

HOTARAREA NR. 195

Din 18.11.2016

privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții: "Reabilitare, conservare și revitalizarea Palatului Cantacuzino – Pașcanu și a terenului aferent", str. Aleea Parcului, nr. 7, municipiul Pașcani, jud. Iași

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași;

Având în vedere prevederile alin. (1) și (2) ale art. 41 al Legii finanțelor publice locale nr. 273/2006, modificată și completată;

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Guvernului nr. 28/2008, privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții și Ordinul nr. 863/2008 pentru aprobarea "Instrucțiunilor de aplicare a unor prevederi din H.G. nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții", cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 132/23.08.2016, privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții "Reabilitare, conservare și revitalizarea Palatului Cantacuzino – Pașcanu și a terenului aferent", str. Aleea Parcului, nr. 7, municipiul Pașcani, jud. Iași ;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit. b) și ale alin. (4) lit. d) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere propunerea Primarului municipiului Pașcani, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre și expunerea de motive înregistrată sub nr. 21595/17.11.2016;

Având în vedere raportul comun de specialitate, întocmit de Compartimentul Tehnic și Investiții, Compartimentul Juridic și Contencios, Direcția

Economica și Serviciul Urbanism și Amenajări teritoriale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat sub nr. 21596/17.11.2016;

Având în vedere avizul favorabil al Consiliului Tehnico-Economic nr. 10/16.11.2016, înregistrat sub nr. 21412/CTE/16.11.2016;

În temeiul art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **“Reabilitare, conservare și revitalizarea Palatului Cantacuzino – Pașcanu și a terenului aferent”**, str. Aleea Parcului, nr. 7, municipiul Pașcani, jud. Iași, descris în **Anexa nr.1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Orice modificare a indicatorilor tehnico – economici aprobați va fi prezentată în plenul Consiliului Local, în vederea actualizării acestora.

Art.3. Începând cu data prezentei hotărâri, H.C.L. nr. 132 din data de 23.08.2016, se abrogă.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează : Primarul municipiului Pașcani, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Direcția Economică, Compartimentul Tehnic și Investiții, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani.

Art. 5. Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre:

- Instituției Prefectului județului Iași;
- Primarului municipiului Pașcani ;
- Serviciului Urbanism și Amenajări Teritoriale ;
- Direcția Economică ;
- Compartimentului Patrimoniu și Contracte ;
- Compartimentul Juridic și Contencios ;
- Compartimentului Tehnic și Investiții ;
- Compartimentului Programe Europene și Atragere Fonduri Structurale ;
- Mass-media .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local
HALDAN VASILE



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI
cons. jr. IRINA JITARU

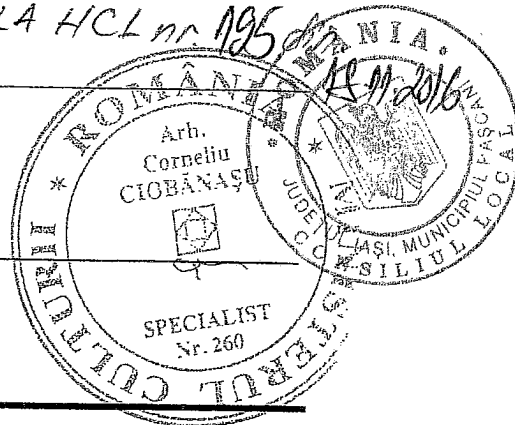
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare si consultanta in constructii

Sediu social: Iasi, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de inregistrare: R 14679638

Nr. de ordine in registrul comertului: J 22/586/2001

**1. DATE GENERALE****1.1 Denumirea obiectivului de investiții**

REABILITARE, CONSERVARE ȘI REVITALIZAREA
PALATULUI CANTACUZINO-PAȘCANU ȘI A TERENULUI AFERENT

1.2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)

