



## CAIET DE SARCINI

**pentru elaborarea documentației de proiect privind execuția lucrărilor de restaurare și consolidare a 3 bunuri imobile din cadrul Rezervației cultural – naturale ”Orheiul Vechi”**

**1. Denumirea obiectivului** – Redarea funcționalității bunurilor imobile din cadrul Rezervației cultural-naturale ”Orheiul Vechi”.

**2. Amplasarea obiectivului:**

**Lotul 1. Bunul imobil nr.1** – Casa tradițională boierească, satul Morovaia, Orhei;

**Lotul 2. Bunul imobil nr.2** – Casa tradițională muzeu, satul Butuceni, Orhei;

**Lotul 3. Bunul imobil nr.3** - Casa tradițională de lângă cimitir, satul Butuceni, Orhei.

**3. Beneficiar/Autoritate contractantă** – Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și Instituția Publică Rezervația Cultural-Naturală ”Orheiul Vechi”.

**4. Statutul de protecție** – parte integrantă a monumentului de istorie și arhitectură de categorie națională.

**5. Caietul de sarcini este elaborat** în scopul realizării acțiunilor de restaurare și consolidare a 3 bunuri imobile în cadrul programului Operațional România – Republica Moldova 2014-2020.

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

**Lotul 1. Bunul imobil nr.1** – Casa tradițională boierească în două nivele cu anexe (beci, zid, poartă, fântână, viceu) din satul Morovaia, Orhei.

Bunul imobil se datează din prima jumătate a secolului al XX-lea și este înscris în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531 din 22 iunie 1993 cu nr.1191 „Morovaia, complex de arhitectură populară” (la compartimentul raionul Orhei). Gospodăria se întinde pe o suprafață de 0,0602 ha. Suprafața casei este 218,0 m<sup>2</sup> iar a beciului de 16,0 m<sup>2</sup>.

La începutul anului 1900, familia Estremschii din propriile surse financiare a inițiat construcția concomitentă a beciului și casei de locuit cu două nivele, zidului și porții, care au fost funcționale până în anii 1978. Casa de locuit a fost realizată în stil tradițional pentru arhitectura vernaculară din piatră din zona Orheiului Vechi. Către anul 1981, ginerele proprietarului Valentin Solomon încheie tranzacția de vânzare a imobilului cu Instituția Publică ”Complexul muzeal Orheiul Vechi”. Ulterior gospodăria a fost completată cu construcția grupului sanitar spre latura de est a casei și fântână. În prezent, gospodăria este de tip închis și cuprinde: casa de locuit în două nivele, beci, fântână, grup sanitar, zid și poartă. Planimetria demisolului este din 3 camere și la etaj din 4 camere și coridor. Pereții sunt tencuiți în interior și exterior cu mortar din lut cu pleavă, șpoiți cu var și sineală. Fațada principală a casei, care este realizată în stil tradițional se evidențiază prin balustradă (1.07 x 13.11 m) și stâlpi din piatră de calcar, sculptată decorativ la demisol și balustradă (1.26 x 13.11 m) și stâlpi din lemn la nivelul unu și cu cerdac lateral. Tâmplăria casei este din lemn cu elemente ornamentale.

Dimensiunile în plan a casei sunt 13.11 x 7.61 m, cu înălțimea spațiilor până la coama acoperișului de 5.37 m. Sitematizarea planimetrică la demisol, este compusă din trei încăperi de

locuit. Geometric nivelul unu cuprinde trei camere de locuit separate de un coridor și bucatărie. Fațada principală are o compoziție simetrică, din 5 axe - 4 goluri de fereastră și un gol de ușă pe centru la demisol. La nivelul unu casa este asigurată cu intrări laterale. Acoperișul în două pante este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din olane.

Structura de rezistență a clădirii a suportat un șir de cutremure de pământ în perioada de exploatare. Fântâna este realizată după anii 2000. Beciul este o construcție separată din piatră cu dimensiunile în plan de 3.58 x 3.60 m cu înălțimea de 2.22 m. Grupul sanitar este o construcție cu 2 încăperi cu dimensiunile în plan de 6.22 x 3.50 m cu înălțimea de 3.80 m. Îngrădirea este din zidărie de piatră pe perimetrul proprietății, stâlpi autentici la poartă. Starea tehnică este satisfăcătoare.

