

CAIET DE SARCINI

pentru elaborarea documentației de proiect și de deviz privind restaurarea și valorificarea imobilului cu nr. cadastral 0100520074.01-sediul Oficiului Avocatului Poporului din str. Sfatul Țării 16, mun. Chișinău, monument de arhitectură, artă și istorie de importanță locală.

1. Denumirea obiectivului: achiziția serviciilor de proiectare a lucrărilor de restaurare și valorificarea imobilului cu nr. cadastral 0100520074.01-sediul Oficiului Avocatului Poporului din str. Sfatul Țării 16, mun. Chișinău, monument de arhitectură, artă și istorie de categorie locală.

2. Amplasarea obiectivului: mun. Chișinău, str. Sfatul Țării, nr.16.

3. Beneficiar/Autoritate contractantă: Oficiul Avocatului Poporului.

Adresa: MD-2069.mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 11/3

Telefon: 022 234800

E-mail: secretariat@ombudsman.md

4. Statut de protecție: Imobilul cu nr. cadastral 0100520074.01 are statut de monument de arhitectură, artă și istorie de categorie locală, fiind înscris cu denumirea *Sediul Administrației Zemstvei județene cu apartamente pentru funcționari*, la nr.359, codChCi9.9-4.1 (cu adresa Sfatul Țării nr.16 A, B) la Compartimentul Strada Sfatul Țării, în Registrul monumentelor istorice de categorie locală din municipiul Chișinău, în același timp este parte componentă a *Nucleului istoric al Chișinăului* – zonă construită protejată, înscrisă cu nr. 308 în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531/1993 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.15-17 din 2.02.2010).

5. Caietul de sarcini este elaborat conform proiectului investițional *Restaurarea sediului Oficiului Avocatului Poporului, str. Sfatul Țării nr. 16, mun. Chișinău*, cu finanțare din bugetul de stat, precum și în conformitate cu etapele de realizare a proiectării și executării intervențiilor propuse. Oficiul Avocatului Poporului (Ombudsmanul) conform Regulamentului de organizare și funcționare este o entitate publică care asigură respectarea drepturilor și libertăților omului de către autoritățile publice, organizații și întreprinderi, indiferent de tipul de proprietate și de forma juridică de organizare, organizațiile necomerciale și persoanele cu funcții de răspundere de toate nivelurile. Intenția de renovare a imobilului se justifică în primul rând, pentru crearea condițiilor de muncă angajaților Oficiului și asigurarea cu spații necesare, precum și de protejarea monumentului istoric-arhitectural. Totodată, reanimarea edificiului prin extinderea spațiilor în dimensiuni și construirea unei noi clădiri, urmează să asigure capacitățile necesare pentru creșterea suprafețelor de activitate permanentă de birou, consultanță periodică a persoanelor interesate, întruniri publice, evenimente, conferințe.

6. Descrierea obiectului (scurt memoriu istoric și caracteristici tehnice)



Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, construcția cu nr. cadastral 0100520074.01 este parte componentă a complexului de clădiri din gestiunea economică a Oficiului Avocatului Poporului (Ombudsmanul). Edificiul construit în perioadă 1908 – 1909 are configurația literei L pe linia străzii Sfatul Țării. Clădirea istorică este aliniată la linia roșie a străzii. Aripa din direcția Sediului Ambasadei Republicii Bulgaria, este alungită și dezvoltată paralel cu strada Sfatul Țării. Aparent clădirea este formată din două blocuri distincte, dar funcțional activează ca un tot întreg. În prezent există două accese din stradă și două din curte. Intrarea din partea străzii București este străină clădirii întrucât a fost realizată odată cu scara interioară la începutul sec. XX. Aripa din direcția Casei ONU cu fațada spre Sfatul Țării este divizată compozițional în două părți: una ca continuitate a aripii din stânga, iar a doua compozițional, volumetric și decorativ diferită. Acest segment de fațadă este înviorat de detalii arhitectonice având la bază o compoziție din trei registre delimitate de patru pilaștri masivi. În spatele acestui element al fațadei a fost amplasată inițial o sală mare pentru evenimente. Fațadele din curte sunt tratate rațional, practic lipsite de decor. Astăzi, decorul fațadei este în stare deplorabilă. Multiple elemente sunt pierdute din cauza acoperirii cu tencuieli pe bază de ciment. Decorul realizat din gips se macină. Elementele de tighingerie sunt parțial pierdute. Pe interior, ambele aripi sunt realizate în sistem de coridor cu amplasarea încăperilor pe ambele părți. Holul principal ocupă o bună parte a aripii din dreapta. Tot aici este amplasată scara ce duce la al doilea nivel. Scara diferă de cea planificată inițial, însă elementele structurale (vangurile metalice) ale acesteia denotă că scara datează începutul secolului 20. Acoperișul clădirii este realizat în pante. Deasupra sălii de evenimente acoperișul este dezvoltat independent pe o structură de grinzi din lemn cu zăbrele. Acoperișul executat de tip șarpant are o structură portantă realizată din lemn, iar învelitoarea acoperișului fiind din foi de ardezie. Șarpanta este de insecte și ciuperci. Elementele structurale ale șarpantei nu corespund actualelor norme iar uzura fizică a învelitoarei constituie 90-100%. Apele care se scurg de pe acoperiș nu sunt evacuate de la construcție, acestea infiltrându-se în zona fundațiilor. Deasupra sălii de evenimente, planșeul de atic este susținut de o rețea de grinzi cu zăbrele realizate în structură mixtă ce prezintă interes istoric. Învelitoarea inițială din tablă în falț este puternic afectată de coroziune.

