

## TEMĂ DE PROIECTARE

### 1. Informații generale

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reabilitare și conservare clădire - str. Romain Rolland nr. 8  
Valorificarea clădirii din Craiova, str. Romain Rolland nr. 8 pentru creșterea coeziunii sociale în municipiul Craiova prin crearea unui hub incluziv pentru comunitate

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Municipiul Craiova

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției: Municipiul Craiova

1.5. Elaboratorul temei de proiectare: Municipiul Craiova, Direcția Investiții, Achiziții și Licitații, Serviciul Investiții și Achiziții

#### 2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

##### Regimul juridic:

Imobil construcție și teren intravilan aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova (suprafață teren 253 mp, nr inv.41001182+teren aferent spațiu str. Lipscani nr.5, locuință str. Romain Rolland nr.6A-193,82 mp-7c, nr. inventar 11000650 Spațiu str. Lipscani, nr.5 (fost 30 Decembrie nr.17) nr. inv.11000281, conform HCL nr. 258/2025. Imobil Monument istoric poz. 294 cod DJ-II-m-B 08099 „Casă”, aflat în centrul istoric al mun. Craiova monument istoric poz. 100, cod DJ-II-a-A-08068, și aflat în zonă protecție a monumentului istoric, poz. 295, cod DJ-II-m-B-08100 -Casa conform LMI din Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului National nr. 2828/2015.

##### Regimul economic:

Folosința actuală a terenului - curți construcții. Destinația după PUZ -zonă centrală și istorica de locuințe cu spații comerciale la parter Suprafața terenului -253 mp

##### Regimul tehnic:

Conform P.U.Z. "Revitalizare Centru istoric Zonă pilot-Lipsănia Craiovei" aprobat cu H.C.L. nr. 284/2008 - U.T.R. CP1, amplasamentul este situat în zonă centrală și istorică, construcție clasată ca monument istoric, grad de protecție maximă, propusă pentru conservare - restaurare și specific comercială cu valoare arhitecturală, funcțiunea dominantă este de locuințe cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime P+2, P.O.T. = 80% și C.U.T. max. = 4, și aliniament edificabil de minim 6,90 ml din axul străzii Lipscani - sect. 2-2. Subzona centrală protejată, structurată care cuprinde străzi specific comerciale d.p.d.v istoric, grad de reprezentare maxim, regim de construire înșiruit -front continuu.

2.2. Particularități ale amplasamentului/ amplasamentelor propus/ propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Caracteristicile urbanistice actuale sunt următoarele: clădirile sunt construite pe aliniament: funcțiunea predominantă este de locuințe cu spații comerciale la parter; regimul de înălțime existent este de maxim P+2, iar înălțimea la cornișă de maximum 9 m; POT max=80%. Orice intervenție în zona protejată necesită avizul DJCCPCN Dolj. Pentru

orice intervenție se vor realiza cercetări arheologice înainte de începerea lucrărilor și se impune, de asemenea, supravegherea arheologică pe toată durata investigațiilor. Utilizări admise: funcțiunile admise în zonă sunt menite să atragă interesul vizitatorilor și să promoveze cultura orașului; se vor dispune funcțiuni cu un caracter comercial sau servicii cu un standard peste medie; Intervenții de restaurare -conservare. Categoria de intervenții destinată restaurării și conservării se adresează clădirilor declarate monumente istorice în cadrul actualei Liste a Monumentelor Istorice și acelor care au fost identificate ca având o valoare semnificativă respectiv grad maxim de protecție stabilit în urma studiilor preliminare aferente PUZ. Sunt permise intervenții menite să pună în valoare fondul construit existent fiind, obligatorie prezervarea tuturor elementelor valoroase ale configurației spațiale, volumetrice sau ale expresiei plastice. Pentru intervențiile intenționate asupra oricăreia dintre clădirile cuprinse în această categorie de valori culturale este obligatorie fundamentarea printr-un studiu istoric de specialitate care să evidențieze în concluzii toate elementele valoroase: istorice, arhitecturale, tehnice, plastice, urbanistice și/ sau ambientale. De asemenea, studiu istoric va stabili cu precizie categoria de intervenții permise și interzise, eșalonat pentru fiecare serie de elemente. Studiu istoric trebuie să primească acordul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și avizul Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Cultural Național Dolj pentru a putea fi folosit ca bază a proiectului de restaurare -conservare. Pentru această categorie de valori culturale, proiectul de restaurare -conservare trebuie să respecte toate prevederile studiului istoric de specialitate, precum și restricțiile și permisivitățile prezentului regulament.

