

Nr. 2627 / 21.09.2012



CAIET DE SARCINI

privind întocmirea documentație tehnice (DALI),
în vederea terminării amenajării Galeriei de Artă „GYÁRFÁS JENŐ”,
Piața Libertății, nr. 12, municipiul Sf. Gheorghe

1. Denumirea autorității contractante.

Consiliul Județean Covasna.

2. Beneficiarul investiției.

Consiliul Județean Covasna, Piața Libertății nr. 4, Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

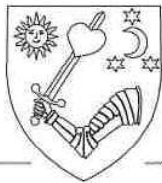
3. Introducere.

Consiliul Județean Covasna solicită Documentații de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI) pentru finalizarea lucrărilor începute la clădirea Galeriei de Artă „GYÁRFÁS JENŐ”, Piața Libertății, nr. 12, municipiul Sfântu Gheorghe.

Necesitatea intervențiilor, rezultă pe de o parte, din obiectivul obligatoriu de terminare a amenajării Galeriei de Artă „GYÁRFÁS JENŐ”, precum și din concluziile rapoartelor de expertiză tehnică și a ulterioarelor adnotări la acestea.

D.A.L.I. – documentație tehnico-economică similară studiului de fezabilitate, elaborată pe baza concluziilor expertizelor tehnice, se constituie ca o etapă premergătoare elaborării proiectului tehnic, prin care se stabilește conformarea funcțională, arhitecturală, volumetrică, constructivă, nivelul de echipare și dotare precum și costurile estimative ale investiției.

Documentațiile de avizare ale lucrărilor de investiție (DALI) vor respecta Hotărârea nr 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri



publice, precum și a structurii metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrării de intervenții.

4. Tema de proiectare

Galeria de Artă „GYÁRFÁS JENŐ” se află situată la etajul clădirii „Bazarului” din centrul municipiului Sfântu Gheorghe. Această clădire este una dintre clădirile publice reprezentative ale orașului, contribuind esențial la definirea imaginii zonei centrale. A fost construită în a doua jumătate a sec. XIX (1867-1869), prezentând atât valoare istorică cât și arhitecturală.

„Clădirea Bazarului” este monument de arhitectură, inclusă în lista monumentelor istorice a județului Covasna cu codul CV-II-m-B-13110, zona centrului istoric unde este situată fiind ansamblu urban protejat, având codul CV-II-a-B-13086.

Clădirea are formă de „U” în plan, cu o latură lungă situată spre Piața Libertății, o aripă stângă foarte scurtă și o latură de dimensiuni mai reduse spre strada Kossuth Lajos. Clădirea a fost construită în stil eclectic, predominând elementele de stil romanic, cu un regim de înălțime subsol parțial, parter și un etaj. Structura clădirii a fost executată din diafragme transversale și longitudinale, din zidărie de cărămidă pline. Nivelurile clădirii au o compartimentare aproape identică datorită faptului că spațiile sunt delimitate de zidurile portante ale clădirii.

La mijlocul laturii lungi s-a amplasat principalul său accent, turnul cu ceas (înălțime peste 23 m), în acest ax aflându-se și intrarea principală la etajul clădirii, spre actuala Galerie de Artă. Pe această latură la parter se află cinci spații comerciale cu intrări separate. Diametral opus cu accesul principal, în holul central din parter se mai găsește un acces secundar care face legătura cu o curte interioară din spatele imobilului. Acoperișul clădirii este în două ape, iar învelitoarea este din țigle solzi.

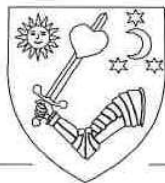
Suprafața construită este de $A_c = 782$ mp, suprafața desfășurată $A_d = 1843$ mp, din care suprafața aferentă Galeriei de Artă este de 932 mp. Categoria de importanță a clădirii este C, iar clasa de importanță – conform P100-92 este clasa III.

În acest moment se dorește reluarea lucrărilor începute și nefinalizate, lucrări executate în baza Autorizației de Construire nr. 281/24.11.2011.

Disponem de documentația prin care s-a obținut Autorizația de construire din anul 2011, mai exact de DALI, DTAC, PT + DDE, caiete de sarcini, studiu istoric.

În plus, în decembrie 2016 am contractat servicii de *expertizare tehnică pentru specialitățile arhitectură, structură și instalații (sanitare, termice, climă, gaze și electrice)* și de asemenea am realizat și un *raport de inspectare și verificare a instalațiilor electrice interioare existente*.

