

**Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție și a indicatorilor tehnico-economici
aferente obiectivului de investiție ” REABILITARE MONUMENT ISTORIC PENTRU
ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU CULTURAL”**

DESCRIEREA INVESTIȚIEI DIN DALI

Situația existentă a obiectivului de investiție:

Clădirea studiată se află în intravilanul municipiului Târgu Secuiesc, în zona centrală, și ocupă colțul de intersectare a străzilor Independenței și Gării. La sud este limitat de Curtea nr. 30, o străduță înfundată de cca. 70m lungime și 3,5m lățime. Suprafața parcelei este de 3590 mp. Terenul și clădirea sunt în proprietatea municipalității în baza sentinței civile nr. 1757/30 noiembrie 1993.

Clădirea este într-o stare degradată, cu excepția elementelor de planșeu peste etaj și acoperiș, la care în anii precedenți s-au executat lucrări de conservare.

Se propune prin prezenta documentație de intervenție reabilitarea unei construcții existente, monument istoric care figurează pe lista națională a monumentelor la nr. CV-II-m-A-13288 cu denumirea de Fosta școală militară, datată din 1819-1823.

Descrierea construcției

Clădirea cu subsol parțial, parter și etaj este monument istoric care figurează pe lista națională a monumentelor la nr. CV-II-m-A-13288 ca și Fosta școală militară, datată din 1819-1823. Este o clădire în stil neoclasic, care cu cele patru corpuri aliniate la străzile adiacente (mai puțin latura estică) închide o curte interioară. Intrarea în clădire se face prin mai multe accese.

Latura de nord, cea ce este aliniată străzii Independenței formează fațada principală. Fațada are două rezaliduri laterale simetrice, divizate cu cinci ferestre și cu frontoane ridicate triunghiulare. Sub cele două timpanoane triunghiulare sunt amplasate central câte o poartă de acces care au deschiderea în formă de boltă cilindrică. Dintre aceste două accese doar una este folosită, cea de nord-vest este înzidită.

Între fațada de nord și stradă este un spațiu liber de cca. 8-10 m lățime, pavat cu piatră cioplită cubică. Pe acest spațiu este amplasat un monument dedicat ostașilor căzuți în luptă.

Fațada de vest urmează aliniamentul străzii Gării, stil neoclasic cu ferestre simple, dreptunghiulare. Fațada este divizată în câmpuri cu tencuieli marcate numai la colțurile clădirii și la o rupere de aliniament, precum și o divizare orizontală în dreptul planșeului peste parter. Soclul este din piatră cioplită, fără trotuar de protecție, aliniat direct la carosabilul din piatră cioplită cubică. Streașina este realizată din zidărie cu tencuială simplă decorativă, cu lățime până la jgheab. Nu sunt accese pe această latură.

Fațada sudică este aliniată străzii Curtea nr. 30, o străduță înfundată, nemodernizată, fără canalizare pluvială, pe care bălțește apa. Fațada este simplă prezentând caracteristicile descrise la fațada de vest. Această latură de clădire este divizată în două de o porțiune neconstruită, lată de 8 m, închisă în prezent de un gard de cărămidă.

Fațada de est dispusă spre o curte care aparține parcelei este o fațadă simplă cu caracteristicile descrise mai sus. Are trei accese directe secundare cu lățime de 1-1,2 m.

Fațadele interioare prezintă aceleași decorațiuni simple caracteristice stilului. În prezent ferestrele dinspre curtea interioară sunt dreptunghiulare, simple. După desfacerea tencuielii interioare și analizând fisurările tencuielii fațadei se poate observa că ferestrele inițial au fost mult mai mari și aveau partea superioară în formă de arc, urmând forma de arc al zidăriei vizibilă din interior.

Din gangul de acces amplasat pe partea dreaptă a fațadei principale se poate intra în corpul de Nord și corpul de Est, curtea interioară și una dintre scările interioare.