- b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
  - La nord: str. Romain Rolland;
  - La est: proprietăți private;
  - La sud: str. Lipscani;
  - La vest: proprietăți private.
- c) surse de poluare existente în zonă;
  - Nu este cazul.
- d) particularități de relief;
  - Nu este cazul.
- e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;
  - În zonă sunt prezente instalații de energie electrică, gaze, apă și canalizare.
- f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;
  - În acest moment nu au fost identificate rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare.
- g) posibile obligații de servitute;
  - Nu este cazul.
- h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;
  - Imobil Monument istoric poz. 294 cod DJ-II-m-B 08099 „Casă”, aflat în centrul istoric al mun. Craiova monument istoric poz. 100, cod DJ-II-a-A-08068, și aflat în zonă protecție a monumentului istoric, poz. 295, cod DJ-II-m-B-08100 -Casa conform LMI din Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015. Toate intervențiile vor respecta legislația în domeniul protejării și conservării monumentelor istorice

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;  
Conform PUZ ZC1, UTR C12, IP 12B aprobat cu HCL nr. 121/200, amplasamentul este situat în zona centrală și istorică aferentă instituțiilor publice cu regim de înălțime P+4, corelat cu înălțimea la cornișă a clădirilor existente în zonă, POTmax=75% și CUTmax=3,8.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Imobil Monument istoric poz. 294 cod DJ-II-m-B 08099 „Casă”, aflat în centrul istoric al mun. Craiova monument istoric poz. 100, cod DJ-II-a-A-08068, și aflat în zonă protecție a monumentului istoric, poz. 295, cod DJ-II-m-B-08100 -Casa conform LMI din Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului National nr. 2828/2015. Toate intervențiile vor respecta legislația în domeniul protejării și conservării monumentelor istorice

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Prin proiect sunt propuse intervenții privind reabilitarea clădirii și transformarea acesteia într-un hub incluziv pentru comunitate ce va fi dotat cu echipamente moderne de expunere, spații interactive necesare pentru organizarea de evenimente.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Vor rezulta în urma etapei de proiectare.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

Echipare: Se va avea în vedere echiparea construcției la nivelul necesar pentru funcționarea optimă a obiectivului.

Finisare: Se vor păstra toate finisajele originale, acolo unde acestea se mai păstrează și dacă starea de conservare a acestora o permite; acolo unde finisajele originale au fost înlocuite de-a lungul timpului și nu există posibilitatea identificării lor, vor fi propuse materiale similare sau compatibile cu cele istorice.

Dotare: Toate spațiile vor fi mobilate și dotate corespunzător pentru a asigura desfășurarea la parametri normali a activităților propuse.

Exigențe tehnice: conform programului funcțional; se va asigura accesibilitatea infrastructurii și informației pentru persoanele cu dizabilități în spațiile cu caracter public. Elementele de rezistență și cele arhitecturale nou adăugate vor urmări caracteristicile și tehnicile originale de prelucrare și vor respecta recomandările expertizei tehnice și pe cele ale studiului de fundamentare istorico-arhitectural.

Durata de viață a monumentului istoric este considerată nelimitată fiind un monument istoric cu valoare istorică și patrimonială deosebite.

Soluțiile tehnice vor trebui să respecte condiționările urbanistice în vigoare referitoare la zona în care este amplasat obiectivul de investiții, specificate în Certificatul de Urbanism, precum și principiile de intervenție impuse de statutul de monument istoric al clădirii.

d) număr estimat de utilizatori;

Numărul estimat de utilizatori anual: 20.000 utilizatori

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;  
Conform HG 2139/30.11.2004 privind Aprobarea clasificăției și duratei normale de funcționare a mijloacelor fixe durata normală de funcționare pentru Construcții pentru învățământ; știință; cultură și artă; ocrotirea sănătății; asistență socială; cultură fizică și agrement, este de 40 ani.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice;

Clădirea reabilitată va crea condițiile pentru integrarea un ansamblul de procese, relații și politici care facilitează interacțiunea, schimbul de resurse și solidaritatea între membrii comunității din toate mediile și generațiile (copii, tineri, adulți, vârstnici) în îndeplinirea viziunii Strategiei de Echitate Intergenerațională a UE (2025-2026).