Schema constructivă a clădirii este rigidă. Grosimea pereților portanți în direcția longitudinală precum și transversală este de 550-550 mm. Pe parcursul anilor clădirea a suferit câteva cutremure puternice de pământ. Pe perioada de exploatare în clădire au fost executate lucrări de reparații curente fără a fi efectuate careva lucrări de consolidare pentru a readuce elementele de construcție a clădirii în corespundere cu cerințele antisismice contemporane. Fundațiile sunt executate din piatră brută. Starea tehnică a fundațiilor, vizual actualmente este satisfăcătoare. Pereții imobilului executați din zidărie nearmată din piatră brută de calcar pe mortar din var-nisip sunt în stare tehnică satisfăcătoare. Pe toată suprafața exterioară a clădirii sunt vizibile degradări ale tencuielilor, local dislocări ale acestora, cauzele producerii acestor deteriorări fiind acțiunea intemperiilor, cât și lipsa unor lucrări de reparații efectuate la timp. În mai multe încăperi cade tencuiala. Pereții atât cei interiori cât și cei exteriori, prezintă fisuri și crăpături. Elementele de tâmplărie sunt puternic afectate. Căile de comunicare/evacuare parțial blocate, grupuri sanitare neconforme. Birourile sunt aglomerate, cu nivel de iluminare neconform.

Astăzi, clădirea nu este exploatată, întrucât starea tehnică nu permite exploatarea în siguranță a acestui edificiu și necesită lucrări urgente de restaurare și conservare pentru protejare.

Terenul aferent clădirii este folosit pentru parcare automobilelor. Vegetație (arbori și arbuști) sunt prezente pe teren, însă în mare parte foarte aproape de construcții, astfel afectându-le fundațiile. Terenul se află într-un țesut urban deja format. Accesul principal este organizat din str. Sfatul Țării. Imobilul are regimul de înălțime parter + etaj.

7. Justificarea elaborării documentației de proiect

Elaborarea documentației de proiect privind restaurarea imobilului cu nr. cadastral 0100520074.01 din str. Sfatul Țării nr.16, mun. Chișinău, este necesară în scopul punerii în valoare a monumentului istoric cu asigurarea exploatării clădirii în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare a edificiilor publice. Din punct de vedere funcțional, beneficiarul solicită ca încăperile clădirii să fie proiectate pentru activitate permanentă de birou, consultanță periodică a persoanelor interesate, spații și condiții pentru întruniri publice, evenimente, conferințe. Caietul de sarcini este

elaborat ținând cont de Raportul de expertiză privind starea tehnică a construcțiilor clădirii, care constată, că starea fizică a edificiului este degradată iar sistemele inginerești sunt în stare deplorabilă și necesită intervenții radicale.

8. Cerințe referitor la lucrările planificate la obiect

Lucrările de consolidare, restaurare și reconstrucție a edificiului, se vor proiecta de specialiștii atestați și cu experiență bogată în domeniul restaurării monumentelor de istorie și arhitectură. Documentația de proiect va cuprinde soluții tehnice și tehnologice privind consolidarea construcțiilor deteriorate pentru a fi asigurată exigența esențială Rezistență, Stabilitate și Siguranță. Autorul proiectului, urmează să propună soluții concrete de eficientizare și extindere a spațiilor interioare atât publice cât și administrative ale acestui imobil, astfel încât să asigure capacitățile necesare pentru creșterea suprafețelor birourilor.