La specialitatea arhitectură, concluziile studiului recomandă ca înainte de orice intervenție ar fi de dorit efectuarea mai multor expertize de natură tehnică și anume: *expertiză hidrofugă, expertiză tehnică privind statica și rezistența clădirii la seismicitate în variantă consolidată cel puțin conform metodologiei de nivel 2 și expertiză biologică*.



La specialitatea structură, concluziile expertului au fost printre altele, realizarea unui *relevu detaliat structură parter și relevu fundații*, pentru a se putea face o *evaluare seismică (expertiză) în varianta consolidată, cel puțin conform metodologiei de nivel 2*.

Aceste demersuri au fost efectuate pentru a ști cu exactitate în ce stadiu se află în momentul de față clădirea și practic de unde trebuie continuate lucrările de finalizare.

La reabilitarea unei structuri istorice pe lângă exigențele de bază formulate față de orice structură – rezistență, stabilitate, siguranță în exploatare, se pune și problema conservării structurii, conservarea conceptelor structurale, a materialelor originale, împreună cu tehnologiile prin care acestea s-au pus în operă, într-un cuvânt a mesajului istoric înglobat în acesta.

Situația propusă este aceea de finalizare a lucrărilor de amenajare la Galeria de Artă. Aceste lucrări sunt de reorganizare și reabilitare funcțională a spațiilor interioare existente, lucrări de reabilitare a tâmplăriilor și a finisajelor interioare și exterioare, modernizarea instalațiilor interioare în vederea asigurării tuturor condițiilor inclusiv de microclimat și de securitate corespunzătoare unei galerii de artă și montarea unui elevator pentru accesul persoanelor cu handicap motoriu în zona intrării secundare în clădire, precum și de amplasarea a unui sistem carilon format din 18 clopote în turnul clădirii.

5. Obiectul contractului

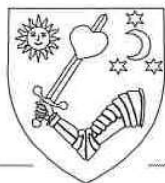
Contractul presupune:

Elaborarea Documentațiilor de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) pentru terminarea acestei investiții, aceste lucrări sunt practic lucrări de reorganizare și reabilitare funcțională a spațiilor interioare existente, lucrări de reabilitare a tâmplăriilor și a finisajelor interioare și exterioare, modernizarea instalațiilor interioare în vederea asigurării tuturor condițiilor inclusiv de microclimat și de securitate corespunzătoare unei galerii de artă și montarea unui elevator pentru accesul persoanelor cu handicap motoriu în zona intrării secundare în clădire, în conformitate cu cerințele formulate de către beneficiar și în conformitate cu normele în vigoare în ceea ce privește construcția și spațiilor destinate unei galerii de artă.

De asemenea prestatorul va trebui să realizeze și documentațiile recomandate prin concluziile expertizelor tehnice de specialitate, mai exact: *expertiză hidrofugă, relevu detaliat structură parter și relevu fundații*, pentru a se putea face o *evaluare seismică (expertiză) în varianta consolidată, cel puțin conform metodologiei de nivel 2 și expertiză biologică*.

Termenul de finalizare pentru predarea Documentațiilor de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) este de maxim 90 zile de la semnarea contractului.

Conform art. 17, pct. 4, alin. a, din H.G. nr. 395/2016, în aplicarea art. 11 alin. (2) din Lege, pentru contractele de lucrări aferente obiectivelor de investiții publice noi sau a



lucrărilor de intervenție asupra celor existente, autoritatea contractantă *alege procedura de atribuire în funcție de următoarele considerente*, cu condiția ca respectivele investiții să nu facă parte dintr-un proiect sau dintr-o strategie de dezvoltare integrată la nivel național, regional, sau local - *valoarea estimată a contractului având ca obiect prestarea serviciilor de elaborare a studiului de fezabilitate pentru fiecare obiectiv de investiții în parte, dacă contractul prevede o clauză privind cedarea drepturilor patrimoniale de autor*.

În consecință în contract va exista o **clauză privind cedarea drepturilor patrimoniale de autor, pentru toți proiectanții care vor realiza acest proiect - faza DALI**.

De asemenea, având în vedere că imobilul este monument istoric (categoria B), toate intervențiile care se vor efectua, se vor face cu specialiști și experți atestați de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

Rapoartele expertizelor tehnice, precum și concluziile raportului de inspectare și verificare a instalațiilor electrice interioare efectuate vor fi anexate prezentului caiet de sarcini.