Porțile din lemn sunt în stare nesatisfăcătoare. Curtea și grădina sunt amenajate.

În anii 2007 au fost efectuate lucrări de reparație cu consolidări a construcției casei de locuit, planșeul, acoperișul și balustrada de lemn de la balcon a fost schimbată. După reparație, planșeul din grinzi de lemn dintre etaje și sistemul constructiv a fost consolidat cu mortar. Pe planșeul din beton armat cu o grosime de 30 cm s-a realizat învelitoarea pardoselii din scânduri.

Gospodăria construită în anul 1900 reprezintă un tip aparte de casă care reflectă caracteristicile principale ale arhitecturii tradiționale din zona Orheiului Vechi, de o rezonanță cultural-artistică și importanță istorică.

Intervențiile anterior executate, nu pot fi considerate decât, în cel mai bun caz, lucrări de întreținere sau, eventual, de cosmetizare. Indiferent cum le-am numi, lucrările în speță nu au avut nimic de a face cu ceea ce înseamnă efectiv restaurarea unui monument istoric și anume, ele s-au desfășurat secvențial, punctual sau lucrări de întreținere.

În prezent clădirea nu se exploatează și se află în stare de degradare. Starea tehnică generală a clădirii este nesatisfăcătoare fapt ce impune necesitatea executării restaurării integrale a monumentului, inclusiv cu reutilizarea rețelelor tehnice și instalarea unor sisteme inginerești performante în scopul asigurării exploatării în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii.

## **Lotul 2. Bunul imobil nr.2 – Casa tradițională muzeu cu anexe (bașcă, beci, coteț, viceu, zid, poartă) din satul Butuceni, Orhei**

Casa muzeu este înscrisă în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531 din 22 iunie 1993 cu nr.1067 „Butuceni, complex de arhitectură populară” (la compartimentul raionul Orhei).

Suprafața totală a gospodăriei este de 0,1501 ha iar suprafața casei de 49,0 m<sup>2</sup>.

Imobilul a fost construit în anii 1910 de către familia Botnari, fiind compus din casa de locuit, bașcă, beci, coteț, lozniță, zid și poartă. În anul 1979 a fost încheiată tranzacția de vânzare-cumpărare dintre Șeptelici Elizaveta și Instituția Publică ”Complexul muzeal Orheiul Vechi”.

În prezent, gospodăria este de tip închis, cu teren împrejmuit, direcționată pe axa Est–Vest și este compusă din casă de locuit, bașcă, beci, lozniță, râșniță și coteț, zid, poartă, bloc sanitar. Casa de locuit este o construcție din piatră, executată în stil tradițional zonei, într-un nivel așezată cu prispă pe soclu cu înălțime maximală de 1.14 m cu stâlpi din piatră cu decor. Dimensiunile în plan a casei sunt de 8,10 x 5,26 m, și înălțimea de 3,20 m până la coama acoperișului. Sistematizarea planimetrică este tipică caselor de locuit, fiind compusă din tindă, cămară și casa mare. Grosimea zidăriei exterioare este 46 cm și interioară de 22 cm. Există o singură intrare de la fațada principală. Pereții sunt tencuiți cu mortar de var și vopsiți cu sineală. Stoleria casei din lemn cu ochiuri de geam mici este recent reparată. Planșeul construcției este executat din grinzi de lemn cu umplutură de lut. Prispă casei este din lut și completează

construcția casei. Acoperișul casei este în două ape cu învelitoare din stuf. Fațada principală are o compoziție simetrică, din 5 axe - 4 goluri de fereastră și un gol de ușă pe centru.

Complexul locativ este amenajat cu diverse elemente tipice pentru viața țăranului din epoca respectivă. Pe teritoriul gospodăriei sunt prezente și alte complexe cu menire auxiliară, bașca-locuință de vară, beci-locul de păstrare a vinului și altor produse alimentare, loznița-cuptor de preparare a fructelor uscate și râșnița – moară pentru obținerea făinii și crupelor.

Bașca cu funcțiune de bucătărie de vară este monocamerală cu cuptor. Dimensiunile în plan fiind de 4.8 x 3.5 m, înălțime 2.26 m. Grosimea pereților 67 cm. Acoperișul este în pantă cu învelitoare din olane.

Beciul este o construcție din piatră de calcar separată. Dimensiunile în plan sunt de 7.20 x 3.70, înălțimea 2.20.