Astfel, în documentația de proiect se vor regăsi următoarele categorii de lucrări:

- Organizarea și asigurarea procesului tehnologic corect al executării lucrărilor de restaurare, consolidare, reconstrucție și reabilitarea fațadelor;
- Restaurarea integrală a monumentului (nr. cadastral 0100520074.01);
- Reabilitarea sistemului constructiv;
- Reconstituirea tâmplăriei (ușile, ferestrele) conform modelelor;
- Construcția unei mansarde, care să contribuie la asigurarea durabilității clădirii și la crearea condițiilor de muncă a personalului;
- Modernizarea/reutilizarea rețelelor inginerești interioare și instalarea unor sisteme inginerești performante, în vederea adaptării monumentului la funcțiunea solicitată;
- Racordarea clădirii la rețelele tehnico-edilitare necesare pentru funcțiunea solicitată;
- Organizarea iluminatului nocturn al fațadelor;
- Amenajarea terenului adiacent;
- Readaptarea edificiului pentru accesul persoanelor cu nevoi speciale;
- Eliminarea construcțiilor parazitare;
- Construcția unui bloc nou pentru asigurare cu spații / birouri;
- Protecția clădirii în perioada executării lucrărilor la acoperiș.

Blocul nou se propune a fi construit cu un regim de înălțime S+P+2E și se va înscrie armonios în curtea sediului, atât planimetric cât și pe înălțime, respectând scara umană, materialele, structura fațadelor construcțiilor existente. Înălțimea maximă nu va depăși clădirea de bază. Structura se propune a fi realizată din diafragme și planșee din beton armat monolit, cu realizarea structurilor verticale de închidere din zidărie din blocuri ceramice cu goluri verticale. Acesta va găzdui birouri, încăperi tehnice, casa scării, încăperi de depozitare. Planșeele vor fi realizate la aceeași cotă cu planșeele noi ale blocului istoric, astfel se va asigura accesibilitatea în întreaga clădire.

Pentru blocul istoric se propune demontarea șarpantei, pereților interiori, planșeelor pe grinzi de lemn, planșeelor pe grinzi metalice dacă este cazul, pardoselilor de la parter, tencuielilor. Pentru asigurarea cu spații necesare blocul istoric se va restaura și reconstrui cu extindere în dimensiuni prin construirea mansardei în volumul acoperișului existent. Spațiile de la nivelul doi (etaj) al clădirii istorice se propune a fi amenajate pentru săli de conferințe, evenimente publice, săli de studii, bibliotecă.

Toate spațiile se vor asigura cu sisteme de încălzire, condiționare și ventilare în conformitate cu cerințele funcționale. De asemenea, se vor prevedea sisteme automate de semnalizare și stingere a incendiilor, sisteme de automatizare, sisteme contra spargere, sisteme de monitorizare video.

Amenajarea terenului va răspunde necesităților funcțiilor interioare atât prin conexiuni tehnologice cât și estetice. Amenajarea teritoriului se face din perspectiva asigurării personalului cu spații de recreere, spații verzi, accese amenajate în clădire, dar și spații de parcare pentru persoane (angajați sau vizitatori), inclusiv cu nevoi speciale.

Aria terenului este de 1740 m². Aria construită propusă în proiect este de 698,3 m², din care 127,8 m² reprezintă blocul nou. Suprafața totală propusă este de circa 1445 m², din care 435 m² reprezintă blocul nou propus. Procentul de ocupare a terenului este 40,1%, iar coeficientul de utilizare a

terenului propus este 0.85. Capacitatea de calcul a clădirii este de 55-60 locuri de muncă în birou, din care 5 sunt pentru persoane din aparatul de conducere, 50 angajați, 8 personal tehnic. De asemenea, în cazul unor evenimente, sala de protocol poate găzdui 25 persoane, iar sala de evenimente publice și conferințe - 80 persoane.

Soluțiile propuse de proiectant vor ține cont de statutul de monument al imobilului, astfel, conceptul restaurării/reabilitării acestuia va fi bazat pe studiul documentelor istorice și pe rezultatul cercetărilor în natură, în vederea păstrării imaginii și autenticității istorice a clădirii. 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 rigorile internaționale acceptate pentru conservarea/restaurarea monumentelor de arhitectură. 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. Modernizarea rețelilor și sistemelor inginerești interioare se va proiecta în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Intervențiile de finisare a interioarelor vor prevedea categorii de lucrări de restaurare, cu păstrarea la maxim a elementelor autentice existente (sobe, pardoseli istorice, elemente de decor, tâmplării).

