

## CAIET DE SARCINI

### pentru STUDIUL DE FEZABILITATE

privind achiziționarea *Serviciilor de elaborare a studiului de fezabilitate pentru lucrările de restaurare și reabilitare a Conacului cu parc al familiei Cantacuzino din satul Poiana, raionul Edineț, numărul cadastral 4132106.215*

#### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții** – *Servicii de elaborare a studiului de fezabilitate pentru lucrările de restaurare și reabilitare a Conacului cu parc al familiei Cantacuzino din satul Poiana, raionul Edineț, numărul cadastral 4132106.215*

**1.2. Ordonator principal de credite/investitor** - Consiliul raional Edineț

**1.3. Beneficiarul investiției** - Consiliul raional Edineț

**1.4. Elaboratorul studiului de fezabilitate** - se va determina în rezultatul finalizării procedurii de Cererea ofertelor de prețuri

#### 2. Descrierea situației existente și necesității realizării obiectivului investiției

2.1. Conacul familiei Cantacuzino este un monument de arhitectură de importanță națională. Data construcției nu este cunoscută. Se presupune că a fost conceput în stil neogotic, cu decorațiuni des întâlnite în Europa de est. Împrejurul conacului a fost înființat un parc natural, inclus în lista ariilor protejate din Republica Moldova, cunoscut ca parcul din Hîncăuți.

În perioada postbelică, complexul de clădiri cu parc a servit consecutiv ca orfelinat, azil de bătrâni, casă de odihnă și sanatoriu pentru bolnavii de tuberculoză.

În prezent, monumentul se află în stare de degradare avansată; unii pereți ai clădirii principale sunt ruinați. Parcul, fiind neglijat, își pierde treptat importanța istorică și științifică.

2.2. Conacul familiei Cantacuzino și Parcul aferent mulți ani s-au aflat la balanța Universității Pedagogice “Ion Creangă” din Chișinău, dar din lipsa de atenție adecvată și de investiții necesare au devenit inutilizabili și în această stare avariata au fost transmise la balanța Consiliului raional Edineț, care la momentul actual depune eforturi pentru a reabilita acest monument și parcul aferent, ambele de o semnificație deosebită, pentru a le repune în valoarea care le-a aparținut anterior și de a le include în circuitul turistic național.

Procesul dar se va desfășura în conformitate cu prevederile legislației naționale și standardelor comunitare în domeniul protejării și reabilitării patrimoniului istorico-cultural și natural.

### 2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Starea actuală a complexului Conacului familiei Cantacuzino și Parcul aferent (în continuare - Complex) este deplorabilă, ultimele câteva decenii nu s-au întreprins măsuri necesare pentru oprirea procesului de degradare.

Complexul nu are documentație de proiect și devize pentru reabilitare și readucere în starea inițială.

### 2.4. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul studiului de fezabilitate este pregătirea platformei normative, documentare și economice prin piese scrise, desenate și devize pentru lansarea fazelor următoare de proiectare și realizare a reabilitării Complexului.

## **3. Condiții privind identificarea, propunerea și prezentarea scenariului pentru realizarea obiectivului de investiții**

### 3.1. Particularități ale amplasamentului:

a) Complexul este situat în hotarele administrative ale com. Hincăuți, satul Poiana, are numărul cadastral 4132106.215 pe un teren cu suprafața 35,6794 ha. Pe terenul dat sunt amplasate 8 imobile diferite.

Temele juridice privind proprietatea asupra terenului și construcțiilor sunt:

- Hotărârea Guvernului nr. 801 din 23.11.2022;
- Decizia Consiliului raional Edineț nr. 1/43 din 24.02.2023.

Alte date privind terenul și construcțiile se vor preciza la etapa executării studiului topografic și elaborării documentației de relevu;

b) Complexul are în vecinătăți terenuri agricole și o zonă împădurită.

Accesul spre Complex se efectuează pe un drum de țară fără acoperire rigidă;

c) Construcțiile Complexului, în general, se vor păstra și se vor readuce la imaginea inițială, fără a se schimba orientările față de punctele cardinale. Posibilitatea construcțiilor de a fi păstrate și restaurate sau demolate și revitalizate se va determina în temeiul raporturilor de expertizare tehnică specializată în acest scop;

d) Surse de poluare în zona Complexului și teritoriile limitrofe nu există, relieful în mare parte este liniștit și datele climatice sunt identice cu cele din partea de nord a republicii;

e) Zona de amplasare a Complexului se caracterizează prin dezvoltare insuficientă a infrastructurii edilitare, care nu a fost exploatată în ultimele câteva decenii. Toate tipurile de rețele se vor examina și expertiza pentru a determina gradul de uzură și posibilitatea folosirii acestora în viitor;

f) caracteristicile geofizice ale terenului Complexului se vor concretiza în rezultatul efectuării prospecțiunilor geotehnice elaborate conform normativelor în vigoare;

3.2. Se vor descrie din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic:

- caracteristicile tehnice, varianta constructivă de remediere a stării tehnice și parametrii specifici Complexului se vor modifica în urma realizării recomandărilor expuse în rapoartele de expertiză tehnică;
- echiparea și dotarea edilitară va fi specifică unui obiectiv cu profil muzeistic și de atracție turistică.

