

## CAIET DE SARCINI

**pentru perfectarea datelor inițiale și elaborarea documentației de proiect privind Restaurarea fațadelor și reconstrucția acoperișului clădirii Primăriei municipiului Chișinău din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, orașul Chișinău**

- 1. Denumirea obiectivului** – Restaurarea fațadelor și reconstrucția acoperișului clădirii Primăriei municipiului Chișinău.
- 2. Amplasarea obiectivului** – bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, orașul Chișinău.
- 3. Beneficiar** – Primăria municipiului Chișinău.
- 4. Statutul de protecție** – monument de istorie și arhitectură de categorie națională - *clădirea fostei Dume orășenești* (anii 1901-1902), înscris cu nr. 202 în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat (aprobat prin Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova, nr. 1531 din 22.06.1993).

**5. Descrierea obiectivului (scurt istoric cu caracteristicile tehnice)** – La sfârșitul secolului al XIX-lea primarul orașului, K. Schmidt a înaintat inițiativa construcției unui sediu nou pentru Duma orășenească, pe locul ocupat de depoul de pompieri. Proiectarea a fost încredințată arhitectului orașului de atunci Mitrofan Elladi. În ajutorul său a fost invitat A. I. Bernardazzi. Arhitectura clădirii este în spirit eclectic în baza arhitecturii renașterii italiene.

Construcția sediului Dumei a fost terminată în 1902. În timpul celui de al doilea război mondial, clădirea a fost deteriorată puternic, fiind reconstruită în anii postbelici după fotografiile clădirii, responsabil fiind arhitectul orașului din acest timp R. Kurtz.

Clădirea, ridicată în două niveluri, cu planul în formă de careu, ocupă colțul cartierului, mărginit lateral de strada Vlaicu Pârcălab, construită cu fațadele principale pe liniile roșii ale străzilor. Fațadele sunt înviorate de rezalite, încununate cu frontoane triunghiulare, în care se află intrări în unitățile comerciale de la parter și intrarea în curtea interioară a primăriei. Intrarea principală este soluționată printr-un rezalit amplasat la colțul clădirii, încununit cu un turn cu orologiu, vechi simbol al autoadministrării urbane, intrarea dominată de volumul unui balcon-tribună, element de aceeași origine istorică. Circulația pe verticală este soluționată pe o scară cu trei rampe cu treptele din marmură. Planimetria este pe baza culoarului central, lateral căruia se află birourile. Cele mai importante cabinete ale primarului și funcționarilor principali, sunt amplasate în rezalite, cu ieșire la terase. Deasupra intrării principale se află o sală polivalentă cu o configurație poligonală, înscrisă în configurația colțului. Decorația plastică, bazată pe combinație de forme medievale gotice și renescentiste specifice Toscanei, este activă, reprezentată prin ferestre circulare, înscrise în ancadrament ogival în partea superioară, turnulețe de colț, mascaroane, bosaje masive la colțurile rezalitelor, la ancadramente și paramentul etajului, toate fațadele fiind încununate de o cornișă proeminentă susținută de console cu imitarea unor mașicule.

**6. Caietul de sarcini este eliberat în baza deciziei (dispoziției) – decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/6 din 06.07.2016.**

**7. Justificarea elaborării documentației de proiect** – Starea tehnică generală a clădirii este nesatisfăcătoare, fapt ce impune necesitatea unor intervenții de consolidare și restaurare, precum și de reabilitare/adaptare a monumentului pentru exploatarea acestuia în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii.

Astfel, prezentul caiet de sarcini prevede elaborarea documentației de proiect privind următoarele categorii de lucrări:

- consolidarea structurii de rezistență a pereților exteriori;
- reconstrucția acoperișului;
- restaurarea fațadelor;
- instalarea sistemelor de ventilare și condiționare a aerului în spațiile interioare;
- amenajarea teritoriului.

**8. Cerințe referitor la lucrările planificate la obiect:**

**8.1.** În cadrul reconstrucției acoperișului se va ține cont de statutul de monument al clădirii, astfel, conceptul renovării acestuia va fi bazat pe studiul documentelor istorice și pe rezultatul cercetărilor în natură, în vederea păstrării imaginii istorice a clădirii.