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Lucrările de restaurare și conservare vor ține cont de următoarele aspecte: acestea trebuie să adere la principiile curente ale intervenției asupra patrimoniului construit -minima intervenție, compatibilitatea, reversibilitatea și diferențierea -și să respecte exigențele tehnice specifice -utilizarea materialelor compatibile cu cele istorice, cu grijă pentru detaliu și calitate a proiectării și execuției.

Se propun lucrări de stopare și eradicare a umidității ascensionale și a infiltrațiilor de la nivelul învelitorii, principala sursă de degradare identificată, urmată de lucrări de conservare și reabilitare a elementelor arhitecturale și artistice (fațade, pictura murală interioară), în conformitate cu recomandările studiilor și expertizelor tehnice și artistice.

**Intervenții directe:**

- Lucrări de eliminare a intervențiilor parazitare:
  - pe baza studiului istorico-arhitectural, întocmit de personal atestat de către Ministerul Culturii, se vor stabili etapele constructive valoroase și elementele corespunzătoare acestor etape, fiind posibilă desființarea elementelor parazitare și readucerea monumentului la forma sa inițială. Se va urmări obținerea unei imagini estetice și coerente, în acord cu statutul de monument istoric al casei.
  
- Lucrări de consolidare:
  - intervenții structurale de tip consolidare pentru creșterea gradului nominal de asigurare seismică, conform concluziilor și recomandărilor expertizei tehnice de rezistență;
  - plombări și rețeseri în zonele cu avarii nesemnificative;
  - curățarea zidărilor și protejarea acestora de atacurile agenților biologici;
  - refacerea secțiunilor de zidărie și a rosturilor;
  - lucrări de reparații prin injectări, matări și cămășuieli locale a fisurilor existente în pereții structurali de zidărie;
  - lucrări pentru asigurarea integrității structurale a planșeului, afectat de infiltrațiile de la nivelul învelitorii;
  - lucrări de înlocuire ale șarpantei (dacă este cazul).
  
- Lucrări de stopare și eradicare a umidității ascensionale din pereții structurali. Aceste lucrări vor consta în principal din următoarele:
  - desfacerea pardoselilor interioare, în vederea executării unui strat de rupere a capilarității și a forajelor necesare realizării barierei orizontale în zidăriile perimetrare;
  - realizarea unei bariere de hidroizolație orizontală executată prin injectarea de substanțe hidrofobizante în găuri forate;
  - refacerea pardoselilor cu stratificația aferentă și cu prevederea unui rost perimetral de ventilare, umplut cu piatră spartă;
  - toate lucrările sus-menționate se vor face sub atenta supraveghere a restauratorului de specialitate -componente artistice (astfel încât să nu fie afectată pictura murală);
  - refacere trotuar de gardă -această lucrare presupune desfacerea trotuarului existent, realizarea stratului suport și montarea dalelor de piatră cu rosturi etanșe, inclusiv asigurarea etanșeității în zona de racord între planul peretelui și al trotuarului.

- **Lucrări de eradicare a umidității de la nivelul învelitorii**
  - reparații șarpantă -se înlocuiesc elementele din lemn degradate: cosoroabe, căpriori, clești, pane, astereală, după caz. Elementele din lemn ale șarpantei se tratează biocid și ignifug.
  - refacerea învelitorii pentru asigurarea etanșeității din tablă titan zinc prepatinat;
  - refacerea sistemului de preluare a apelor pluviale cu jgheaburi și burlane.
  
- **Lucrări de conservare și reabilitare fațade**

După eliminarea umidității excesive din pereții structurali și asigurarea continuității zidărilor prin injectări, se va trece la reabilitarea și conservarea elementelor arhitecturale (pardoseli, tâmplărie, ancadramente, profilaturi, etc.), respectiv a componentelor artistice pictură murală.

