

## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea documentației tehnico-economice în faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: “SISTEMATIZARE VERTICALĂ CASA POCOL”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

### **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Examinând:

Raportul de specialitate nr. \_\_\_\_\_ promovat de Direcția Generală Dezvoltare Publică – Serviciul Investiții prin care se propune aprobarea documentației tehnico-economice în faza D.A.L.I., pentru obiectivul de investiții: “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

Având în vedere:

- Prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu privire la aprobarea proiectelor de investiții publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fondurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Documentația tehnico-economică faza D.A.L.I. - Documentație de Avizare a Lucrarilor de Intervenții, pentru obiectivul de investiții: “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș;
- Avizul Comisiei Tehnico-Economice nr. 52/05.09.2023;
- Avizul secretarului;
- Raportul comisiei de specialitate;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. 1 alin. 2 lit. b) și alin. 14, art. 139 și art. 196 lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

### **HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. Se aprobă documentația tehnico-economică în faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș, cu următorii indicatori tehnico-economici:

a) Valoare investiție: 12.649.567,79 lei fără TVA; 15.041.768,96 lei cu TVA;  
din care, valoare C+M: 9.839.223,81 lei fără TVA; 11.708.676,33 lei cu TVA.

b) Capacități tehnice:

Suprafață teren: 11563 mp, compusă din:

- CF nr. 124979: 6194 mp;
- CF nr. 121364: 5369 mp.

*Clădiri care se păstrează:*

*CF nr. 124979:*

- C1 - clădire castel P+1, Sc= 421mp și Scd= 805 mp;

*Clădiri propuse pentru demolare:*

*CF nr. 124979:*

- C2 - clădire centrală termică - se propune spre demolare;
- C3 - lemnărie - se propune spre demolare;
- C4 - gheretă portar - se propune spre demolare;

*CF nr. 121364:*

- C1 - clădire construcții de locuințe (bloc) - se propune spre demolare;

*Clădiri propuse:*

*CF nr. 124979:*

- CP1 - clădire castel P+1, Sc=421mp și Scd=805 mp - este obiectul unui proiect de restaurare si reabilitare;

- CP2 – foișor, Sc=12 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.3 m;

*CF nr. 121364:*

- CP3 - pergolă, Sc=156 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.7 m;

- CP4 - Jardiniere, Sc=58 mp;

- CP5 - seră, Sc=106.91 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.7 m;

- CP6 - spațiu depozitare, Sc=20 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.51 m;

- CP7 - Zid de sprijin, Sc=21 mp;

c) Durata de realizare a lucrărilor de execuție va fi: 24 de luni.

Art. 2. Se aprobă Descrierea sumară a investiției și detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorii acestora pentru obiectivul de investiții: Sistematizare Verticală Casa Pocol, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 3. Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează:

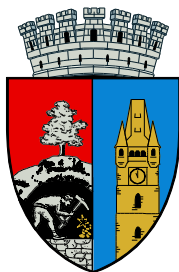
- Direcția Generală Dezvoltare Publică - Direcția Investiții;
- Direcția Economică.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Baia Mare;
- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Investiții;
- Direcția Economică;
- Direcția Juridică Administrație Publică Locală;
- Birou Elaborare Documente, Arhivă.

Inițiator,  
Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare

Avizat legalitate,  
Jr. Lia Mureșan  
Secretar



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE PUBLICĂ  
DIRECȚIA INVESTIȚII  
SERVICIUL INVESTIȚII

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### RAPORT

privind Proiectul de Hotărâre, având ca obiect aprobarea documentației tehnico-economice în faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: “SISTEMATIZARE VERTICALĂ CASA POCOL”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

Având în vedere:

