

APROBAT:
Secretar de Stat
DI Corneliu CIRIMPEI

CAIET DE SARCINI

Pentru elaborarea proiectului de execuție și de deviz privind „Restaurarea monumentului de arhitectură și istorie de importanță națională din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr. 35” – Conacul urban Ianușevschi, imobilul cu nr. cadastral 0100520.276.01

1. Denumirea obiectivului: achiziția serviciilor de proiectare a lucrărilor de restaurare și reabilitare a monumentului de arhitectură și istorie de importanță națională – Conacurban Ianușevschi, imobilul cu nr. cadastral 0100520.276.01, situat în mun. Chișinău, str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni nr. 35.

2. Amplasarea obiectivului: mun. Chișinău, str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni nr. 35.

3. Beneficiar/Autoritatea contractantă: Ministerul Culturii.

Adresa: MD – 2012, str. Nicolae Iorga nr. 21, mun. Chișinău.

Telefon: +373 (22) 823 801

E-mail: *cancelaria@mc.gov.md*

4. Statut de protecție: Imobilul cu nr. cadastral 0100520.276.01 are statut de monument de arhitectură și istorie de categorie națională, fiind înscris cu denumirea: *Conacul urban Ianușevschi*, la poziția 258 compartimentul Municipiul Chișinău (cu adresa str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni nr. 35) din 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 02.02.2010). În același timp, imobilul este parte componentă a Nucleului Istoric al Chișinăului – ansamblu cu statut de monument, înscris la poziția 308 în Registrul monumentelor menționat supra.

5. Temeiul elaborării caietului de sarcini: Caietul de sarcini este elaborat conform proiectului investițional „Restaurarea monumentului de arhitectură și istorie de importanță națională din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr. 35”.

6. Descrierea obiectului (scurt istoric și caracteristici tehnice)

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral 0100520.276 și construcția cu nr. cadastral 0100520.276.01 (în continuare - Obiect) sunt proprietate publică de stat. În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 485/2022 se află în administrarea Ministerului Culturii. Obiectul este amplasat la colțul cartierului pe aliniamentul construit al străzilor Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni și 31 August 1989.

Clădirea a fost construită în anul 1869 (cca 23.0x24.0 m în plan), în 3 niveluri: pivniță, demisol, parter. Avea intrarea principală din str. 31 August 1989 și o intrare secundară dinspre curte.

A fost reconstruită la finele anilor '80 ai secolului al XIX-lea cu extinderea spațiului său în lungul străzii Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni. Corpul de bază al noii părți a clădirii era de cca 25.0x10.0 m în plan, cu latura lungă amplasată pe aliniamentul străzii), cu o mică extensiune de

9.0x5.0 m la fațada dinspre curte. Noua extensiune avea la fel 3 niveluri (pivniță, demisol, parter) și o intrare dinspre curte. Pe aliniamentul străzii Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni clădirea a fost extinsă cu o poartă arcuită. Pe aliniamentul străzii 31 August 1989, neocupat de construcții, proprietatea era delimitată de un zid de incintă de piatră, supraînălțat de un grilaj decorativ din metal forjat.

În timpul celui de-al doilea Război Mondial, clădirea a avut de suferit, rămânând fără acoperiș și planșeu. După război clădirea a fost reparată și transmisă Băncii de Stat a URSS. Posibil în cadrul acestei reparații a fost zidită intrarea în clădire dinspre str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni.

Poarta de acces dinspre str. 31 August 1989 a fost organizată între anii 1965-1979. Probabil în această perioadă a fost construită și o a doua extensiune, spre curte, la joncțiunea între cele două părți deja existente.

Începând cu anul 2008 au fost demarate lucrări de reconstrucție a clădirii, cu modificarea acoperișului și organizarea mansardei. În anul 2010 lucrările au fost conservate, rămânând nefinalizate. Intervențiile arhitecturale și structurale au fost proiectate și executate fără a avea la bază o cercetare științifică specializată, fără a aplica metode și tehnologii de intervenție capabile să asigure păstrarea specificului istorico-arhitectural al imobilului istoric. Lucrările au provocat daune majore, în unele cazuri ireparabile, autenticității și integrității acestei clădiri de patrimoniu.