Cotețul este o construcție din piatră de calcar acoperită cu învelitoare din stuf într-o singură pantă. Dimensiunile în plan sunt de 2.65 x 1.70 m, înălțime 1.20 m.

Lozniță este o construcție din lut cu nuiele. Acoperișul din stuf este într-o singură pantă.

Grupul tehnico sanitar a fost construit recent cu 2 încăperi pentru wc.

Din punct de vedere al tipologiei caselor vechi, imobilul s-a păstrat practic în forma sa autentică, atât ca planimetrie cât și ca material de construcție original, motiv pentru care merită să fie valorificată și conservată. Pe parcursul perioadei îndelungate de exploatare, construcția a supraviețuit câtorva cutremure puternice. Urme de consolidare a elementelor constructive nu au fost depistate. În perioada de exploatare construcțiile au suferit careva intervenții, care au ținut de înzidirea unor goluri cândva existente, răzuirea sau renovarea tencuielilor. Starea elementelor arhitecturale și constructive la general poate fi caracterizată drept satisfăcătoare. După schema constructivă, construcțiile se referă la cele cu structură de rezistență din piatră, una din construcțiile auxiliare este din lut și nuiele. Lucrări de consolidare de mari proporții a structurilor sistemului constructiv nu sunt necesare.

Bunul imobil actualmente este funcțional cu statut de "Casă tradițională țărănească – muzeu", însă impune necesitatea unor intervenții de consolidare, precum și de reabilitare/adaptare pentru exploatarea acestuia în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii.

### **Lotul 3. Bunul imobil nr.3 - Casa tradițională cu anexe (beci, zid, poartă) de lângă cimitir din satul Butuceni, Orhei.**

Bunul imobil se datează din prima jumătate a secolului al XX-lea și este înscris în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531 din 22 iunie 1993 cu nr.1067 „Butuceni, complex de arhitectură populară” (la compartimentul raionul Orhei). Suprafața totală a gospodăriei este de 0,0839 ha. Suprafața casei este de 69,0 m<sup>2</sup> iar a beciului – 16,0 m<sup>2</sup>.

La începutul anului 1922, familia Babenco din propriile surse financiare a inițiat construcția concomitentă a beciului și casei de locuit, zidului și porții, care au fost funcționale până în anii 1970. Casa a fost construită simplă și funcțională, acomodată necesităților familiei de țărani.

În perioada 1983 proprietar al bunului imobil devine Instituția Publică "Complexul muzeal Orheiul Vechi". Pe parcursul perioadei gospodăria a fost completată cu construcția grupului sanitar spre latura de vest a casei, cu acoperiș într-o pantă cu învelitoare din foi de asbociment.

În prezent, bunul imobil cuprinde: casa de locuit, beci, grup sanitar, zid și poartă. Casa de locuit reprezintă o construcție simplă într-un nivel așezată cu prisă pe soclu, specifică începutului sec. XX cu stâlpi din lemn. Dimensiunile în plan a casei de locuit sunt 8.82 x 7.41 m. Înălțimea spațiilor până la coama acoperișului fiind de 2.6 m.

Sitematizarea planimetrică este tricamerală cu tindă. Fațada principală are o compoziție simetrică, din 5 axe și 4 goluri de fereastră și un gol de ușă pe centru. Pereții zidiți din piatră brută

cu grosimea de 45 cm (exterior), 30 cm interior, sunt tencuiți cu mortar de var și vopsiți cu sineală. Pereul lipsește. Există infiltrări de umidității în plinul zidăriei și zone cu atac biologic în proporții mari. Tavanul este tencuit cu var și este în stare nesatisfăcătoare. Pardoselele din scânduri sunt degradate complet. Acoperișul în patru pante este de tip șarpantă din lemn cu învelitoare din olane. Tâmplăria casei este din lemn cu elemente ornamentale. Detaliile decorative sânt tradiționale ca gândire constructivă, cu o formă artistică tipică zonei Răutului de jos.

Structura de rezistență a clădirii a suportat un șir de cutremure de pământ în perioada de exploatare.

Îngrădirea este din zidărie de piatră pe perimetrul proprietății cu stâlpi autentici la poartă. Starea tehnică este nesatisfăcătoare. Porțile din lemn la fel sunt în stare nesatisfăcătoare. Curtea și grădina nu sunt amenajate.