- Lista obiectivelor de investiții pe anul 2023 cu finanțare parțială sau integrală de la bugetul local, aprobată prin H.C.L nr. 349/28.09.2023, în care este cuprins obiectivul de investiții: “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.
- Proiectul în faza D.A.L.I. nr. 4/2022, pentru obiectivul de investiții “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș, realizat în baza Contractului de servicii nr. 319 din 05.01.2023, încheiat între Municipiul Baia Mare în calitate de achizitor și S.C. 9OPȚIUNE S.R.L. în calitate de prestator.
- Expertiza Tehnică nr. 0045 din 14.11.2022, elaborată de Expertul tehnic atestat MLPDA, pentru cerința A1, A2, Ing. Gelu Zaharia, pentru “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

Soluția de sistematizare verticală vine în completarea proiectului “Restaurare, reabilitare Casa Pocol”, unde spațiul înconjurător castelului devine o extensie a spațiului interior unde se petrec activități statice.

Pentru acest proiect propunem structurarea pe funcțiuni astfel încât prin proiectul de sistematizare verticală al obiectivului studiat, spațiile vor deservei 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.

În cadrul sistematizării se cuprind două terenuri. Astfel există terenul aferent Casei Pocol care se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, cu nr. topo. 124979, teren și construcții C1, C2, C3, C4 – clădire castel P+1 și construcții anexe – drept de proprietate Municipiul Baia Mare – domeniul public.

Cea mai reprezentativă construcție de pe amplasament este obiectivul C1 – clădire monument istoric, fiind înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice, având codul MM-II-m-B-04491.

Imobilul C1 – Casa Pocol, conform CF nr. 121364, este obiectul unui proiect de restaurare și reabilitare, astfel acesta este supus unui proces care îi va readuce gloria de altădată.

Terenul studiat este situat într-un areal natural proeminent, astfel propunerea vine în completarea acestuia și dorește să îi potențeze valoarea. Astfel, construcțiile propuse se dezvoltă pe locurile unde terenul dă voie, mai precis în spațiile deschise unde nu există vegetație, în acest mod propunerea este neinvazivă și se integrează prin decență, așadar nici un arbore nu este atins.

Pentru a se contura o imagine coerentă este nevoie ca anumite construcții parazitare să fie demolate deoarece starea lor este precară și se degradează din ce în ce mai mult. Demolarea acestora nu afectează integritatea imobilului C1 – Casa Pocol sau a întregului ansamblu peisager, ci o să le potențeze valoarea.

Printre alte lucruri care se i-au în considerare în abordarea proiectului, consolidarea elementelor este unul dintre aspectele care trebuie luate în vedere. Datorită amplasamentului situat într-un areal natural, aproape sălbatic pe alocuri, se ia în calcul consolidarea parțială a sitului studiat. Deoarece jumătatea nord-vestică a sitului este dominată de un versant abundent în vegetație, iar lucrările de intervenție ajung să se desfașoare

până aproape de acesta, se va lua în vedere realizarea unui zid de sprijin din beton care va proteja dealul și îl va consolida. Pe lângă rolul său structural, acest zid de sprijin are și un rol decorativ, dar și unul funcțional, astfel acesta va fi brăzdat cu locuri de ședere și va fi acoperit de vegetație, în acest mod va oferi beneficiarilor un loc de loisir.

Clădirile propuse spre demolare sunt, conform CF nr. 124979 – C2 (clădire centrală termică), C3 (lemnărie), C4 (gheretă portar) și conform CF nr. 121364 - C1 (bloc);

S-au analizat 2 variante de abordare a sistematizării verticale, cu diferențe semnificative între cele două la nivel funcțional, Varianta 1 – în care spațiul amenajat este mai restrâns și mult mai adaptat cerințelor temei de proiectare cu spații pentru plantat mai ușor accesibile pentru lucru și cu sera ca un spațiu realizat pentru socializare și Varianta 2 în care spațiul destinat plantării este de dimensiuni mai mari, iar serele sunt în număr de trei și nu ofera un spațiu benefic socializării.

Varianta optimă recomandată este VARIANTA 1 deoarece este soluția cel mai bine adaptată beneficiarilor.