Accesabilitatea încăperilor este rezolvată cu coridoare dispuse spre curtea interioară pe toate laturile și nivelurile. Încăperile au ușile de acces spre aceste coridoare și ferestrele spre exterior. Unele încăperi comunică direct între ele prin ușile dispuse în pereții de compartimentare. Clădirea are două noduri principale de acces între niveluri cu scări în două rampe, care se continuă cu câte o rampă abruptă până la nivelul podului.

Accesul la subsolul de sub aripa de nord este din interior, din coridor. A existat un acces și din exterior, care ulterior a fost acoperit și astupat.

Accesul la subsolul aripii de sud este dublu, ambii din curtea interioară la cele două capete ale coridorului.

Fundațiile sunt fundații continue, directe sub zidurile portante și sunt din piatră naturală zidită cu var. Pereții elevației sunt din zidărie de piatră naturală cioplită și cărămidă plină format mare, zidită cu mortar de var. Grosimea zidurilor atinge în unele locuri 150 cm.

Pereții structurii sunt din zidărie de cărămidă zidită cu mortar de var, și au grosimi de 50-100 cm.

Planșeele peste parter sunt formate din bolți de cărămidă care reazemă pe două sau patru laturi, după caz. Planșeul la aripa sudică este alcătuită din arce din cărămidă care reazemă pe profile metalice.

Planșeul peste etaj a fost din lemn, însă datorită degradării totale a fost schimbat recent cu planșeu casetat din beton armat.

Acoperișul este acoperiș șarpantă din lemn cu structură independentă de planșeul peste etaj, învelitoarea este din țigle ceramice.

Pardoseala subsolului este din pământ bătut, coridoare din piatră. În subsolul de sub corpul de nord s-a turnat beton.

Pardoseala coridoarelor de la parter este din plăci de piatră cu dimensiuni de 60x60 cm, care s-au crăpat și s-au spart în mare parte. Nivelul pardoselii corpurilor Nord, Est și Vest se află sub cota terenului amenajat din jur. Pardoseala coridorului din corpul sudic, care se află la o cotă mai ridicată decât terenul din jur este din ciment sclivisit. Pardoseala coridoarelor de la etaj este din mozaic. Pardoselile din încăperi sunt din dușumea în stare avansată de degradare.

Tencuielile sunt din mortar pe bază de var. Aceste tencuieli la parter, atât interioare cât și cele exterioare sunt căzute din cauza umidității absorbite. În unele locuri se mai păstrează tencuiala dar acestea sunt în general neaderente, sau cu rezistență scăzută.

Ușile din interior sunt din lemn, montate într-o perioadă mai recentă fiind din PFL vopsit. Starea lor este degradată.

Ferestrele sunt din lemn, în două canate, în stare avansată de degradare. Ferestrele de la parterul Fațadei principale au fost dotate cu obloane din tablă metalică vopsite în culoarea maro.

Starea structurii portante și a finisajelor prezintă deficiențe care vor fi prezentate mai jos, conform expertizei tehnice. Aceste degradări necesită intervenții urgente.

Studiu de parament: - întocmit de Kiss Loránd – S.C. Imago Picta S.R.L.

DESCRIEREA STUDIULUI DE PARAMENT: În cadrul cercetării de parament am deschis sondaje stratigrafice la nivelul tencuielilor la nivelul parterului și al etajului, atât pe suprafețele exterioare cât și cele interioare.

Zidărie: Zidăria clădirii a fost realizat integral din cărămidă. Elemente de piatră fasonată pot fi observate doar la porțile de intrare ale parterului, la gurile de foc ale sobelor sau la trepte. Din motive de siguranță, toate gurile de foc au fost construite cu chenare de piatră, ușile fiind realizate din metal. Aceste guri de foc alimentau probabil sobe de teracotă din încăperi.

Tencuială: Exterior: Pe suprafețele exterioare se observă tencuieli din diferite perioade. Suprafețele de tencuieli originale au fost doar reparate, înlocuite în zonele deteriorate. În starea actuală de conservare a suprafețelor exterioare de tencuieli, aceste intervenții ulterioare pot fi bine localizate. Fațada nordică este fațada principală a ansamblului.