Din punct de vedere structural clădirea a fost proiectată inițial conform unei scheme structurale flexibile de tip neîncadrat, cu pereți portanți din zidărie de piatră, având o structură încrucișată neregulată. După intervenția din 2008 sistemul structural a fost reconsiderat prin: consolidarea elementelor structurale în soluție din profile metalice și beton armat, realizarea centurilor antiseismice, consolidarea omogenă a scheletului din zidărie consolidat cu planșee din beton armat.

Actualmente, clădirea are 4 niveluri: subsol parțial, demisol (etaj soclu), pater, mansardă. Planimetric clădirea este constituită din două blocuri alipite, cu același regim pe înălțime și o anexă la joncțiunea celor două blocuri. În ansamblu, planul clădirii are o formă complexă, cu dimensiuni maxime de 24,90 x 48,90 m. Accesul principal la parter este organizat dinspre str. 31 August 1989. Există alte două accese dinspre curte la parter și la demisol.

7. Justificarea elaborării documentației de proiect.

Elaborarea documentației de proiect privind restaurarea și reabilitarea imobilului cu nr. cadastral 0100520.276.01 este necesară în scopul punerii în valoare a monumentului istoric cu asigurarea exploatarei clădirii în condiții moderne, conform normelor și exigențelor de exploatare a edificiilor publice.

Obiectivele intervențiilor preconizate: intervenții de restaurare și reabilitare a clădirii, asupra zidului de incintă, porții și porțiței dinspre str. 31 August 1989.

Din punct de vedere funcțional, beneficiarul solicită reabilitarea și adaptarea clădirii pentru funcții publice și administrative în scopul amplasării sediului Ministerului Culturii. Spațiile interioare se vor proiecta pentru activitate permanentă de birou, consultanță periodică a persoanelor interesate, spații și condiții pentru întrevederi și ședințe potrivit organigramei Ministerului Culturii, precum și în conformitate cu cerințele NCM C.01.12:2018 Clădiri civile. Clădiri și construcții publice.

Caietul de sarcini este elaborat ținând cont de Raportul de expertiză tehnică nr. ET029/2025 *privind evaluarea stării tehnice a elementelor structurii de rezistență a clădirii, pentru determinarea posibilității restaurării*, care constată că starea tehnică generală a clădirii este satisfăcătoare. Concluziile tehnice a stării clădirii se descriu ca prezentând o structură de rezistență generală stabilă dar cu numeroase intervenții neconforme, degradări ale finisajelor și infiltrații care pun în pericol integritatea pe termen mediu, alterarea, mutilarea aspectului arhitectural. La fel, Raportul de expertiză propune tipurile de intervenții în vederea reabilitării

structurale și restaurării arhitecturale, precum și refacerea integrală a instalațiilor interioare (electrice, încălzire, sanitare).

8. Cerințe privind intervențiile asupra clădirii

1) Proiectul de execuție pentru lucrările de restaurare și reabilitare a clădirii se va elabora de proiectanți atestați în domeniul intervențiilor asupra monumentelor istorice și în cadrul siturilor istorice / patrimoniul arhitectural-istoric / conservarea, consolidarea, restaurarea monumentelor istorice, cu experiență practică în respectivele domenii.

2) Proiectantul va elabora proiectul de execuție în baza certificatului de urbanism pentru proiectare, în corespundere cu rigorile internaționale acceptate pentru conservarea/restaurarea monumentelor de arhitectură, în conformitate cu cerințele fundamentale, cu prevederile normativelor tehnice în construcții, ale contractului de prestare a serviciilor de proiectare, ale avizelor prevăzute de lege, inclusiv pentru conectarea la rețelele edilitare (inginerești), precum și ale caietului de sarcini respectiv.

3) În scopul reabilitării funcționale, proiectul va prevedea soluții de eficientizare a spațiilor interioare, astfel încât să asigure capacitatea funcțională necesară organizării și funcționării, conform organigramei Ministerului Culturii.