Sistematizarea verticală și obiectivele preconizate a fi atinse prevăd:

- protejarea spațiilor verzi plantate existente și integrarea în contextul existent;
- dezvoltarea unor spații pietonale prietnice străbaterii întregului teren și a îmbunătățirii calității vieții beneficiarilor;
- realizarea unei amenajări care să îndeplinească nevoile beneficiarilor, acestea fiind completate cu spații de ședere, zone acoperite și neacoperite pentru loisir, spații pentru activități în aer liber, dar și spații destinate activităților într-un cadru controlat;
- utilizarea panourilor fotovoltaice ca tehnologie alternativă de producere a energiei.

Ținând seama de:

- prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu privire la aprobarea proiectelor de investiții publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.10 alin.(4) litera c) din H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederilor art. 129 alin. 1 alin. 2 lit. b) și alin. 14, art. 139 și art. 196 alin. 1, lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Propunem spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnico-economică în faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: "Sistematizare Verticală Casa Pocol", strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș, cu următorii indicatori tehnico-economici:

- a) Valoare investiție: 12.649.567,79 lei fără TVA; 15.041.768,96 lei cu TVA;  
din care, valoare C+M: 9.839.223,81 lei fără TVA; 11.708.676,33 lei cu TVA.

b) Capacități tehnice:

Suprafață teren: 11563 mp, compusă din:

- CF nr. 124979: 6194 mp;
- CF nr. 121364: 5369 mp.

*Clădiri care se păstrează:*

CF nr. 124979:

- C1 - clădire castel P+1, Sc= 421mp și Scd= 805 mp;

*Clădiri propuse pentru demolare:*

*CF nr. 124979:*

- C2 - clădire centrală termică – se propune spre demolare;
- C3 - lemnărie - se propune spre demolare;
- C4 - gheretă portar - se propune spre demolare;

*CF nr. 121364:*

- C1 - clădire construcții de locuințe (bloc) - se propune spre demolare;

*Clădiri propuse:*

*CF nr. 124979:*

- CP1 - clădire castel P+1,  $Sc=421\text{mp}$  și  $Scd=805\text{ mp}$  - este obiectul unui proiect de restaurare și reabilitare;
- CP2 – foișor,  $Sc=12\text{ mp}$ ; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{\text{util}}: 2.3\text{ m}$ ;

*CF nr. 121364:*

- CP3 - pergolă,  $Sc=156\text{ mp}$ ; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{\text{util}}: 2.7\text{ m}$ ;
- CP4 - Jardinieră,  $Sc=58\text{ mp}$ ;
- CP5 - seră,  $Sc=106.91\text{ mp}$ ; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{\text{util}}: 2.7\text{ m}$ ;
- CP6 - spațiu depozitare,  $Sc=20\text{ mp}$ ; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{\text{util}}: 2.51\text{ m}$ ;
- CP7 - Zid de sprijin,  $Sc=21\text{ mp}$ ;

c) Durata de realizare a lucrărilor de execuție va fi: 24 de luni.

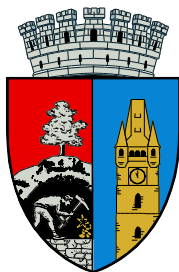
Anexăm la prezentul:

- Proiectul de Hotărâre;
- Devizul General;
- Documentația tehnico-economică în faza D.A.L.I. - Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții;
- Avizul Comisiei Tehnico-Economice nr. \_\_\_\_\_.