În cele două timpanuri clasicizante poate fi observat o pictură decorativă realizat cu culorile negru, galben, roșu. În zona centrală a celor două timpane în două medalioane ovale erau două decorații cu două steme, sau inscripții (acestea azi nu mai sunt vizibile. Ele au fost ori îndepărtate ori acoperite cu un strat de tencuială. Presupunem că reprezentau stema Principatului Transilvaniei sau cel al Imperiului Austriac.) Deasupra medalioanelor se poate distinge silueta unei coroane. În jurul medalioanelor sunt vizibile elemente decorative: drapeluri ale Principatului Transilvan, arme, instrumente muzicale militare. Pictura decorativă este realizată pe suprafața unei zugrăveli albe, în tehnica asecco. (în câteva puncte pot fi observate desprinderile stratului pictural. Elementele sunt pictate cu culoare neagră, anumite elemente fiind colorate cu roșu și galben. Ulterior stratul pictural al celor două timpane a fost acoperit cu straturi succesive de zugrăveli pe bază de humă. Din cauza

expunerii sale la intemperii o parte a straturilor de zugrăveli s-a pierdut făcând vizibil decorația pictată.

-Pe suprafața exterioară a zidurilor tencuiala de epocă s-a păstrat în proporție de cca 60%. Acesta este o tencuială pe bază de nisip-var, fiind aplicat direct pe suprafața zidăriei de tencuială. Pe suprafața ei se observă un strat alb de zugrăveală. Suprafețele zidurilor au fost colorate în ocră galben, asizele de la colțuri și cornișele rămânând albe. Acesta a fost cromatica originală a clădirii.

-Inițial toate ferestrele fațadei aveau un chenar decorativ de factură barocă realizat din tencuială. Analizând suprafața tencuielii din jurul ferestrelor se poate deduce că toate chenarele decorative au fost îndepărtate. În curtea interioară se observă că pe laturile nordic, estic și vestic sunt arcade semicirculare ulterior înzidite (Înzidirea arcadelor s-a realizat în a doua jumătate a sec XIX. Toate arcadele laturilor nordic, vestic și estic parter și etaj, au fost parțial sau total înzidite, fiind înlocuite cu ferestre dreptunghiulare.)

Arcadele semicirculare porneau de pe o cornișă decorativă. Arcadele erau scoase în evidență de dunhi albe, pe un fundal ocră galben-bej.

-Latura sudică este ulterioară, ea fiind construită în a doua jumătate a secolului XIX. Acest fapt este indicat și de grosimea diferită a zidăriei și de faptul că pe această latură nu au existat arcade. - Pe latura estică-parter este o fereastră înzidită. Pe suprafața înzidirii se observă o imitație pictată de fereastră.

Tencuială: Interior: În interiorul clădirii tencuielile de epocă s-au păstrat în stare variată: În zonele superioare ale etajului tencuielile sunt în stare avansată de deteriorare, din cauza infiltrațiilor de apă pluvială. Recent toate tavanele etajului au fost schimbate cu o placă din beton armat. Pe majoritatea suprafețelor laturilor nordic, estic și vestic se observă un singur strat de tencuială –cel original de la începutul sec XIX. Tencuieli ulterioare pot fi observate doar în zonele unde există intervenții ulterioare. Tencuiala pe bază de nisip-var a fost zugrăvită în alb. Cercetând suprafețele din săli încăperi și coridoare am putut localiza următoarele decorații murale: Deasupra intrării tuturor sălilor, încăperilor am putut localiza câte un medalion oval turtit cu inscripționarea funcției sălii, încăperii respective. Inscripționările au fost făcute cu culoare neagră, pe un fond verde-albăstrui, cu litere caligrafice. Inscripțiile sunt în limba germană. Existența acestor medalioane au putut fi identificate asupra tuturor intrărilor. O parte din ele s-a distrus parțial sau total din cauza intervențiilor ulterioare.