4) Proiectul va prevedea următoarele categorii de lucrări:

a) restaurarea fațadelor:

- demontarea completă a tencuielei de ciment, inclusiv plasa metalică, restaurarea zidăriei și reconstituirea tencuielei folosind materiale compatibile, restaurarea/reconstituirea elementelor decorative;

b) la subsol:

- restaurarea zidăriei, consolidarea bolților, reabilitarea sistemului de ventilare naturală și organizarea sistemului de ventilare forțată, hidroizolarea fundațiilor și pereților;

c) la demisol și parter:

- degajarea de anexa parazitară, demontarea pereților interiori compartimentari, deschiderea golurilor (uși, ferestre) istorice zidite, demontarea tencuielei de pe pereți și tavane, până la stratul de suport original, restaurarea zidăriei istorice și retencuirea folosind materiale compatibile, amenajarea pardoselei;

d) la mansadă:

- demontarea completă a plăcilor de regips, tratarea structurii portante din lemn, refacerea izolațiilor hidro și termo la acoperiș, demontarea canalelor de ventilare existente cu refacerea lor în coșurile de fum istorice, verificarea și reabilitarea învelitorii din tablă galvanizată, montată în falț;

e) refacerea scării interioare și construirea unei case a scării care să asigure accesul între toate nivelurile;

f) reconstituirea tâmplăriilor (uși, ferestre) conform modelelor de epocă;

g) reutilizarea rețelelor inginerești interioare și instalarea unor sisteme inginerești performante, în vederea adaptării monumentului la funcțiunea solicitată;

h) asigurarea eficienței energetice a clădirii;

i) organizarea iluminatului nocturn al fațadelor;

j) organizarea accesului pentru persoane cu dizabilități, amenajarea curții, restaurarea gardului de zid, a porții și porțiței, amenajarea curții;

k) racordarea clădirii la rețelele tehnico-edilitare necesare pentru funcțiunea solicitată;

5) Proiectul va prevedea resistematizarea planimetrică cu adaptarea încăperilor obiectului pentru următoarele funcțiuni:

a) birouri (conform organigramei);

b) încăperi pentru întrevederi, consultări pentru persoane interesate;

c) încăperi pentru ședințe;

d) încăperi de serviciu (arhive, punct de trecere, cameră echipamente IT/serve, pentru personal de întreținere și securitate);

e) încăperi auxiliare (grupuri sanitare, holuri, coridoare, spații de depozitare uzuală, oficii pentru pauze, preparare cafea etc.);

f) încăperi tehnice.

6) Proiectul va prevedea organizarea și asigurarea procesului tehnologic corespunzător executării lucrărilor de restaurare și reabilitare, conform cerințelor specifice pentru restaurare care urmează să asigure:

a) succesiunea corectă a efectuării lucrărilor conform procesului tehnologic;

b) posibilitatea efectuării unor cercetări suplimentare în caz de necesitate (dacă va fi cazul cu sistarea temporară a executării lucrărilor de restaurare);

c) măsuri de protecție a clădirii în perioada executării lucrărilor la acoperiș.

9. Cerințe referitor la succesiunea și componența documentației de proiect

9.1. Documentația de proiect se va elabora pentru faza Proiect de execuție, inclusiv documentația de deviz – termen de executare - 12 luni.

9.2. Beneficiarul va pune la dispoziția proiectantului următoarele documente și date inițiale pentru elaborarea proiectului de execuție:

a) Contract de prestare a serviciilor de proiectare, cu Specificația de preț (Anexa nr. 1) și Caiet de sarcini pentru proiectare (Anexa nr. 2);

b) Prospekțiuni inginero-geodezice în construcții. Ridicarea topografică pentru proiectarea amenajării terenului aferent din str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni nr. 35 (executat „GEOGPRIM” SRL, 04.07.2025);

c) Raport cu privire la executarea lucrărilor de prospekțiuni geotehnice (efectuat „SOLITECH SERVICE” SRL, 09.09.2025);

d) Raport tehnic privind realizarea sondajului arheologic în lilita terenului cu nr. cadastral 0100520.276 (executat Agenția Națională Arheologică, 15.09.2025);

e) Memoriu istorico-arhitectural de fundamentare a intervențiilor la bunul cu statut de monument cu adresa mun. Chișinău, str. Mitropolit G. Bănulescu-Bodoni nr. 35 (elaborat S. Ciocanu, dr. arh., 2025);

f) Raport de expertiză tehnică Nr. ET – 29/2025 privind evaluarea stării tehnice a elementelor structurii de rezistență a clădirii cu nr. cadastral 0100520.276.01, pentru determinarea posibilității restaurării (elaborat expert tehnic Mihail Lupașcu);

g) Organigrama Ministerului Culturii;

h) Schița de proiect nr. 06-12.25 „Restaurarea monumentului de arhitectură și istorie de importanță națională din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr. 35” (Faza I a documentației de proiect);

i) Avizul Ministerului Culturii conform deciziei ședinței nr. 2 din 06.02.2026 a Consiliului Național al Monumentelor Istorice;

k) Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. CU-0006629 din 16.04.2026.