Ec.Cornelia Luca  
Director General

Ing. Elena Pop  
Director Executiv

Întocmit,  
Ing. Crina Zete  
Șef Serviciu Investiții



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ DEZVOLTARE PUBLICĂ  
DIRECȚIA INVESTIȚII  
SERVICIUL INVESTIȚII

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baimare.ro](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### REFERAT DE APROBARE

privind necesitatea aprobării documentației tehnico-economice în faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: “SISTEMATIZARE VERTICALĂ CASA POCOL”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

Având în vedere:

- Lista obiectivelor de investiții pe anul 2023 cu finanțare parțială sau integrală de la bugetul local, aprobată prin H.C.L nr. 349/28.09.2023, în care este cuprins obiectivul de investiții: “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.
- Proiectul în faza D.A.L.I. nr. 4/2022, pentru obiectivul de investiții “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș, realizat în baza Contractului de servicii nr. 319 din 05.01.2023, încheiat între Municipiul Baia Mare în calitate de achizitor și S.C. 9OPȚIUNE S.R.L. în calitate de prestator.
- Expertiza Tehnică nr. 0045 din 14.11.2022, elaborată de Expertul tehnic atestat MLPDA, pentru cerința A1, A2, Ing. Gelu Zaharia, pentru “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

Soluția de sistematizare verticală vine în completarea proiectului “Restaurare, reabilitare Casa Pocol”, unde spațiul înconjurător castelului devine o extensie a spațiului interior unde se petrec activități statice.

Pentru acest proiect propunem structurarea pe funcțiuni astfel încât prin proiectul de sistematizare verticală al obiectivului studiat, 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.

În cadrul sistematizării se cuprind două terenuri. Astfel există terenul aferent Casei Pocol care se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, cu nr. topo. 124979, teren și construcții C1, C2, C3, C4 – clădire castel P+1 și construcții anexe – drept de proprietate Municipiul Baia Mare – domeniul public.

Cea mai reprezentativă construcție de pe amplasament este obiectivul C1 – clădire monument istoric, fiind înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice, având codul MM-II-m-B-04491.

Imobilul C1 – Casa Pocol, conform CF nr. 121364, este obiectul unui proiect de restaurare și reabilitare, astfel acesta este supus unui proces care îi va readuce gloria de altădată.

Terenul studiat este situat într-un areal natural proeminent, astfel propunerea vine în completarea acestuia și dorește să îi potențeze valoarea. Astfel, construcțiile propuse se dezvoltă pe locurile unde terenul dă voie, mai precis în spațiile deschise unde nu există vegetație, în acest mod propunerea este neinvazivă și se integrează prin decență, așadar nici un arbore nu este atins.

Pentru a se contura o imagine coerentă este nevoie ca anumite construcții parazitare să fie demolate deoarece starea lor este precară și se degradează din ce în ce mai mult. Demolarea acestora nu afectează integritatea imobilului C1 – Casa Pocol sau a întregului ansamblu peisager, ci o să le potențeze valoarea.

Printre alte lucruri care se i-au în considerare în abordarea proiectului, consolidarea elementelor este unul dintre aspectele care trebuie luate în vedere. Datorită amplasamentului situat într-un areal natural, aproape sălbatic pe alocuri, se ia în calcul consolidarea parțială a sitului studiat. Deoarece jumătatea nord-vestică a sitului este dominată de un versant abundent în vegetație, iar lucrările de intervenție ajung să se desfașoare

până aproape de acesta, se va lua în vedere realizarea unui zid de sprijin din beton care va proteja dealul și îl va consolida. Pe lângă rolul său structural, acest zid de sprijin are și un rol decorativ, dar și unul funcțional, astfel acesta va fi brăzdat cu locuri de ședere și va fi acoperit de vegetație, în acest mod va oferi beneficiarilor un loc de loisir.

Clădirile propuse spre demolare sunt, conform CF nr. 124979 – C2 (clădire centrală termică), C3 (lemnărie), C4 (gheretă portar) și conform CF nr. 121364 - C1 (bloc);

S-au analizat 2 variante de abordare a sistematizării verticale, cu diferențe semnificative între cele două la nivel funcțional, Varianta 1 – în care spațiul amenajat este mai restrâns și mult mai adaptat cerințelor temei de proiectare cu spații pentru plantat mai ușor accesibile pentru lucru și cu sera ca un spațiu realizat pentru socializare și Varianta 2 în care spațiul destinat plantării este de dimensiuni mai mari, iar serele sunt în număr de trei și nu ofera un spațiu benefic socializării.