9.Cerințe referitor la succesiunea și componența documentației de proiect

9.1. Documentația de proiect se va elabora conform următoarelor faze:

Faza I – Schiță de proiect - termen de executare 2 luni;

Faza II– Proiect de execuție, inclusiv documentația de deviz – termen de executare 6luni;

Faza III - Raportul științific despre restaurare (se va elabora la finalizarea lucrărilor de restaurare executate).

9.2. **Faza I – Schița de proiect** conține următoarele compartimente:

1. Documentația inițială pentru elaborarea documentației de proiect;

2. Lucrări preliminare;

3. Complexul cercetărilor științifice istorice-arhitecturale și investigațiilor inginerești;

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

Notă. Schița de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii.

Documentația pentru elaborarea documentației de proiect se va elabora în conformitate cu Tema de proiectare/restaurare (care este parte integrantă a contractului). Beneficiarul va pune la dispoziția proiectantului următoarea Documentație inițială pentru elaborarea documentației de proiect:

a) Tema de proiectare/restaurare;

b) plan cadastral cu indicarea limitelor terenului;

c) dosarul de inventariere a imobilului;

d) act despre starea tehnică a instalațiilor și echipamentelor tehnice interioare;

e) act privind gradul de complexitate a monumentului;

f) Studiul de fezabilitate elaborat S.C. „LAMIEZ” SRL;

g) Raportul de expertiză nr.....din....

h) Condițiile tehnice de racordare a clădirii la rețelele inginerești exterioare.

3) Proiectantul va asigura executarea ridicării topografice curente a terenului aferent, cu indicarea rețelilor edilitare subterane (scara 1: 500).

Compartimentul Lucrări preliminare va conține:

1)desene tehnice pentru executarea lucrărilor de anti accidentare (instalare gard de protecție etc.), precum și pentru instalarea schelelor necesare pentru:

a) efectuarea releveului arhitectural-arheologic la fațade, detalii de interior;

- b) efectuarea sondajelor și altor investigații ingineresti, cu elaborarea devizelor de cheltuieli pentru aceste lucrări;
- c) album foto fixare.

Compartiment Complexul cercetărilor științifice istorico-arhitecturale și investigațiilor ingineresti va conține:

1) Studiul istorice-arhivistic:

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

Cercetări arhitectural-arheologice și investigații ingineresti:

- a) Fixarea monumentului: executarea releveului *arhitectural-arheologic* cu reprezentarea grafică (desene de releveu);
- b) Cercetări arhitectural-arheologice: executarea sondajelor, decopertărilor, carotărilor (după caz), cu perfectarea raportului despre rezultatul cercetărilor arhitectural-arheologice privind paramentul fațadelor și spațiilor interioare (reprezentare grafică, fotografică și descriere text);
- c) Investigații ingineresti: executarea investigațiilor și elaborarea raportului expertizei tehnice cu concluziile și recomandările privind intervențiile de consolidare a structurii portante, elementelor de construcție, elementelor de decor.

Argumentarea concepției de restaurare cu prezentarea soluțiilor de proiect prin desenele schiței de proiect

1) Memoriu explicativ:

- a) descrierea succintă a principalelor etape istorice care au influențat formarea volumetriei clădirii cu referințe la memorial istoric elaborat;
- b) descrierea aspectului arhitectural actual al monumentului;
- c) descrierea stării tehnice cu referințe la concluziile expertizei tehnice;
- d) argumentarea soluțiilor de restaurare propuse;
- e) descrierea propunerilor de reutilare a rețelelor ingineresti;
- f) propuneri pentru amenajarea terenului adiacent;
- g) indici tehnico-economici.

2) Reprezentare grafică:

- a) Plan situație – scara 1:2000 cu indicarea limitelor terenului;
- b) Plan general și de amenajare a teritoriului – scara 1: 500;
- c) Desfășuratele fotografice și grafice (situație existentă și propunere);
- d) Planuri nivel, secțiuni – scara 1:100; 1: 50;
- e) Fațade – scara 1:100; 1: 50;
- f) Fragmente de fațadă, desenele elementelor decorative, a detaliilor - la scara 1:20 (după caz);
- g) Soluția coloristică a fațadelor – scara 1:100; 1: 50;
- h) Propunerea iluminatului nocturn al fațadelor - 1:100;
- i) Imagini 3D;
- j) Alte desene, după caz.