-În dreptul fiecărei săli pot fi identificate guri de alimentare a sobelor de teracotă de odinioară. Gurile de alimentare erau în exterior pentru a evita intrarea fumului în încăperi. Toate gurile de alimentare au chenare din piatră fasonată, și uși din fier. Deasupra gurilor de alimentare sunt medalioane mici cu numerotarea lor.

-În sălile mari din aripa nordică –etaj pot fi identificate straturi de zugrăveală decorativă policromă, decorațiile florale vegetale fiind realizate cu ajutorul șabloanelor. Pe baza elementelor aceste decorații au fost realizate la începutul sec XX.

În concluzie: -Pe suprafața exterioară cca 65% din tencuiala existentă este cea originală din 1819-1824. Cromatica originală a fațadelor exterioare a fost: câmpurile mari, suprafețele mari aveau o culoare galben deschis-bej, cornișele, brâul median, asizele de la margini, chenarele fiind de culoare albă.

-S-au păstrat următoarele elemente de componente artistice:

Pe cele două timpane clasicizante ale fațadei principale s-a păstrat o pictură decorativă cu stema Imperiului Austriac (sai inscripție?) înconjurat de însemne militare austriece și steagurile Principatului Transilvaniei. Zona de mijloc unde era stema propriu-zisă a fost distrusă sau a fost acoperită cu un strat de tencuială.

-În curtea interioară pe laturile nordic estic și vestic arcadele de la parter și etaj au fost înzidite. Pe fațadele exterioare aproape toate chenarele decorative ale ferestrelor au fost îndepărtate. Urma acestor chenare poate să se observe la marginea fiecărei ferestre.

-Ansamblul are puține elemente din piatră sculptată: chenarele gurilor de alimentare a sobelor, și două chenare de porți de factură barocă pe latura nordică.

-În interiorul încăperilor din parter și etaj s-a păstrat o parte însemnată a tencuielilor din perioada construcției. Aceste tencuieli prezintă caracteristici identice: tencuieli de var având grosimea de cca 1,5-2 cm. Pe suprafața lor se observă doar zugrăveli albe succesive. Zugrăveli policrome, cu

elemente decorative de culoare albastru, verde putem observa doar în câteva săli din etaj pe straturi din sec XIX-XX. Deasupra holurilor, ușilor sălilor, pe primul strat de zugrăveală se observă inscripții în limba germană. Aceste inscripții arătau funcția încăperilor în cauză. Inscripțiile sunt realizate cu un scris caligrafic de culoare neagră, în interiorul unui medalion oval de culoare gri-verzui. De asemenea sunt numeroase toate gurile de încălzire, cu numere înscrise în medalioane.

STAREA DE CONSERVARE: Starea generală de conservare a clădirii este precară. Refacerea acoperișului s-a realizat în „ultima oră”. Din cauza infiltrațiilor îndelungate de apă pluvială toate tavanele etajului au fost compromise și îndepărtate. Zonele superioare ale zidurilor etajului au fost de asemenea compromise de infiltrațiile de apă. Lipsa burlanelor este o problemă prezentă, care deteriorează în mod constant pivnițele și zonele inferioare ale zidurilor.

-Pictura decorativă exterioară, din cele două timpanuri este în stare avansată de deteriorare. Din cauza expunerii la intemperii, tencuiala a devenit friabilă, pulverulentă. Pe alocuri s-a burdușit, s-a desprins de zidărie. Stratul pictural, realizat în tehnica asecco în câteva zone mai expuse s-a desprins de tencuială, provocând pierderea parțială a acesteia.

Șpaletii marginali la pereții de la fațadă și interiori respectă prevederile normativului, aceștia sunt mai mari decât $0,6 \cdot h_{\text{gol}}$ respectiv 1,2 m, iar șpaletii intermediară sunt mai mari decât $0,5 \cdot h_{\text{gol}}$ respectiv 1,0 m.

Aria plinurilor / aria construită este cu mult mai mare decât cel admis. Suma lățimii plinurilor de zidărie raportat la lungimea totală a pereților este mai mare decât cel admisibil.