Varianta optimă recomandată este VARIANTA 1 deoarece este soluția cel mai bine adaptată beneficiarilor.

Sistematizarea verticală și obiectivele preconizate a fi atinse prevăd:

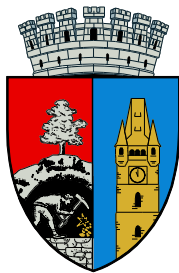
- protejarea spațiilor verzi plantate existente și integrarea în contextul existent;
- dezvoltarea unor spații pietonale prietnice străbaterii întregului teren și a îmbunătățirii calității vieții beneficiarilor;
- realizarea unei amenajări care să îndeplinească nevoile beneficiarilor, acestea fiind completate cu spații de ședere, zone acoperite și neacoperite pentru loisir, spații pentru activități în aer liber, dar și spații destinate activităților într-un cadru controlat;
- utilizarea panourilor fotovoltaice ca tehnologie alternativă de producere a energiei.

Ținând seama de:

- prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu privire la aprobarea proiectelor de investiții publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.10 alin.(4) litera c) din H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederilor art. 129 alin. 1 alin. 2 lit. b) și alin. 14, art. 139 și art. 196 alin. 1, lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Având în vedere cele expuse anterior, supun spre analiză prezentul Referat de Aprobare al Hotărârii, privind aprobarea documentației tehnico-economice în faza D.A.L.I., pentru obiectivul de investiții: “Sistematizare Verticală Casa Pocol”, strada Valea Borcutului, nr. 119, Municipiul Baia Mare, jud. Maramureș.

Dr. Ec. Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare



## 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 detalierea indicatorilor tehnico-economici și a valorilor acestora pentru obiectivul de investiții “ SISTEMATIZARE VERTICALĂ CASA POCOL”

### 1. Date generale:

Obiectiv de investiții: “ SISTEMATIZARE VERTICALĂ CASA POCOL”  
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. 4/2023  
Faza de proiectare: D.A.L.I.  
Amplasamentul obiectivului: Municipiul Baia Mare, str. Valea Borcutului, nr. 119, jud. 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):	12.649.567,79 lei;
din care: Valoare C+M (fără TVA):	9.839.223,81 lei.
Valoarea totală (inclusiv TVA):	15.041.768,96 lei;
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA):	11.708.676,33 lei.

-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:

Soluția de sistematizare verticală vine în completarea proiectului “Restaurare, reabilitare Casa Pocol”, unde spațiul înconjurător castelului devine o extensie a spațiului interior unde se petrec activități statice.

Pentru acest proiect propunem structurarea pe funcțiuni astfel încât prin proiectul de sistematizare verticală al obiectivului studiat, 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.

În cadrul sistematizării se cuprind două terenuri. Astfel există terenul aferent Casei Pocol care se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, cu nr. topo. 124979, teren și construcții C1, C2, C3, C4 – clădire castel P+1 și construcții anexe – drept de proprietate Municipiul Baia Mare – domeniul public.

Cea mai reprezentativă construcție de pe amplasament este obiectivul C1 – clădire monument istoric, fiind înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice, având codul MM-II-m-B-04491.

Imobilul C1 – Casa Pocol, conform CF nr. 121364, este obiectul unui proiect de restaurare și reabilitare, astfel acesta este supus unui proces care îi va readuce gloria de altădată.

Terenul studiat este situat într-un areal natural proeminent, astfel propunerea vine în completarea acestuia și dorește să îi potențeze valoarea. Astfel, construcțiile propuse se dezvoltă pe locurile unde terenul dă voie, mai precis în spațiile deschise unde nu există vegetație, în acest mod propunerea este neinvazivă și se integrează prin decență, așadar nici un arbore nu este atins.