Imobilul respectiv nu a fost supus unor intervenții anterior. Starea tehnică generală a casei este nesatisfăcătoare, fapt ce impune necesitatea unor intervenții de consolidare, precum și de reabilitare/adaptare pentru exploatarea acestuia în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii.

În prezent gospodăria nu se exploatează și se află în stare de degradare.

Reieșind din cele expuse, menționăm că aceste 3 case sunt construite cu arhitectură fără arhitect, bazate pe nevoi și tradiții locale și se înscriu perfect cu peisajul cultural de excepție de la Orheiul Vechi. Peisajul Cultural Orheiul Vechi format în urma unei conlucrări armonioase dintre om și natură, începând cu timpurile preistorice și până în prezent, reprezintă un adevărat mărgăritar al culturii naționale și universale. Arhitectura tradițională a caselor din satele Butuceni și Morovaia este integrată în peisajul Rezervației prin elemente proprii și recunoscutibile ce asigură specificul local.

Imobilele descrise înregistrează o durată relativ lungă de exploatare de peste 80 ani și au materialele de rezistență mai mult sau mai puțin îmbătrânite iar caracteristicile lor mecanice inițiale sunt afectate. La zidării s-au folosit, de regulă mortare slabe, care uneori s-au măcinat în timp, iar lemnul a suferit ori putreziri ori fisurări din uscare.

## **7. Justificarea elaborării documentației de proiect**

### **Lotul 1. Bunul imobil nr.1 – Casa tradițională boierească în două nivele cu anexe (beci, zid, poartă, fântână, viceu) din satul Morovaia, Orhei.**

Starea tehnică generală a imobilului este nesatisfăcătoare fapt ce impune necesitatea executării restaurării integrale a monumentului, inclusiv cu reutilizarea rețelelor tehnice și instalarea unor sisteme inginerești performante în scopul asigurării exploatării în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii.

#### **1.1 Cerințe referitor la lucrările planificate la obiect:**

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

1. Restaurarea, consolidarea și reabilitarea integrală a casei;
2. Reabilitarea spațiilor interioare pentru ateliere de meșteșuguri tradiționale și îndeletniciri meșteșugărești, sală expozițională cu funcțiunea de mediatecă și sală de conferințe, încăperi pentru organizarea de expoziții temporare și comercializare a operelor gândite și confecționate de participanții atelierelor;
3. Restaurarea, consolidarea și revitalizarea fântânei, beciului, grupului sanitar, zidului și a porței;
4. Racordarea obiectului cu rețele inginerești și edilitare interioare și exterioare, necesare pentru funcțiunea solicitată (aprovizionare cu apă și canalizare; instalații de tensiune joasă,

semnalizare de securitate și antiincendiu; echipament electric, iluminat electric, protecție antifulger; încălzire și ventilare);

5. Iluminatul nocturn;
6. Amenajarea teritoriului în perimetrul stabilit;
7. Readaptarea încăperilor pentru accesul persoanelor cu dezabilități.

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. 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. Rețelele și sistemele ingineresti interioare și exterioare se vor proiecta în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Intervențiile de finisare a interioarelor vor prevedea categorii de lucrări de restaurare.

## **1.2 Cerințe referitor la succesiunea și componența documentației de proiect:**

Documentația de proiect se va elabora conform etapelor:

1. Etapele și termenul de elaborare a documentației de proiect:

1.1. Etapa 1 – Studiile preliminare istoric și arhitectural, fotofixarea, relevee și schița de proiect privind conceptul soluțiilor de revitalizare a imobilului – termen de executare 40 de zile calendaristice;

**Notă.** *Schița de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării.*

1.2 Etapa 2 – Proiect de execuție a lucrărilor, inclusiv documentația de deviz – termen de executare 4 luni;

**Notă.** *Documentația de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării și direcția Arhitectură și Urbanism al Primăriei Orhei.*

1.3 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.

Proiectantul este responsabil de calitatea și fezabilitatea soluțiilor propuse în proiect. Documentația de proiect se va elabora conform normelor, instrucțiunilor și reglementărilor din domeniul construcțiilor aplicate în Republica Moldova. Documentația de proiect va prevedea organizarea și asigurarea procesului tehnologic corect al executării lucrărilor de amenajare și racordare la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura succesiunea corectă a efectuării lucrărilor conform procesului tehnologic. Proiectantul va ține cont de posibilitatea efectuării unor cercetări suplimentare în caz de necesitate (dacă va fi cazul cu oprirea temporară a executării lucrărilor de amenajare și reutilare).