Lucrări pentru asigurarea funcționalității clădirii:

- crearea de goluri în pereți, zidirea unora existente, desfacerea, mărirea golurilor, înlocuirea buiandrugilor din lemn care au cedat,
- reparații la pardoseli, înlocuirea și schimbarea acestora,
- compartimentări cu ziduri despărțitoare, pentru crearea de grupuri sanitare,
- reparații la tencuielile exterioare și interioare, refacerea acestora,
- repararea tâmplărilor din lemn și montarea în cerceveaua interioară a ferestrelor geamuri termopan (4+12+4 mm grosime) pentru calitatea lor de izolare termică și fonică. În cerceveaua exterioară se păstrează sticla originală. (4mm grosime). În locurile în care tâmplariile originale lipsesc se vor confecționa tâmplării noi imitând configurația inițială.
- montarea unui ascensor pentru persoane în exteriorul clădirii,
- realizarea unei scări de acces între niveluri la capătul coridorului aripii de sud,
- realizarea unei scări exterioare la intrândul aripii de est,
- refacerea scării existente în aripa de vest, pentru a corespunde normativelor,
- realizarea unei centrale termice,
- refacerea instalațiilor în întregime,
- lucrări exterioare de sistematizare verticală (pavare) și asigurarea scurgerii apelor pluviale.

Opțiuni de intervenție:

Clădirea monument istoric dispune de o serie de încăperi care nu sunt în folosință datorită stării degradate. Muzeul existent din localitate nu dispune de spații suficiente, strămutarea în clădirea studiată ar rezolva funcționarea în condiții optime.

Aria desfășurată proiectată a construcției este de 4256,05 mp, iar suprafața utilă totală este de 3135,11 mp.

Pe lângă încăperile interioare, clădirea mai are o curte interioară și o curte lângă aripa de est, deschisă spre strada Independenței, suprafețe neutilizate în prezent. Suprafața totală a parcelei aflată în centrul istoric al municipiului este de 3590 mp.

– Varianta de intervenție propusă presupune realizarea lucrărilor de restaurare, la care se mai adaugă lucrări legate de funcționalitatea clădirii, transformarea spațiilor neutilizate în prezent în centru cultural, înseamnând realizarea tuturor lucrărilor enumerate în prealabil: refaceri structurale, modificări interioare, recompartimentări, finisaje, instalații și lucrări exterioare.

Aceasta ar fi varianta maximă care pe lângă faptul că va aduce starea clădirii la un nivel corespunzător va asigura și o destinație utilă și necesară comunității.

După darea în funcțiune a centrului cultural aceasta s-ar introduce în circuitul turistic, atrăgând mult mai mulți vizitatori în localitate.

Ca și cheltuieli de exploatare după darea în folosință a clădirii centrului cultural vor fi necesare lucrări de întreținere curente care să asigure o durabilitate lungă în timp a monumentului istoric.

Fiind o clădire de monument istoric, care de-a lungul existenței sale a primit o serie de intervenții nu chiar binevenite prin acest proiect se impune tratarea clădirii ca un tot unitar ca monument istoric și ca amplasarea de funcțiuni utile municipalității în clădire. Prin realizarea lucrărilor de restaurare propuse de expert și asigurarea unei destinații utile și necesare societății se asigură clădirii o conservare corespunzătoare și o durabilitate în timp.

Funcționalitate și destinație în varianta propusă C.

Se propune înființarea unui centru cultural care să permită desfășurarea unor activități și manifestări culturale și introducerea în circuit turistic.