9.3. Proiectul de execuție va conține următoarele compartimente:

Album I – Proiect de execuție

1) Memoriu explicativ general;

2) Plan general și amenajarea teritoriului;

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

4) Elemente de construcții (C), după caz, 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 încălzirii, ventilării și condiționării aerului (AIVC);

- d) Automatizarea alimentării cu energie electrică (AAEE);
- e) Iluminatul electric interior și exterior (IEI și IEE);
- f) Echipament electric de forță (EEF);
- g) Comunicațiile telefonice și de semnalizare (TS);
- h) Telecomunicații și internet;
- i) Sisteme de comandă automatizate;
- j) Semnalizare de incendiu și pază (SIP);
- k) Măsuri de asigurare la stingerea incendiului (MASI).

7) Rețele ingineresti exterioare:

- a) Rețele termice;
- 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.

8) Organizarea lucrărilor de construcție;

9) Cerințe de bază privind exploatarea.

Album II – documentație de deviz

10) Documentația de deviz;

11) Caietul de sarcini pentru lucrările de reconstrucție și construcție.

9.4. Elaborarea caietului de sarcini și a devizelor de cheltuieli pentru executarea lucrărilor de restaurare și reabilitare 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 încorporate 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).

9.5. Obligațiile, responsabilitățile și drepturile proiectantului

1) În sarcina proiectantului se prevăd următoarele obligații și responsabilități:

- a) asigurarea unui nivel de calitate corespunzător cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor;
- b) specificarea în documentația de proiect a categoriei de importanță a construcției;
- c) stabilirea în proiectul de execuție a fazelor determinante ale procesului de execuție a lucrărilor de restaurare reabilitare a clădirii și participarea la recepția lucrărilor de construcție ajunse la faze determinante, stabilite în documentația de proiect;
- d) soluționarea neconformităților și neconcordanțelor identificate în proiectul de execuție elaborat;

e) prezentarea proiectului de execuție pentru verificare (toate compartimentele) și înlăturarea neregulilor constatate în urma verificării acesteia;

f) participarea la susținerea proiectului de execuție pentru obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la art. 16 alin. (2) din Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor și art. 148 alin. (1) lit. e) din Codul nr. 434/2023 urbanismului și construcțiilor;

g) monitorizarea aplicării prevederilor proiectului de execuție în procesul de execuție a lucrărilor de restaurare și reabilitare, în baza contractului de supraveghere de autor respectiv;

h) stabilirea modului de tratare a neajunsurilor și defectelor, apărute pe parcursul execuției, și să supravegheze aplicarea, în cadrul șantierului, a soluțiilor de proiect adoptate, la cererea investitorului;

i) participarea la întocmirea Cărții tehnice a construcției și la recepția construcției.

2) Proiectantul are dreptul:

a) să beneficieze, pentru serviciile prestate, de un onorariu stabilit în contractul cu Beneficiarul;

b) să beneficieze de dreptul de autor asupra soluțiilor de proiect;

c) să sisteze lucrările de proiectare în cazul nerespectării prevederilor contractuale;

d) să semneze un contract de supraveghere de autor cu beneficiarul pe toată perioada execuției lucrărilor de construcție;

- să sisteze temporar lucrările în cazul descoperirii în cadrul executării acestora a unor date care conduc la necesitatea modificării conceptului intervenției în scopul conservării/restaurării unor elemente valoroase, neidentificate la faza proiectării;

- să solicite Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică sistarea lucrărilor de construcții în cazul nerespectării prevederilor proiectului.

3) Coordonarea/avizarea proiectului de execuție cu autoritățile/instanțele/serviciile abilitate, conform prevederilor legislației și a cerințelor din certificatele de urbanism pentru proiectare, precum și verificarea proiectului de execuție (toate compartimentele) se va efectua de către Beneficiar în colaborare cu Proiectantul.

Notă: Volumul de lucrări privind elaborarea proiectului de execuție va fi elaborat în baza NCM A.07.02-2012 – *Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții.*

Elaborat:

Rita GARCONIȚA, cons. pr. Direcția patrimoniu cultural, Ministerul Culturii

Nadejda BĂLĂNESCU, cons. pr., Serviciul GPIC, Direcția financiar-administrativă, Ministerul Culturii