JUDETUL IAȘI, PAȘCANI, ALEEA PARCULUI, NR. 7

1.3. Titularul investitiei

MUNICIPIUL PAȘCANI

1.4 Beneficiarul investitiei

MUNICIPIUL PAȘCANI

1.5 Elaboratorul documentatiei

Elaboratorul prezentei documentatii DALI este:

EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare si consultanta in constructii

Sediu social: Iasi, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de inregistrare: R 14679638

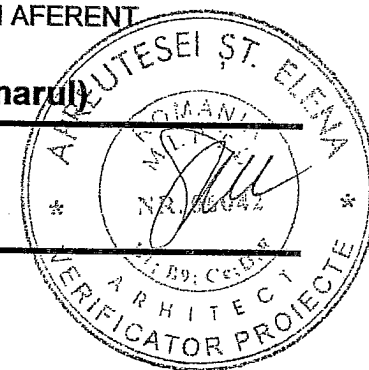
Nr. de ordine in registrul comertului: J 22/586/2001

Activitatea principala: activitati de arhitectura, inginerie si servicii de consultanta tehnica legate de acestea – 7111

Documentatia tehnico-economica este prezentata pe structura D.A.L.I conform HG 28/2008 deoarece se refera la lucrari de interventie asupra unei constructii existente.

Data elaborarii DALI: 30.12.2014, revizuit iulie 2016

Numar de proiect: 12978 / 2014



PROIECTANT	REVIZIA					DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0	1	2	3	4	Iulie 2016	Pag 4/45



2. DESCRIEREA INVESTITIEI

2.1. Situația existența a obiectivului de investiții

Imobilul din prezenta documentatie se afla in proprietatea **MUNICIPIULUI PASCANI** conform actului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 1978 din 27 iunie 2013.

Imobilul este situat in municipiul Pascani, in apropierea centrului civic, judetul Iasi.

Conform documentatiei cadastrale (nr. Cadastral 63384), imobilul este compus din:

- corp C1: **Palatul Cantacuzino-Pascanu** cu suprafata de construita de 639 mp, cladire clasata ca monument istoric categoria A, cod LMI IS-II-m-A-04212, anul 1650, refacut in sec XVIII
- corp C2: **cladire anexa si portic de legatura** cu suprafata de construita de 122 mp
- corp C3: **garaj** in stare de ruina cu suprafata de construita de 38 mp
- corp C4: **fundatiile unei sere dezafectate** cu suprafata de construita de 140 mp
- o fantana nefunctionala
- alei pietonale, partiale carosabile
- teren in suprafata de **6920 mp.**

Actuala documentatia de avizare a lucrarilor de interventii (DALI) are la baza tema pentru fundamentarea investitiei intocmita de Municipiul Pascani.

Documentatia tehnico-economica a proiectului se realizeaza in vederea solicitarii de finantare nerambursabila in cadrul Programului Operational Regional 2014-2020: Axa prioritara 5 – Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.1 – Conservarea, protejarea, promovarea si dezvoltarea patrimoniului natural si cultural.

Intocmirea studiilor, a DALI, s-a facut de catre un colectiv de specialisti (arhitecti, ingineri proiectanti de rezistenta, de instalatii, topometristi, geotehnicieni, economisti). Pentru realizarea documentatiei s-au intocmit studii topometrice, studii geotehnice si relevee (masuratori, desene si documentatie foto). Releveele au fost intocmite pe intreaga incinta cu lux de amanunte, cu starea actuala a constructiilor.

Prin implementarea proiectului „Reabilitare, conservare si revitalizarea Palatului Cantacuzino-Pascanu si a terenului aferent” se va promova potentialul turistic cultural al zonei legat de monumentul istoric, de istoria acestor locuri. Fireste se are in vedere ca prim scop realizarea cadrului de functionare in cele mai bune conditii a monumentului istoric clasa A.

Conform temei de fundamentare a investitiei, scopul proiectului este de a promova un program de revitalizare si valorificare a potentialului cultural regional. Astfel se va promova potentialul turistic al zonei.