Astfel clădirea va cuprinde:

- **Informarea turiștilor** : Intrare turiști, caserie; Informații pentru turiști
- **Recepția publicului prin gangul de acces către curtea interioară**;
Pe o parte a gangului va funcționa biroul portarului cu întreaga activitate de pază, iar în cealaltă parte va fi caseria cu informațiile;
- **Săli de expoziție**:
 - Expo cultură civică locală – 3 săli la parter
 - Expo pompieri – 2 săli la parter
 - Expo istoria orașului, Expo Revoluția 1848-49 și Gábor Áron 1– 2 săli la etaj
 - Expo cizmari, pantofari– 1 sală la etaj
 - Expo tăbăcari, cojocari– 1 sală la etaj
 - Expo fierari, olari– 1 sală la etaj
 - Expo pălăriei, croitori – 1 sală la etaj
 - Expo măcelari, confecționari de turtă dulce– 1 sală la etaj
 - Expoziție temporară– 1 sală la etaj
 - Expoziție de artă plastică– 2 săli la etaj
 - Expoziție de artă– 1 sală la etaj
 - Expo port popular– 2 săli la etaj
 - Expo păpuși– 1 sală la etaj
- **Mediateca** va funcționa prin două săli multimedia la etaj, biblioteca și sala de lectură la parter.
- **Sală pentru activități de educație muzeală** – 1 sală la parter
- **Laborator restaurare și prezentare activități meșteșugărești** 1 - trei săli la parter, cu acces din coridor și curtea interioară
- **Camere de păstrare specială pentru expoziție** – 5 săli la etaj
- **Laboratoare de restaurare și prezentare activități meșteșugărești** - trei săli la parter, cu acces din coridor și curtea interioară,
Activitatea acestor laboratoare poate fi publică asigurând un contact direct între artiști și public, dar se pot organiza și cursuri de grafică, pictură, sculptură, etc.
- **Laborator foto** – o sală la parter, cu acces din coridor și curtea interioară.
- **Administrație** – două pachete, cuprinzând câte două-trei birouri, secretariat, grup sanitar.
- **Spațiu AGORA** – curtea interioară care permite desfășurarea unor spectacole, proiecții, evenimente culturale.
- **Anexe tehnice**:
Centrală termică cu antreu și grup sanitar - la parter
Oficiu personal – un birou la parter,
Toate aceste activități vor fi deservite de trei noduri de circulație verticale, o scară exterioară de evacuare, un ascensor panoramic și grupuri sanitare separate pentru public și personal.
Persoanele cu dizabilități locomotorii pot avea acces în toate sălile publice, lățimea coridoarelor și ușilor fiind suficientă, iar circulația pe verticală se va realiza cu ascensorul panoramic.

Principalii indicatori tehnico-economici ai investiției:

Valoarea totală (INV), inclusiv TVA:

Devizul general al lucrării și devizul pe obiecte se prezintă anexat:

Valoarea totală a obiectivului de investiții, cu detalierea pe structura devizului general, conform prevederilor legale este de 14.794.829,44 RON = 12.345.541,2 RON+TVA. (3.339.690,63 euro = 2.786.803,87 euro+TVA exprimat la cursul inforeuro la valoarea de 4,43 RON/euro) - din care C+M 10.938.519,6 RON= 9.115.433 RON+TVA. (2.469.191,79 euro = 2.057.659,81 euro+TVA).

Eșalonarea investiției

Eșalonarea valorii totale a investiției se face pe o perioadă de 48 luni.

Anul I501.785,04 RON (cu TVA inclus)

Anul II6.309.597,20 RON (cu TVA inclus)

Anul III3.757.666,60 RON (cu TVA inclus)

Anul IV4.225.780,60 RON (cu TVA inclus)

Graficul de eşalonare se prezintă anexat.

Durata de realizare: 48 luni.

Capacități în unități fizice și valorice:

Vizitatori: aprox. 50 pers/zi.

Personal angajat: 5 pers.

5. Avize și acorduri de principiu

- avizul beneficiarului de investiție privind necesitatea și oportunitatea investiției;
- certificatul de urbanism, cu încadrarea amplasamentului în planul urbanistic, avizat și aprobat potrivit legii;
- aviz Protecția Mediului.

Data:
Iulie 2016

Șef proiect,
arh. Keresztes Géza

Proiectant arhitectură,
arh. Jakab Emőke

Proiectant rezistență,
ing. Magyar István

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Kelemen Andrei

SECRETAR,
Zátyi Andrei