Documentația de proiect se va elabora în baza Temei de proiectare (care este parte integrantă a contractului).

## **Lotul 2. Bunul imobil nr.2 – Casa tradițională muzeu cu anexe (bașcă, beci, coteț, viceu, zid, poartă) din satul Butuceni, Orhei.**

Starea tehnică generală a imobilului este satisfăcătoare. Se impune necesitatea unor intervenții de consolidare, precum și de reabilitare/adaptare pentru exploatarea acestuia în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii. Acest bun imobil va avea ca activitate, expunerea colecțiilor de artă, care reflectă stilul tradițional în gospodăria țărănească de pe teritoriul Basarabiei. Funcționalitatea de bază ”muzeu”, rămîne a fi

păstrată și după revitalizarea spațiilor, care vor fi destinate expozițiilor de artă populară tradițională.

### **1.1 Cerințe referitor la lucrările planificate la obiect:**

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

1. Restaurarea, consolidarea și reabilitarea complexului muzeal (casa de locuit, bașca, beci, loznița-cuptor, râșnița).
2. Amenajarea teritoriului, iar în zona din spate (grădină), va fi gândit un punct de belvedere, dotat cu un telescop.
3. Racordarea obiectului cu rețele ingineresti și edilitare interioare și exterioare, necesare pentru funcțiunea solicitată (aprovizionare cu apă și canalizare; instalații de tensiune joasă, semnalizare de securitate și antiincendiu; echipament electric, iluminat electric, protecție antifulger; încălzire și ventilare);
4. Iluminatul nocturn.

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. 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. Rețelele și sistemele ingineresti interioare și exterioare se vor proiecta în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Intervențiile de finisare a interioarelor vor prevedea categorii de lucrări de restaurare.

### **1.2 Cerințe referitor la succesiunea și componența documentației de proiect:**

Documentația de proiect se va elabora conform etapelor:

1. Etapele și termenul de elaborare a documentației de proiect:

- 1.1 Etapa 1 – Studiile preliminare istoric și arhitectural, fotofixarea, relevee și schița de proiect privind conceptul soluțiilor de revitalizare a imobilului – termen de executare 40 de zile calendaristice;

**Notă.** *Schița de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării.*

- 1.2 Etapa 2 – Proiect de execuție a lucrărilor, inclusiv documentația de deviz – termen de executare 4 luni;

**Notă.** *Documentația de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării și direcția Arhitectură și Urbanism al Primăriei Orhei.*

- 1.3 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.

Proiectantul este responsabil de calitatea și fezabilitatea soluțiilor propuse în proiect. Documentația de proiect va fi elaborată conform normelor, instrucțiunilor și reglementărilor din domeniul construcțiilor aplicate în Republica Moldova. Documentația de proiect va prevedea organizarea și asigurarea procesului tehnologic corect al executării lucrărilor de amenajare și racordare la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura succesiunea corectă a efectuării lucrărilor conform procesului tehnologic. Proiectantul va ține cont de posibilitatea efectuării unor cercetări suplimentare în caz de necesitate (dacă va fi cazul cu oprirea temporară a executării lucrărilor de amenajare și reutilare).

Documentația de proiect se va elabora în baza Temei de proiectare (care este parte integrantă a contractului).

### **Lotul 3. Bunul imobil nr.3 - Casa tradițională cu anexe (beci, zid, poartă) de lângă cimitir din satul Butuceni, Orhei.**

Starea tehnică generală a imobilului este nesatisfăcătoare fapt ce impune necesitatea executării restaurării integrale a monumentului, inclusiv cu reutilizarea rețelelor tehnice și instalarea unor sisteme ingineresti performante în scopul asigurării exploatarei în condiții moderne, corespunzător normelor și exigențelor de exploatare privind acest tip de edificii.