**8.2.** La intervențiile asupra fațadelor se va ține cont de starea tehnică a paramentului, a elementelor arhitectonice și decorative, precum și a tâmplăriei (uși, ferestre), feronerie, propunând soluții corespunzătoare atât din punct de vedere tehnic cât și cel al respectării exigențelor privind intervențiile de restaurare.

**8.3.** Cerințe referitor la adaptarea monumentului pentru exploatarea în condiții moderne:

- instalarea sistemelor de ventilare și condiționare a aerului în încăperile clădirii, conform normelor sanitare;

**8.4.** Conceptul de amenajare a terenului aferent (spațiul dinspre stradă și spațiul curții), se va elabora cu utilizarea informației oferite de fotografiile de epocă.

**9. Etapele și termenul de elaborare a documentației de proiect:**

*I etapă* – Schița de proiect - termen de executare 4 luni;

*II etapă* – Proiectul de execuție - termen de executare 5 luni;

*III etapă* – Raportul științific despre restaurare (se va elabora la finalizarea lucrărilor de restaurare executate)-1 lună.

Notă: La finalizarea fiecărei etape elaboratorul documentației de proiect va prezenta un raport privind executarea cerințelor stipulate în caietul de sarcini și în actele permissive.

**10. Cerințe referitor la succesiunea și componența documentației de proiect –** Proiectantul este responsabil de calitatea și fezabilitatea soluțiilor propuse în proiect. Documentația de proiect trebuie să fie elaborată conform normelor, instrucțiunilor și reglementărilor din domeniul construcțiilor aplicate în Republica Moldova, precum și în corespundere cu rigoriile internațional acceptate în conservarea/restaurarea monumentelor de arhitectură.

Proiectul va prevedea organizarea și asigurarea procesului tehnologic corect al executării lucrărilor de restaurare și, conform cerințelor specifice pentru restaurare urmează să asigure:

- succesiunea corectă a efectuării lucrărilor conform procesului tehnologic;
- posibilitatea efectuării unor cercetări suplimentare în caz de necesitate;
- măsuri de protecție a clădirii în perioada executării lucrărilor la acoperiș.

Completarea formularelor, coordonarea/avizarea documentației inițiale și documentației de proiect cu serviciile necesare se pune pe seama proiectantului.

**Etapa I - Schița de proiect** conține următoarele compartimente:

- I.1.** Documentația inițială de permitere a elaborării lucrărilor de proiectare;
- I.2.** Lucrări preliminare;
- I.3.** Complexul investigațiilor științifice și în natură;
- I.4.** Argumentarea concepției de restaurare cu prezentarea soluțiilor de proiect prin desenele schiței de proiect.

**I.1. Documentația inițială de permitere a elaborării lucrărilor de proiectare:**

1. contract pentru elaborarea documentației științifice și de proiectare pentru restaurare;
2. tema de proiectare (caiet de sarcini) pentru elaborarea documentației științifice și de proiect;
3. act prin care se stabilește categoria de dificultate a clădirii (Formular 1);
4. act de pierdere al aspectului original al monumentului (Formular 2);
5. date inițiale, prezentate de Beneficiar în următoarea componență:
  - a) plan cadastral cu indicarea limitelor terenului;
  - b) ridicarea topografică cu indicarea rețelelor edilitare subterane (scara 1:500);
  - c) act despre starea tehnică a instalațiilor și echipamentelor edilitare interioare;
  - d) dosarul de inventariere a imobilului;
  - e) Certificatul de urbanism pentru proiectare (după obținerea avizului Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerului Culturii la etapa *Schița de proiect*).

