintre sala de sport și curtea de joacă, care va funcționa ca un spațiu de lucru pentru atelierele corpul C3, partea din dreptul sălii de sport, care este organizată ca un amfiteatru în aer liber, și zona din spate, cu terenurile de sport în aer liber. Toate aceste zone vor fi împărțite prin garduri care să limiteze accesul în funcție de necesități.

În fața sălii de sport a fost organizat un amfiteatru în aer liber, cu două scări de acces pe ambele extremități. Gradenele au 40x40 cm și sunt realizate din beton. Această poate funcționa împreună cu sala de mese (a cărui perete exterior se poate deschide prin glisarea ochiurilor de tâmplărie) pentru festivități, spectacole sau alte activități. În plus, fațada exterioară a sălii de sport poate funcționa ca o suprafață de proiecție.

Asfaltul din curtea de recreație se va înlocui cu plăci de beton de 2 culori și dimensiuni diferite (toate având grosimea de 8cm, pentru a putea permite accesul auto): dale de culoare gri deschis cu dimensiunile de 20x20cm și dale de culoare gri închis, de 40x40cm. Se propune o fâșie de spațiu verde, plantat, în vecinătatea limitei vestice de proprietate, care să funcționeze ca o zonă-tampon față de proprietatea vecină și să asigure umbră în curtea școlii. Pe această fâșie se vor planta copaci și se vor amplasa bănci placate cu lemn (conform Plan amenajări exterioare - A04). Aleea de acces care face legătura între cele 4 curți și liniile de diferențiere ale claselor pentru care vor fi pavate cu dale gri-deschis. Restul curții va fi placată cu dale gri închis.

Rampa de acces pentru scaun rulant în corpul școlii a fost relocată în dreptul noului acces propus în corpul care face legătura între școală și sala de sport. Noua soluție va fi mai ușor de utilizat, având o singură rampă. Cei 2 arbori existenți din apropierea corpului C3 se vor păstra, însă vor fi toaletați pentru a le reduce diametrul coroanelor.

4.2. Costurile estimative prezentate mai sus:

Costul investiției este de 20.101.440,73 lei la care se adaugă TVA în valoare 3.750.114,31 lei, din care construcții-montaj: 17.254.587,76 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 3.278.371,67 lei.

4.3. Avize și acorduri:

- Direcția de Sănătate Publică;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Gheorghe Pop de Băsești" al județului Maramureș;
- Comisia de arhitectură și estetică urbană a municipiului Baia Mare;
- Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național;
- Inspectoratul de Stat în Construcții;
- Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului - Clasarea notificării nr.9279/19.10.2020.

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:

Valoarea totală (inclusiv TVA): 23.851.555,04 lei;

din care: Valoare C+M (inclusiv TVA): 20.532.959,43 lei.

PROIECTANT

SC. Dan.Andresan.Design.Arhitecture S.R.L..