  - lucrări de restaurare a tencuielilor exterioare;
  - lucrări de restaurare-conservare a picturii murale; aceste operații se vor face în cadrul lucrărilor aferente componente artistice -pictură;
  - înlocuirea tâmplăriilor actuale, cu tâmplării noi din lemn stratificat, cu geam termofonoizolant, dacă este cazul numai în acord cu legislația în domeniul monumentelor istorice;
  - eliminarea echipamentelor parazitare de la nivelul fațadelor;
  - învelitoare și șarpantă -se va inspecta starea de conservare a șarpantei și a asterelii, luându-se măsuri de revizuire/consolidare a șarpantei, după caz;
  - refacerea pardoselilor interioare;
  
- **Instalații**
  - reabilitarea instalațiilor urmărindu-se caracteristicile tehnice impuse de funcțiune; se vor alege echipamente compatibile cu funcțiunea de monument;
  - reabilitarea instalațiilor electrice și termice conform cerințelor de calitate actuale, astfel încât să fie eliminate rezolvările actuale inestetice, în care traseele de instalații sunt aparente;
  - realizare iluminat arhitectural exterior și interior cu caracter funcțional și de punere în valoare arhitecturală, adaptat plasticii fațadelor;
  - realizare instalații de sonorizare, supraveghere video, detecție incendiu.
  
- **Lucrări exterioare**
  - refacerea/reconfigurarea trotuarului de gardă, etanș, și prevederea unor rigole perimetrare;
  
- **Lucrări componente artistice**
  - este necesară realizarea unor sondaje stratigrafice pentru a stabili în ce măsură se mai păstrează componentele artistice;
  - în funcție de rezultatele sondajelor stratigrafice și a analizelor, specialiștii / experții atestați de Ministerul Culturii pe componente artistice va decide restaurarea elementelor care se păstrează și/ sau refacerea componentelor artistice cu elemente noi.

#### **Intervenții indirecte:**

- asigurarea accesului persoanelor cu dizabilități în spațiile cu caracter public;
- participarea comunităților la implementarea proiectului;
- educarea publicului și creșterea gradului de conștientizare a valorii patrimoniului cultural.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Conținutul documentațiilor tehnico -economice va fi adaptat, ținând cont de specificul și complexitatea obiectivului de investiții propus, și va cuprinde corespunzător piese scrise și desenate, cât și studii de specialitate.

Întreaga documentație se va preda în 3 (trei) exemplare pe suport de hârtie, ștampilate și semnate, conform legislației în vigoare și 2 (două) exemplare pe suport digital (CD, DVD, stick) care va conține: un format pdf al documentației semnate și ștampilate; un format editabil al documentației (word, excel, CAD (.dwg)).

Toate documentațiile privind avizele solicitate prin C.U. vor fi predate conform cerințelor avizatorilor.

Proiectantul se obligă să cedeze exclusiv achizitorului dreptul de autor pentru documentația pentru toate fazele proiectului fără acordul scris al acestuia.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Deoarece clădirea este Imobil monument istoric poz. 294 cod DJ-II-m-B 08099 „Casă”, se vor întocmi toate documentațiile impuse de legislația în vigoare în domeniul protejării și conservării monumentelor istorice.

Documentații de referință, care nu sunt limitative, în vederea prestării serviciilor:

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2866 din 14 mai 2025 pentru aprobarea Normelor metodologice privind atestarea specialiștilor, experților și verificatorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice;
- Ordinul nr. 817/2021 al Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru aprobarea Procedurii privind atestarea tehnico-profesională a verificatorilor de proiecte și a experților tehnici, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 98/2016 - privind Achizițiile Publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 395/2016 - pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea Contractului de achiziție publică/ Acordului cadru din legea nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Orice alte norme tehnice și standarde românești în vigoare, precum și cele care vor apărea sau vor face obiectul revizuirilor în perioada de derulare a proiectului.

Aprob,  
Director executiv  
Direcția Investiții, Achiziții și Licitații  
Marja Nuță

Întocmit,  
Serviciul Investiții și Achiziții  
Insp. Dumitru Crîncorian