Contractul va prevedea și condiția de obligativitate a proiectantului general de obținere a avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism, cât și susținerea proiectului în ședința CTE.

Proiectantul general va elabora împreună cu autoritatea contractantă **tema de proiectare**.

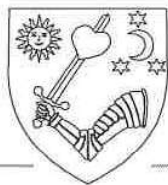
6. Elaborarea documentației tehnice

Conținutul cadru al Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) este următorul (conform Hotărârii nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice) :

A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)
- 1.4. Beneficiarul investiției
- 1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție



2. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

3. Descrierea construcției existente

3.1. Particularități ale amplasamentului:

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

c) datele seismice și climatice;

d) studii de teren:

(i) studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;

(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz;

e) situația utilităților tehnico-edilitare existente;

f) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

g) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

3.2. Regimul juridic:

a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

b) destinația construcției existente;

c) includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

d) informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

a) categoria și clasa de importanță;

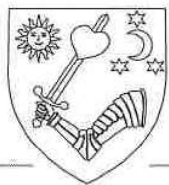
b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

c) an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

d) suprafața construită;

e) suprafața construită desfășurată;

f) valoarea de inventar a construcției;



g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.

3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz.

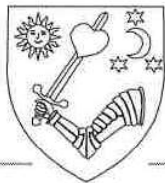
4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare. Acestea pot fi: studii de identificare a alcătuirilor constructive ce utilizează substanțe nocive, studii specifice pentru monumente istorice, pentru monumente de for public, situri arheologice, analiza compatibilității conformării spațiale a clădirii existente cu normele specifice funcțiunii și a măsurii în care aceasta răspunde cerințelor de calitate, studiu peisagistic sau studii, stabilite prin tema de proiectare.

- a) clasa de risc seismic;
- b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;
- c) soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;
- d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.

5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora

5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:

- a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:
 - consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;
 - protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz;
 - intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;
 - demolarea parțială a unor elemente structurale/ nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;



pag. 7

- introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;
- introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;

c) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

d) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;

e) caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.

5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare

5.3. Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale

5.4. Costurile estimative ale investiției:

- costurile estimate pentru realizarea investiției, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare;

- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/amortizare a investiției.

5.5. Sustenabilitatea realizării investiției:

a) impactul social și cultural;

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

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

5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție:

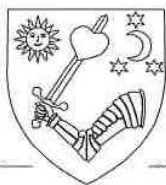
a) prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;

b) analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;

c) analiza financiară; sustenabilitatea financiară;

d) analiza economică; analiza cost-eficacitate;

e) analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor.



6. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

6.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

6.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e)

6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

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

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

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

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

6.4. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

6.5. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

7. Urbanism, acorduri și avize conforme

7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege

7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente

7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, în documentația tehnico-economică

7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice, precum:

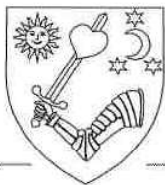
a) studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice;

b) studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;

c) raport de diagnostic arheologic, în cazul intervențiilor în situri arheologice;

d) studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;

e) studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.



B. PIESE DESENATE

În funcție de categoria și clasa de importanță a obiectivului de investiții, piesele desenate se vor prezenta la scări relevante în raport cu caracteristicile acestuia, cuprinzând:

1. Construcția existentă:

a) plan de amplasare în zonă;

b) plan de situație;

c) releveu de arhitectură și, după caz, structura și instalații - planuri, secțiuni, fațade, cotate;

d) planșe specifice de analiză și sinteză, în cazul intervențiilor pe monumente istorice și în zonele de protecție aferente.

2. Scenariul/Optiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă):

a) plan de amplasare în zonă;

b) plan de situație;

c) planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură, cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetriei, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;

d) planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz.

7. Predarea documentației

Documentațiile de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI), vor fi predate astfel:

- În 3 (trei) exemplare, pe suport hârtie, piese scrise și desenate
- În format electronic, pe CD

Predarea se va face la sediul Consiliului Județean Covasna și va fi însoțită de un proces verbal de predare-primire, care va fi confirmat de Beneficiar din punct de vedere cantitativ.

Întocmit,

Director Executiv Adjunct
arh. Gabriel Niste