2) În sarcina proiectantului se prevede participarea la susținerea *Schiței de proiect* și obținerea avizului Ministerului Culturii.

9.2. Faza II – Proiectul de execuție va conține următoarele compartimente:

1) Memoriu explicativ general;

2) Plan general și amenajarea teritoriului;

3) Soluții arhitecturale (SA) și Interioare (IA) (pot fi executate în setul SA);

4) Elemente de construcții (C) (un set reunit al desenelor marca Construcții beton armat (CBA). Construcții metalice (CM), Construcții din lemn (CL);

5) Soluții tehnologice;

6) Instalații tehnice, rețele și sisteme (interioare);

- a) Încălzirea, ventilarea și condiționarea aerului (IVC);
- b) Rețele interioare de alimentare cu apă și canalizare (RIAC);
- c) Automatizarea proceselor tehnologice (APT);
- d) Automatizarea încălzirii, ventilării și condiționării aerului (AIVC);
- e) Automatizarea electrică (AE);
- f) Automatizarea alimentării cu energie electrică (AAEE);
- g) Iluminatul electric interior și exterior (IEI și IEE);
- h) Echipament electric de forță (EEF);
- i) Comunicațiile telefonice și de semnalizare (TS);
- j) Telecomunicații și internet;
- k) Sisteme de comandă automatizate;
- l) Semnalizare de incendiu și pază (SIP);
- m) Stingere a incendiului (Sin);

7) Rețele inginerești exterioare:

- a) Rețele termice (interioare și exterioare);
- b) Rețele exterioare de alimentare cu apă și canalizare;
- c) Rețele exterioare de alimentare cu energie electrică (REAE);
- d) Comunicațiile telefonice și de semnalizare exterioare (TSE);
- e) Rețele exterioare Telecomunicații și Internet;
- f) Rețele de automatizare exterioare (RAE);
- g) Eficiența energetică a soluțiilor de proiect.

9. Organizarea lucrărilor de construcție;

10. Protecția mediului înconjurător;

11. Cerințe de bază privind exploatarea;

12. Documentația de deviz;

13. Caietul de sarcini pentru lucrările de reconstrucție și construcție.

Elaborarea caietului de sarcini și a devizelor de cheltuieli pentru executarea lucrărilor de restaurare prevăzute de proiect se va efectua conform următoarelor cerințe:

- a) Conținutul caietului de sarcini cuprinde descrierea elementelor tehnice și calitative menționate în planșe și, prezintă informații, precizări și prescripții complementare planșelor;
- b) Detaliază notele ce 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;
- c) Face referire la 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;
- d) Indică standardele, normativele și alte prescripții care trebuie respectate la materiale, utilaje, execuție, montaj, probe, teste, verificări.

În componența Caietului de sarcini se includ Listele cu cantități de lucrări. Acestea cuprind 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).

9.3. Coordonarea/avizarea documentației de proiect cu instanțele/serviciile abilitate, conform prevederilor legislației în vigoare și a cerințelor din Certificatul de urbanism pentru proiectare,

Restaurarea și valorificarea imobilului cu nr. cadastral 0100520074.01-sediul Oficiul Avocatului Poporului
precum și verificarea proiectului de execuție (toate compartimentele) se va efectua de către Beneficiar în colaborare cu Proiectantul.

Notă. *Documentația de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii și Direcției Arhitectură și Urbanism al Primăriei mun. Chișinău.*

Etapa 3 - Colaborarea pe toată perioada de evaluare tehnică a proiectului cu Verificatorul (pentru verificarea și expertizarea proiectelor). După finalizarea executării lucrărilor de restaurare: Raport privind executarea lucrărilor de restaurare.

Notă: Volumul de lucrări privind elaborarea documentației de proiect 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*), precum și a NCM A.07.02-2012 – *Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții.*

ELABORAT:
OKAY Project SRL

ACT
privind categoria de complexitate a monumentului

Denumirea obiectivului –Servicii de proiectare a lucrărilor de restaurare și valorificare a imobilului cu nr. cadastral 0100520074.01 - sediul Oficiul Avocatului Poporului din str. Sfatul Țării 16, mun. Chișinău, monument de arhitectură, artă și istorie de categorie locală.

1. Categoria de complexitate a lucrărilor de cercetare a monumentului – III (trei).
2. Categoria de complexitate a lucrărilor de proiectare – III (trei).

Reprezentantul Beneficiarului

„_____” _____ 2023

Reprezentantul Proiectantului

„_____” _____ 2023