Pentru a se contura o imagine coerentă este nevoie ca anumite construcții parazitare să fie demolate deoarece starea lor este precară și se degradează din ce în ce mai mult. Demolarea acestora nu afectează integritatea imobilului C1 – Casa Pocol sau a întregului ansamblu peisager, ci o să le potențeze valoarea.

Printre alte lucruri care se i-au în considerare în abordarea proiectului, consolidarea elementelor este unul dintre aspectele care trebuie luate în vedere. Datorită amplasamentului situat într-un areal natural, aproape sălbatic pe alocuri, se ia în calcul consolidarea parțială a sitului studiat. Deoarece jumătatea nord-vestică a sitului este dominată de un versant abundent în vegetație, iar lucrările de intervenție ajung să se desfașoare până aproape de acesta, se va lua în vedere realizarea unui zid de sprijin din beton care va proteja dealul și îl va consolida. Pe lângă rolul său structural, acest zid de sprijin are și un rol decorativ, dar și unul funcțional, astfel acesta va fi brăzdat cu locuri de ședere și va fi acoperit de vegetație, în acest mod va oferi beneficiarilor un loc de loisir.

Clădirile propuse spre demolare sunt, conform CF nr. 124979 – C2 (clădire centrală termică), C3 (Iemnărie), C4 (gheretă portar) și conform CF nr. 121364 - C1 (bloc);

S-au analizat 2 variante de abordare a sistematizării verticale, cu diferențe semnificative între cele două la nivel funcțional, Varianta 1 – în care spațiul amenajat este mai restrâns și mult mai adaptat cerințelor temei de proiectare cu spații pentru plantat mai ușor accesibile pentru lucru și cu sera ca un spațiu realizat pentru socializare și Varianta 2 în care spațiul destinat plantării este de dimensiuni mai mari, iar serele sunt în număr de trei și nu ofera un spațiu benefic socializării.

Varianta optimă recomandată este VARIANTA 1 deoarece este soluția cel mai bine adaptată beneficiarilor.

Sistematizarea verticală și obiectivele preconizate a fi atinse prevăd:

- protejarea spațiilor verzi plantate existente și integrarea în contextul existent;
- dezvoltarea unor spații pietonale prielnice străbaterii întregului teren și a îmbunătățirii calității vieții beneficiarilor;
- realizarea unei amenajări care să îndeplinească nevoile beneficiarilor, acestea fiind completate cu spații de ședere, zone acoperite și neacoperite pentru loisir, spații pentru activități în aer liber, dar și spații destinate activităților într-un cadru controlat;
- utilizarea panourilor fotovoltaice ca tehnologie alternativă de producere a energiei.

#### **4. Conținutul documentației:**

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

În urma propunerii:

Dezvoltarea proiectului a avut în vedere o serie de factori care au luat parte la conturarea soluției. Acești factori conțin ca linii directe idei care să îmbunătățească dimensiunea turistică, culturală și socială a zonei. Fiind un sit cu încărcătură istorică datorită Casei Pocol, intenția a fost aceea de a readuce în vizor imaginea de plină glorie a imobilului. Astfel proiectul s-a concretizat cu dezvoltarea a doua zone.

*Zona 1* este aceea din jurul Casei Pocol, spațiu care s-a amenajat în urma studierii fotografiilor și informațiilor istorice, astfel această zonă este oglinda trecutului prin intermediul mai multor elemente regăsite în izvoarele istorice. Elementele care joacă un rol important în zona 1 sunt:

- Refacerea stâlpilor gardului principal și restaurarea feroneriei acestuia în acord cu imaginea istorică;
- Amenajarea spațiului din imediata vecinătate a Casei Pocol în spiritul istoric prin intermediul unei suprafețe dalate, dar și prin dezvoltarea unei alveole principale plantate și a altor două alveole verzi;
- Poziționarea, conform informațiilor vizuale din fotografiile istorice, a unui foișor metalic care să amintească de vechiul foișor care era spațiul de socializare exterior al familiei Pocol;

Lasând la o parte spațiul adiacent Casei Pocol, mergem mai departe în stânga acestuia unde se va propune o alee pavată care se va dezvolta până la limita de proprietate și care va face legătură cu centrul pentru vârstnici adiacent, această alee unește intrarea principală pe sit cu o intrare secundară existentă. De asemenea, pentru a le oferi beneficiarilor un loc de loisir mult mai retras și mai intim, în alveola verde dinspre strada se va amenaja prin intermediul unui strat de pietriș un circuit benefic plimbărilor cu locuri de ședere de-o parte și de alta.