#### **1.1 Cerințe referitor la lucrările planificate la obiect:**

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

1. Restaurarea, consolidarea și reabilitarea integrală a casei;
2. Reabilitarea spațiilor interioare pentru activități educative specifice Atelierului Storytelling (împletitul loziei, pănușelor, confecționarea în stil origami);
3. Restaurarea, consolidarea și revitalizarea beciului, grupului sanitar, zidului și a porței;
4. Racordarea obiectului cu rețele ingineresti și edilitare interioare și exterioare, necesare pentru funcțiunea solicitată (aprovizionare cu apă și canalizare; instalații de tensiune joasă, semnalizare de securitate și antiincendiu; echipament electric, iluminat electric, protecție antifulger; încălzire și ventilare);
5. Iluminatul nocturn;
6. Amenajarea teritoriului în perimetrul stabilit;
7. Readaptarea încăperilor pentru accesul persoanelor cu dezabilități.

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. 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. Rețelele și sistemele ingineresti interioare și exterioare se vor proiecta în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Intervențiile de finisare a interioarelor vor prevedea categorii de lucrări de restaurare.

#### **1.2 Cerințe referitor la succesiunea și componența documentației de proiect:**

Documentația de proiect se va elabora conform etapelor:

1. Etapele și termenul de elaborare a documentației de proiect:
  - 1.1 Etapa 1 – Studiile preliminare istoric și arhitectural, fotofixarea, relevee și schița de proiect privind conceptul soluțiilor de revitalizare a imobilului – termen de executare 40 de zile calendaristice;  
**Notă.** *Schița de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării.*
  - 1.2 Etapa 2 – Proiect de execuție a lucrărilor, inclusiv documentația de deviz – termen de executare 4 luni;  
**Notă.** *Documentația de proiect urmează a fi prezentată spre aprobare Consiliului Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării și direcția Arhitectură și Urbanism al Primăriei Orhei.*
  - 1.3 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.

Proiectantul este responsabil de calitatea și fezabilitatea soluțiilor propuse în proiect. Documentația de proiect va fi elaborată conform normelor, instrucțiunilor și reglementărilor din domeniul construcțiilor aplicate în Republica Moldova. Documentația de proiect va prevedea organizarea și asigurarea procesului tehnologic corect al executării lucrărilor de amenajare și

racordare la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura succesiunea corectă a efectuării lucrărilor conform procesului tehnologic. Proiectantul va ține cont de posibilitatea efectuării unor cercetări suplimentare în caz de necesitate (dacă va fi cazul cu oprirea temporară a executării lucrărilor de amenajare și reutilare).

Documentația de proiect se va elabora în baza Temei de proiectare (care este parte integrantă a contractului).

## **8. Documentația inițială permisivă privind elaborarea lucrărilor de proiectare.**

1.1. Tema de proiectare pentru elaborarea documentației de proiect;

1.2. Date inițiale în următoarea componență:

- plan cadastral cu indicarea limitelor terenului.
- Studiul topografic.
- Studiul geologic.
- Expertiza tehnică a construcțiilor.

## **9. Lucrările preliminare vor include:**

1.1 programul și devizul de cheltuieli prealabil pentru elaborarea documentației de proiect (oferta financiară);

1.2 releveul sumativ și calculul volumului fizic al construcțiilor vizate pentru proiectare;

1.3 fotofixarea obiectului.

1.4 **Desene de execuție**

**Documentațiile vor respecta conținutul cadru al documentației de proiect-** volum complet, în corespundere cu normativul național NCM A.07.02-2012 și anume:

1. Memoriu explicativ general;

2. Măsurări, relevee;

- Schița de proiect privind argumentarea conceptului soluțiilor de restaurare, consolidare și revitalizare a bunurilor imobile;
- PG –Plan general și amenajarea teritoriului;
- POC- Proiect de organizare a lucrărilor de construcție;
- Soluții arhitecturale (SA);
- Elemente de construcții (C) un set reunit al desenelor marca Construcții beton armat (CBA), Construcții metalice (CM), Construcții din lemn (CL);
- Soluții tehnologice;
- Instalațiile tehnice, rețele și sisteme (interioare):
  - Încălzirea, ventilarea și condiționarea aerului (IVC);
  - Rețele interioare de alimentare cu apă și canalizare (RAC);
  - Automatizarea proceselor tehnologice (APT);
  - Automatizarea încălzirii, ventilării și condiționării aerului (AIVC);
  - Automatizarea electrică (AE);
  - Automatizarea alimentării cu energie electrică (EAEE);
  - Iluminatul electric interior și exterior (IEI și IEE)
  - Echipament electric de forță (EEF);
  - Comunicațiile telefonice și de semnalizare (TS);
  - Telecomunicații și internet;
  - Sisteme de comandă automatizate:
  - Semnalizare de incendiu și pază (SIP);
  - Stingerea a incendiului (Sin).
- Rețele ingineresti exterioare:
  - Rețele termice (interioare și exterioare);
  - Rețele exterioare de alimentare cu apă și canalizare;
  - Rețele exterioare de alimentare cu energie electrică (REAE);
  - Comunicațiile telefonice și de semnalizare exterioare (TSE);
  - Rețele exterioare Telecomunicații și Internet;



