



## 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 IANCU DE HUNEDOARA - RESTAURARE”

### 1. Date generale:

Obiectiv de investiții: “CASA IANCU DE HUNEDOARA - RESTAURARE”  
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 OPȚIUNE S.R.L., str. Cetății, nr. 2/1-2, Baia Mare, jud. Maramureș  
Proiect nr. 10/2023  
Faza de proiectare: D.A.L.I.  
Amplasamentul obiectivului: Municipiul Baia Mare, str. Libertății, nr. 18, 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): 7.648.734,55 lei;  
din care: Valoare C+M (fără TVA): 5.516.394,91 lei.  
Valoarea totală (inclusiv TVA): 9.090.242,39 lei;  
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA): 6.564.509,94 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:

Casa Iancu de Hunedoara este o clădire monument istoric, fiind cuprinsă în lista monumentelor istorice din județul Maramureș, având cod MM-II-m-A-04463, fiind situată în Centrul Istoric al Municipiului Baia Mare. Casa Iancu de Hunedoara fost ridicată în 1446, este parte a vechiului castel medieval ridicat de Iancu pentru soția sa Elisabeta. Lucrările au fost finalizate în 1490 de regele Mathia Corvin. După Marea Unire de la 1918 clădirea a intrat în proprietatea statului roman. Construcția de o valoare istorică inestimabilă, este cea mai veche clădire civilă din oraș.

Astăzi, imobilul a devenit o ruină ce continuă să se degradeze, fiind practic inutilizabil.

Monumentul se află în proprietatea Municipiului Baia Mare, după ce în anul 2019 Consiliul Județean a cedat toate imobilele aflate în patrimoniu.

Fiind o construcție cu valoare istorică, cu impact vizual și fizic la nivel urbanistic se intenționează restaurarea acesteia deoarece se afla într-o stare avansată de degradare și constituie un real pericol pentru oamenii care se deplasează prin zona din cauza tencuielii și bucaților de cărămidă care se desprinde de pe perețele dinspre stada Mihai Viteazul. Astăzi, imobilul a devenit o ruină, fiind practic inutilizabil.

Prin lucrările de restaurare a clădirii s-ar rezolva atât punerea ei în siguranță din punct de vedere al asigurării cerinței esențiale “rezistență mecanică și stabilitate”, cât și problema conservării ei. Prin restaurarea Casei Iancu de Hunedoara, aceasta se va reintegra în circuitul cultural al Municipiului Baia Mare.

Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:

Restaurarea porțiunii de clădire aflată în proprietatea beneficiarului, aceasta aflându-se în stadiu de degradare, nefiind folosită de o perioadă mare de timp. Se dorește refacerea spațiilor interioare, a șarpantei împreună cu învelitoarea și a fațadelor clădirii ce se afla într-o locație de referință pentru Municipiul Baia Mare – Casa Iancu de Hunedoara.

-Consolidarea, restaurarea/reabilitarea, modernizarea, amenajarea și valorificarea imobilului, în vederea impulsivării dezvoltării locale prin revitalizarea zonei;

-Creșterea activității turistice prin valorificarea potențialului acestuia;

-Estetica arhitecturală îmbunătățită și aducerea la viață a clădirii monumentale, respectiv a întregii zone.

#### **4. Conținutul documentației:**

##### **4.1. Descrierea investiției:**

În urma propunerii :

Se vor demola niște ziduri pentru a recompartimenta anumite spații și se dau goluri de trecere prin unele ziduri. Pereții structurali ce vor fi afectați de desfaceri, se vor consolida. Se desfac și se refac anumite zone de planșee de deasupra etajului, se va reface structura planșeului, având în vedere că planșeul din lemn existent este atacat de ciuperca *Serpula Lacrymas*. Se va înlocui întreaga șarpantă și învelitoare existentă cu una ce păstrează forma, dimensiunile și materialele istorice. În scopul igienizării spațiilor se vor desface pardoselile existente și se vor înlocui cu unele noi, de asemenea se vor retencui/ rezugrăvi spațiile interioare (pereți și tavane). Se vor înlocui și jgheburile și burlanele existente cu unele din cupru. În același timp se vor retencui și fațadele exterioare: cea nordică și cea vestică.