Zona 2 se deosebește față de zona 1 prin caracterul său nou. Astfel, aceasta aduce în prim plan un suflu nou, diferit față de cel istoric existent în zona 1. Elementele definitorii ale acestui spațiu încep să se creioneze de la baza dealului spre gard, respectiv spre stradă formând un circuit prin intermediul unei alei care unește accesul principal de un altul secundar aflat în dreapta sitului. Pe parcursul acestei alei regăsim:

- O pergolă metalică de formă rectangulară cu spații de ședere care oferă beneficiarilor un spațiu prielnic petrecerii timpului;
- O serie de jardiniere pentru plantat plante special concepute pentru a înlesni lucrul utilizatorilor în grădină;
- O seră metalică cu panouri fotovoltaice pe acoperiș destinată cultivării răsadurilor pe parcursul tuturor anotimpurilor;
- Un spațiu pentru depozitarea uneltelor de care este nevoie în cadrul serei;
- Un zid de sprijin cu locuri de ședere care aduce un plus amenajării atât prin caracterul său funcțional, cât și prin cel peisager.

În cele din urmă sunt prezentate construcțiile propuse:

CP2 – FOIȘOR – Aflat în zona 1, foișorul metalic se conturează în cadrul amenajării ca un spațiu prielnic loisirului. Acesta este un spațiu deschis cu locuri de ședere. Fiind destul de aproape de Casa Pocol, acesta face parte din zona cu încărcătură istorică, astfel imaginea și poziția acestuia în cadrul sitului sunt în strânsă legătură cu vechiul foișor care se poate observa în fotografiile istorice.

CP3 – PERGOLA – Pergola metalică apare atât ca un spațiu acoperit, cât și ca un spațiu neacoperit, aceasta oferă o senzație de siguranță, dar și una de deschidere prin intermediul incintei pe care o conturează. Fiind înconjurată de arbori, spațiul acesteia este unul intim, un loc unde beneficiarii se pot odihni pe bănci, pot citi la umbra unui copac ori pot juca diverse jocuri. Este mai precis un spațiu de socializare.

CP4 – JARDINIERE – Tot pentru a veni în sprijinul beneficiarilor și pentru a-i îmbia pe aceștia să exercite diferite activități, se vor propune o serie de jardiniere din beton acoperite cu lemn. Acestea sunt umplute cu pământ și fac plantarea de răsaduri mult mai ușoară. În jurul lor se creionează un spațiu benefic socializării.

CP5 – SERA – Sera este un spațiu închis unde beneficiarii pot să planteze diverse răsaduri și să le crească într-un mediu controlat. Aceasta este realizată pe structură metalică și este acoperită cu sticlă. Pe acoperișul acesteia sunt o serie de panouri fotovoltaice care transformă energia solară în energie pentru ansamblul creat. Această seră beneficiază și de un spațiu exterior, loc unde se pot organiza diverse evenimente într-un cadru intim, de la spectacole în aer liber la diverse manifestații atunci când timpul permite.

CP6 – DEPOZITARE – Spațiul de depozitare se află în vecinătatea serei și oferă un loc depozitării uneltelor de care este nevoie la munca din seră. Acest spațiu are un rol strict funcțional. Acoperișul acestuia va găzdui și el la rândul lui o serie de panouri fotovoltaice.