3.3. Se vor prezenta costurile estimative ale investiției

- costurile estimative pentru revitalizarea Complexului se vor calcula cu considerarea valorilor unor investiții similare, ori a unor standarde de prețuri pentru investiții similare.

3.4. În cadrul Studiului de fezabilitate se vor executa obligatoriu:

- studiul topografic;
- prospecțiunile geotehnice și studii hidrologice, ultimele după caz;
- documentația de relevu a tuturor construcțiilor existente;
- expertiza tehnică a construcțiilor existente;
- planul de referință istorico-arhitectural al obiectivului de patrimoniu;
- raportul de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii pentru Complex a unor terenuri și amplasamente, care urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică;
- studiu peisagistic, care se referă la amenajări, arbori exotici, spații verzi și peisajere;
- studiu (certificat) privind valoarea istorico-culturală a Complexului;
- studii de specialitate privind infrastructură edilitară, transport și comunicații.

3.5. Se vor întocmi grafice orientative de realizare a revitalizării Complexului

#### **4. Analiza scenariului istorico-arhitectural și tehnico - economic propus**

4.1. Se vor analiza vulnerabilitățile cauzate de factori de risc tehnogen și natural, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția.

4.2. Se va descrie situația utilităților și analiza de consum:

- necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;
- soluții pentru asigurarea utilităților necesare.

4.3. Se va lista sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

a) impactul social și cultural;

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de mentenanță;

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

d) impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

4.5. Se va analiza cererea de bunuri și servicii, care justifică selectarea destinațiilor obiectivului de investiții.

4.6. Se va efectua analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate; sustenabilitatea financiară.

4.7. Se va realiza analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate.

4.8. Se va descrie soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată cu nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși.

4.9. Se vor prezenta principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

4.10. Se va elabora proiectul urbanistic al zonei protejate a Complexului.

4.11. Se va ilustra modul în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcţiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerinţelor fundamentale aplicabile construcţiei, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice.

4.12. Se vor nominaliza sursele de finanţare a investiţiei publice, ca urmare a analizei financiare şi economice: fonduri proprii, credite bancare, alocaţii de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

4.13. Se vor lista actele, avizele, alte studii şi acorduri necesare realizării investiţiei la fazele ulterioare.

## **5. Implementarea investiţiei**

5.1. Se va relata informaţia despre entitatea responsabilă cu implementarea investiţiei

5.2. Se va detalia strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a obiectivului de investiţii (în luni calendaristice), durata de execuţie, graficul de implementare a investiţiei, resursele necesare

5.3. Se va expune strategia de exploatare/operare şi întreţinere: etape, metode şi resurse necesare

5.4. Se vor lista recomandările privind asigurarea capacităţii manageriale şi instituţionale

5.5 Din punct de vedere funcţional, beneficiarul solicită ca clădirile să fie renovate pentru organizarea expoziţiilor temporare, organizare de evenimente culturale în concordanţă cu conceptul general al Complexului, activităţi educaţionale, după caz, ateliere de restaurare şi birouri, încăperi de serviciu, auxiliare, tehnice şi sanitare.

5.6 Ofertantul va demonstra că în ultimii 3 ani, calculaţi până la data limită de depunere a ofertelor, a elaborat studii de fezabilitate pentru proiecte investiţionale, restaurări a monumentelor de istorie şi arhitectură, însoţite de certificate de bună execuţie (recomandări), recepţionate fără obiecţiuni.

## **6. Concluzii şi recomandări**

La capitolul PIESELE SCRISE se vor prezenta în set şi PIESELE DESENATE, care vor include planşe la scări relevante în raport cu caracteristicile obiectivului investiţiei, cuprinzând:

1. plan de amplasare în zonă;

2. plan de situaţie;

3. planuri generale, faţade şi secţiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistenţă şi instalaţii, conform rezultatelor expertizării tehnice a

construcțiilor, instalațiilor și rețelelor, volumetriei, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;

4. planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate;

5. documentația de relevu pentru construcțiile cu caracter de patrimoniu;

6. proiectul urbanistic al zonei protejate a Complexului.

## **7. Condiții speciale**

Studiul de fezabilitate se va elabora de o companie de proiectare, care:

- are în componența echipei un specialist atestat la categoria "Restaurarea patrimoniului istorico-cultural" cu vechimea în muncă peste 5 ani;

- posedă experiență concretă în cercetări privind protecția patrimoniului imobiliar și a zonelor protejate naturale și construite de nivel național;

- are proiecte de restaurare realizate și în curs de construcție.

## **8. Informații puse la dispoziție de către beneficiar**

Planuri schematice cadastrale ale terenului aferent Complexului

Plan de situația cu enumerarea construcțiilor amplasate pe terenul Complexului

Planuri ale construcțiilor existente din cadrul Complexului

Date cadastrale privind terenul și construcțiile din cadrul Complexului

Temeiul juridic al proprietății asupra terenului și construcțiilor:

- Hotărârea Guvernului nr. 801 din 23.11.2022;

- Decizia Consiliului raional Edineț nr. 1/43 din 24.02.2023.

Președintele grupului de lucru

Nicolai MELNIC