Se propune o scară metalică de acces de la etajul 1 în pod. Se propun compartimentări interioare ușoare din pereți de gips carton în pod în zona casei de scară ce urcă de la etaj în pod, pentru a despărți spațiul etajului de spațiul podului neamenajat; respectiv se propun niște pereți despărțitori de cărămidă plină și la parter și unde mai este cazul.

Se vor restaura ancadramele istorice exterioare de la ferestre. Se propune înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplărie din lemn stratificat cu geam termopan.

Finisaje interioare propuse sunt următoarele: tencuieli pe baza de var la spațiile uscate, placări cu faianța la spațiile umede, pardoseli din parchet la spațiile uscate, plăci ceramice la spațiile umede, dale de piatră la demisol.

Finisaje exterioare : fațadele se vor reabilita integral .

Se vor realiza tencuieli pe baza de var, profilatura cornișă reparată, tâmplării din lemn stratificat, ancadramele din piatră curățate sau făcute similar cu cele gasite insitu, burlane și jgheaburi din tablă de cupru, sort din tablă de cupru, învelitoare din țiglă , soclu din dale de piatră.

Propunerile Istoricului De Artă:

–Păstrarea volumetriei clădirii, a regimului de înălțime și a formei acoperișului.

–Păstrarea axelor de goluri și ale golurilor existente (se poate renunța la golurile care îngustează ancadramele medievale, pentru punerea în valoare ale acestora).

–Păstrarea compoziției arhitecturale a fațadelor, în care să fie puse în valoare urmele descoperite ale fațadelor medievale.

–Păstrarea, curățirea, conservarea, întregirea și punerea în valoare ale ancadramentelor medievale și ale altor elemente arhitecturale din evul mediu, care s-au păstrat pe fațadele casei (bosaje, etc.), respectiv redeschiderea acestora (unde se poate realiza)

–Continuarea cercetărilor de parament la subsol, parter, etaj și la fațade.

–Înlăturarea tencuielii cimentate de pe fațade și a soclului de ciment de pe fațada principală.

–Înlăturarea/mascarea conductelor de gaz de pe fațade.

–În interior păstrarea despărțirii în niveluri și a compoziției încăperilor.

- Păstrarea bolților și ale planșeelor.
- În interior se pot demonta doar pereții evident moderni, care nu se includ în structura istorică a clădirii.
- Păstrarea golurilor și al traseului accesării a încăperilor din interior. Să fie evitate deschiderile de noi goluri atât în interior cât și spre exterior, cu excepția redeschiderii golurilor istorice înzidite.
- Păstrarea tâmplăriilor istorice din interior, dintre care ușile încăperilor parter P5, P7, P8 și P10 reprezintă o mare valoare istorică și artistică.
- Punerea în valoare ale celor două nișe în peretele coridorului parter.
- Reconstituirea bolții gotice de la etajul rezaliturii și al șemineului renașcentist din încăperea E3, respectiv punerea în valoare a arcadei dintre E2 și E3;

#### 4.2. Costurile estimative:

Costul investiției este de 7.648.734,55 lei la care se adaugă TVA în valoare 1.441.507,85 lei, din care construcții-montaj: 5.516.394,91 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 1.048.115,04 lei.

#### 4.3. Avize și acorduri:

- Certificat de Urbansim nr.795 din 17.07.2023
- Expertiză tehnică nr 6/2023
- Studiu geologic nr BM 7607/20.06.2023
- Studiu biologic
- Studiu istoric
- Aviz Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană nr.38056/26.09.2023
- Aviz Sănătatea populației nr. 9206/449/C/13.09.2023
- Punct de vedere al Autorității competente pentru Protecția Mediului nr.8835/01.09.2023

#### 5. Surse de finanțare:

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

#### Valoarea totală a investiției:

Valoarea totală (inclusiv TVA):	<b>9.090.242,39</b>	lei
din care: Valoare C+M (inclusiv TVA):	<b>6.564.509,94</b>	lei

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