CP7 – ZID DE SPRIJIN – Zidul de sprijin aflat lângă pădure marginește zona de intervenție și oferă beneficiarilor un spațiu în plus cu locuri de ședere. Este zona de unde se poate vizualiza întreg situl și poate să fie și acesta un punct pentru socializare.

VEGETAȚIE – Pădurea existentă se va completa în cadrul amenajării cu o serie de arbori special aleși pentru a contura o atmosferă cât mai plăcută. Aceștia sunt:

- 4 buc. BRAD (Abies Alba) - Bradul argintiu;
- 13 buc. SANGER (Cornus sanguinea);
- 8 buc. PLATAN (Platanus);
- 8 buc. PĂDUCEL (Crataegus monogyna);
- 39 mp VIOLETĂ, BEGONIE, CRIZANTEMĂ (Viola witrokiana, Begonia tuberhybrida, Chrysanthemum);

#### DOTĂRI:

- 8 buc. Corp de iluminat înalt;
- 30 buc. Corp de iluminat de tip bolard;
- 68 buc. Corp de iluminat de tip reflector în pardoseală;
- 4 buc. Corp de iluminat de tip reflector;
- 11 buc. Bănci circulare;
- 35 buc. Bănci dreptunghiulare;
- 2 buc. Cișmele;
- 22 buc. Coșuri de gunoi;
- 3 buc. Mese.

#### **Suprafețe, construite, desfașurate, utile - propus:**

Suprafață teren: 11563 mp, compusă din:

-CF nr. 124979: 6194 mp;

-CF nr. 121364: 5369 mp.

#### *Clădiri care se păstrează:*

*CF nr. 124979:*

-C1 - clădire castel P+1, Sc= 421mp și Scd= 805 mp;

#### *Clădiri propuse pentru demolare:*

*CF nr. 124979:*

-C2 - clădire centrală termică - se propune spre demolare;

-C3 - lemnărie - se propune spre demolare;

-C4 - gheretă portar - se propune spre demolare;

*CF nr. 121364:*

-C1 - clădire construcții de locuințe (bloc) - se propune spre demolare;

#### *Clădiri propuse:*

*CF nr. 124979:*

-CP1 - clădire castel P+1, Sc=421mp și Scd=805 mp - este obiectul unui proiect de restaurare și reabilitare;

-CP2 – foișor, Sc=12 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.3 m;

*CF nr. 121364:*

-CP3 - pergolă, Sc=156 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.7 m;

-CP4 - Jardinieră, Sc=58 mp;

-CP5 - seră, Sc=106.91 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.7 m;

-CP6 - spațiu depozitare, Sc=20 mp; înălțimea utilă a spațiilor proiectate este  $H_{util}$ : 2.51 m;

-CP7 - Zid de sprijin, Sc=21 mp;

#### **4.2. Costurile estimative prezentate mai sus:**

- valoarea totală a devizului general: 12.649.567,79 la care se adaugă TVA în valoare 2.392.201,17 lei, din care construcții-montaj: 9.839.223,81 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 1.869.452,52 lei.

#### **4.3. Avize și acorduri:**

-C.U nr. 1023 din 31.08.2023;

-Aviz Ministerul Culturii DJCM nr. 103/Z/11.08.2023 – 1300/11.08.2023;

-Aviz de amplasament favorabil Vital nr. 1378/14.09.2023 – RR 8793/18.09.2023;

-Aviz favorabil condiționat Delgaz Grid SA nr. 214355473/24.08.2023;

-Aviz pozitiv Orange România SA nr. 5444/6751/6456/27.10.2023 și condițiile tehnice aferente nr. 5444/6751/3408/27.10.2023;

-Aviz de amplasament favorabil Distribuție Energie Electrica România, Sucursala Baia Mare, nr. 6030230925841/08.09.2023;

-Notificare Ministerul Sănătății, Direcția de Sănătate Publică a Județului Maramureș, nr. 10761/524/C/25.10.2023;

#### **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): 15.041.768,96 lei;
- din care: Valoare C+M (inclusiv TVA): 11.708.676,33 lei.

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