**I.2. Lucrări preliminare:**

- relevu sumativ (schematic) al monumentului, calcularea volumului fizic al monumentului, act de examinare a stării tehnice a monumentului (Formular 3);

- programul și devizul de cheltuieli prealabil pentru elaborarea documentației de proiect;
- studiu ingineresc preliminar și recomandări pentru măsurile de intervenție urgentă de antiaccidentare și conservare temporară (după caz);
- programul investigațiilor arhitectural-arheologice în natură la monument cu schema indicării locurilor unde este necesară efectuarea sondajelor arhitecturale și/sau arheologice;
- desene tehnice pentru executarea lucrărilor de antiaccidentare, instalarea schelelor pentru efectuarea releveului arhitectural-arheologic al fațadelor, sondajelor și altor investigații ingineresti, devize de cheltuieli pentru aceste lucrări;
- Fotofixarea obiectului și completarea albumului fotofixării.

### **I.3. Complexul investigațiilor științifice și în natură:**

Rezultatele Complexului investigațiilor științifice și în natură urmează să fie prezentate în următoarele materiale:

Studiul istorico-arhivistic:

- a) extrase din documentele de arhivă și alte surse;
- b) lista surselor bibliografice și dosarelor de arhivă;
- c) memoriu istoric;
- d) materiale grafice (reproducții, fotografii de epocă, copiile documentelor, cercetări epigrafice etc.).

Investigații în natură:

- a) desene de releveu (releveu arhitectural-arheologic al fațadelor, inclusiv a tâmplăriilor; releveu arhitectural al interioarelor și acoperișului: planuri, secțiuni)
- b) raport despre cercetările arhitectural-arheologice privind paramentul fațadelor – sondaje, decopertări;
- c) raport despre investigarea materialelor de construcție;
- d) concluzia despre starea tehnică a monumentului cu recomandări pentru consolidări - expertiza tehnică;
- e) fotofixarea cercetărilor în natură.

### **I.4. Argumentarea concepției de restaurare cu prezentarea soluțiilor de proiect prin desenele schiței de proiect**

Memoriu explicativ:

- informația despre cercetările științifice efectuate;
- descrierea stării tehnice cu referințe la concluziile expertizei tehnice;
- descrierea aspectului arhitectural al monumentului propus spre restaurare;
- reprezentări grafice ale propunerii/concepției;
- argumentarea soluției propuse;
- propuneri de reconstituire a tâmplăriei, feroneriei, elementelor de decor, acoperișului (în baza documentelor/imaginilor de epocă sau a modelelor de epocă (după caz));

- caracterizarea și enumerarea categoriilor de lucrări propuse, inclusiv soluții constructive cu argumentarea științifică de rigoare;
- tehnologia tuturor categoriilor de lucrări propuse cu indicarea materialelor de construcție;
- propuneri de adaptare a clădirii (ventilarea și condiționarea aerului în încăperile obiectului);
- propuneri pentru amenajarea teritoriului și alte întrebări la nivel urbanistic;
- indici tehnico-economici.

Desene:

- Plan situație - scara 1:2000 sau 1:1000 cu indicarea limitelor teritoriului;
- Plan general - scara 1:500;
- Planuri nivel, secțiuni - scara 1:100; 1:50;
- Fațade - scara 1:100; 1:50 și fragmentele sau detaliile caracteristice la scara 1:20;
- Soluția coloristică a fațadelor - scara 1:100; 1:50;
- Propunerea iluminatului nocturn al fațadelor - scara 1:100;
- Perspective, imagini 3D;
- Propunerea amenajării teritoriului - scara 1:500;
- Propunerea adaptării monumentului - scara 1:200.

Susținerea *Schiței de proiect* și obținerea avizului Ministerului Culturii

## II. Proiect de execuție privind restaurarea monumentului:

- memoriu explicativ cu caracterizarea obiectului la general, consolidărilor propuse, materialelor, principiilor de amenajare a teritoriului, condițiilor deosebite a executării lucrărilor; soluțiilor referitor la tehnologia lucrărilor de restaurare;

### **Compartiment Soluții Arhitecturale**

- planuri și secțiuni la scara 1:100, 1:50 cu indicarea elementelor dispărute, a celor care se conservează, se demontează, se restaurează sau se reconstituie, cu indicarea cotelor și dimensiunilor, marcarea elementelor care necesită restaurare, consolidare, reconstituire și executare;
- specificarea categoriilor și volumelor de lucrări la monument cu recomandările metodice pentru executarea lor;
- desenele elementelor și construcțiilor, care urmează a fi consolidate sau reconstituite (spre exemplu: acoperiș, elemente de decor, tâmplărie - uși/ferestre etc.) la scara 1:100, 1:50, 1:20, 1:10;
- desenele elementelor de decor, detaliilor, tâmplăriilor etc., scara 1:20, 1:10, 1:5; 1:1 cu indicarea tehnologiilor și materialelor de execuție;
- borderouri și specificări a necesarului de materiale, elemente, semifabricate, utilaje;