- Rețele de automatizare exterioare (RAE).
- Proiect de racordare la rețele și comunicații exterioare:
  - Rețele exterioare de alimentare cu apă și canalizare;
  - Rețele exterioare pentru drenaj;
  - Rețele exterioare pentru electricitate;
- Construcția grupului sanitar cu asigurarea accesului pentru persoanele cu dizabilități locomotore;
- Eficiența energetică a soluțiilor de proiect;
- Protecția mediului înconjurător;
- Cerințe de bază privind exploatarea.

### 1.5 Documentația de deviz

Acestea cuprind toate elementele necesare cuantificării valorice a lucrărilor și anume.

- 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).

### 1.6 Caietul de sarcini pentru executarea lucrărilor de restaurare și consolidare a bunului imobil din cadrul Rezervației cultural – naturale ”Orheiul Vechi”:

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

- Conținutul caietului de sarcini cuprinde descrierea elementelor tehnice și calitative menționate în planșe și, prezintă informații, precizări și prescripții complementare planșelor.
- 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.
- 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.
- 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 (Formularul F1).

#### Notă:

- în sarcina prestatorului intră obținerea și depunerea documentelor (*conform Legii nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție*), pentru eliberarea Certificatului de Urbanism pentru proiectare și eliberarea Autorizației de Construire;
- în sarcina prestatorului intră obținerea și depunerea documentelor pentru Serviciile de Avizare, verificare și aprobare a documentației de proiect (*conform Legislației în vigoare*).
- contravaloarea avizelor și documentațiilor necesare obținerii Certificatului de Urbanism pentru proiectare și Autorizației de Construire va fi inclusă în valoarea ofertei financiare;
- contravaloarea serviciilor de Avizare, verificare și aprobare a documentației de proiect va fi suportată de către autoritatea contractantă;
- Prestatorul va elabora documentațiile astfel:
- b) În baza Certificatului de urbanism;
- c) Documentația de proiect în volum complet;
- d) Caietul de sarcini pentru executarea lucrărilor de construcție (borderoul lucrărilor);

e) Prestatorul va pune la dispoziția beneficiarului documentația de proiect verificată de către experții atestați în domeniu în 5 exemplare și un exemplar pe CD al tuturor documentațiilor elaborate, atât în format PDF, cât și în format editabil (DWG).

Documentația tehnico-economică solicitată se întocmește în conformitate cu normativele și standardele în vigoare. Proiectantul are obligația, în conceperea și execuția obiectivului, satisfacerii următoarelor exigențe esențiale stipulate în Legea nr.721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare:

- A - rezistență și stabilitate;
- B - siguranță în exploatare;
- C - siguranță la foc;
- D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător;
- E - izolație termică, hidrofugă și economie de energie;
- F - protecție împotriva zgomotului.

Toate soluțiile tehnice propuse vor respecta nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranță în exploatare, dimensiuni, sisteme de asigurare a calității etc., în conformitate cu proiectul de execuție, cu reglementările tehnice, standardele, normele și normativele interne în vigoare.

Proiectantul va asigura asistența tehnică necesară pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție.

Se interzice ofertantului câștigător, înlocuirea arhitectului șef și a inginerului șef propus pentru executarea contractului în documentația ce constituie oferta.

#### **10. Dreptul de autor.**

Având în vedere că proiectul de execuție se execută la comanda Ministerului Educației, Culturii și Cercetării și Instituției Publice Rezervația Cultural-Naturală "Orheiul Vechi", dreptul de autor asupra proiectului de execuție aparține Ministerului Educației, Culturii și Cercetării, Instituției Publice Rezervația Cultural-Naturală "Orheiul Vechi" și autorului de proiect.

**Elaborat de**

**Instituția Publică Rezervația Cultural-Naturală "Orheiul Vechi"**

**Director Sergiu POPESCU**