- desfășuratele fațadelor la scara 1:100, 1:50, 1:20 (după caz) cu specificarea categoriilor de lucrări (cu indicarea pașapoartelor soluției cromatice);
- borderoul lucrărilor de restaurare și finisare (la necesitate cu indicarea cartogramei lucrărilor).

### **Compartiment Rezistență**

- proiect de consolidare a structurii de rezistență a pereților exteriori;
- proiect reconstrucție/reconstituire a acoperișului

### **Compartiment Reabilitarea/adaptarea clădirii la condiții moderne**

- Proiectul de ventilare și condiționare a aerului
- Iluminatul exterior al monumentului

### **Compartiment Plan general și amenajarea teritoriului**

- Plan general, plan de amenajare și plan înverzire a teritoriului alăturat;
- Proiectul de organizare a lucrărilor de restaurare (Proiect organizare șantier).

### **Elaborarea devizelor:**

1. Elaborarea devizelor de cheltuieli pentru lucrările de restaurare și a caietului de sarcini pentru executarea intervențiilor prevăzute de proiect.
  - Caietul de sarcini pentru executarea lucrărilor: Conținutul caietului de sarcini cuprinde descrierea elementelor tehnice și calitative menționate în planșe și prezintă informații, precizări și prescripții complementare planșelor. Detaliază notele și cuprind caracteristicile și calitățile materialelor folosite, testele și probele acestora, descriu lucrările care se execută, calitatea, modul de realizare, testele și probele acestor lucrări, ordinea de execuție și de montaj și aspectul final. Sunt documentele care reglementează nivelul de performanță a lucrărilor, precum și cerințele, condițiile tehnice și tehnologice, condițiile de calitate pentru produsele care urmează a fi incorporate în lucrare, testele, inclusiv cele tehnologice, încercările. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă standardele, normativele și alte prescripții, care trebuie respectate la materiale, utilaje, execuție, montaj, probe, teste, verificări.
  - Listele cu cantități de lucrări (parte componentă a caietului de sarcini)  
Acest capitol va cuprinde toate elementele necesare cuantificării valorice a lucrărilor și conține:
    - a) Lista cu cantitățile de lucrări (Formularul F1);
    - b) Devize locale (Formularul nr.7);
    - c) Devize locale cu resurse (Formularul nr.3);
    - d) Catalog de prețuri unitare pentru obiect (Formularul nr.5);
    - e) Deviz general (Formularul nr.9);
    - f) Centralizatorul de cheltuieli (Formularul nr.10).

- Documentația pentru obținerea avizelor și acordurilor menționate în certificatul de urbanism pentru proiectare;
- Documentația pentru obținerea autorizației de construire.

Notă: Volumul de lucrări a fost elaborat în baza *Instrucțiunii privind componența și etapele de elaborare, avizare și aprobare a documentației științifice și documentației de proiect pentru restaurarea monumentelor de istorie și cultură.*

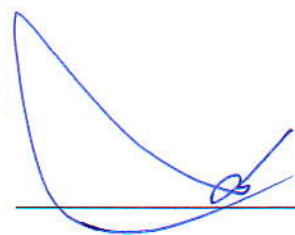
 **APROBAT:**  
Nistor Grozavu

Viceprimarul municipiului Chișinău

 **Coordonat:**  
Sergiu Borozan  
Arhitect șef interimar  
al municipiului Chișinău

 **Coordonat:**  
Sergius Ciocanu

Șef Direcție patrimoniu  
cultural al Ministerului Culturii al RM

 **Elaborat:**  
Turcan Alexei  
Șef secție Construcții în zone protejate  
în cadrul DGAURF a CMC