Obiective:

- a) Conservarea, consolidarea si restaurarea monumentului
- b) Punerea in valoare a monumentului si a zonei protejate

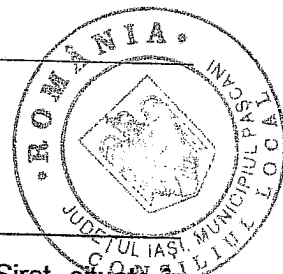
Palatul Cantacuzino-Pascanu este un monument istoric de importanta nationala cuprins in Lista Monumentelor Istorice 2015, publicata in Monitorul Oficial, partea I, nr. 113 bis, 15.II.2016, cu nr. la pozitia 1446, cu numar de cod IS-II-m-A-04212, situat in municipiul Pascani si datat la cca. 1650, refacut sec. XVIII.

Date istorice si descriere

Cladirea, monument istoric, este o realizare importanta a arhitecturii medievale din Moldova. Apartenenta la ansamblurile deosebit de valoroase care alcătuiesc patrimoniul national este rezultanta valențelor istorico-arhitecturale care o definesc. Face parte din grupul prea puțin numeros al reședințelor boierești moldovenești de secol XVII care s-au păstrat în relativă bunăstare până în zilele noastre.

Cea mai veche atestare a localității cu numele Pascani existentă în documentele istorice descoperite până în prezent, se găsește într-un act din 1587 -1588.

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 5/45



Documente din vremea lui Alexandru cel Bun menționează sate de pe Siret, situate în apropierea Pașcanilor, ca fiind proprietate ale unui important personaj din epocă – Oană Pașco – și ale soției sale. Documentele istorice oferă informații că Oană Pașco moștenește satele de pe Siret de la un alt personaj important în timpul domniei lui Alexandru cel Bun – Neagoe logofăt, unchi al acestuia, care nu are moștenitori direcți.

În concluzie „Acest întreg context documentar poate să sugereze că întemeietorul satului Pașcani a fost Oană Pașco de la 1453 – 1455, sau unul din urmașii săi, purtând același nume de familie [...]”

La sfârșitul secolului al XVI-lea, satul Pașcani ajunge în proprietatea hatmanului Isac Balica. După moartea hatmanului, în anul 1612, moșia de la Pașcani a fost supusă unui șir de revendicări, acte de danie domnești și acte de recuperare a foștilor proprietari abuzați.

În anul 1623, la 6 aprilie, jumătate din satul Pașcani „[...]” a fost inclus în dania pe care Ștefan Vođă Tomșa a făcut-o unuia din boierii săi, Tomșa postelnic al treilea „[...]”, (Toma Cantacuzino, fratele lui lordache Cantacuzino). Proprietatea dobândită prin danie domnească va fi returnată prin bunăvoința celor doi frați Cantacuzini unui proprietar de drept, păgubit prin abuzurile lui Isac Balica.

În anul 1637, la 31 martie, printr-un act de danie urmași ai lui Isac Balica, dăruiesc „o giură de sat Pașcani, ce ce iaste în ținutul Sucevei, pre apa Siretiului [...]” am dăruit dumisale, fratelui nostru, giupânului Iorgachi Cantacuzino”

În ceea ce privește reședința de aici, Ștefan Gorovei presupune, conform cu alte cazuri similare, că a fost construită în același an cu biserica, dată consemnată pe pisania acesteia.

„Acast[ă] svântă biserică, unde să prăznuiește hramu Sfî[n]ților arha[n]ghei Mihail și Gavril, ani de la zidire Lumi 7172[1664] Mart 31, s-au zidit dinu timelie de fericitî întru pomenire Iordachi Cantacuzino Marele Spatarî și soție sa, Alexandra [...]”

În 1780 moșia de la Pașcani ajunge în proprietatea boierului lordache Balș. „Cum mama acestuia, Safta, era fiica lui lordache Cantacuzino spătarul, e de presupus că moșia și satul Pașcani au trecut în stăpânirea Bălșeștilor prin căsătorie.” Casa din Pașcani este menționată și în testamentul vistiernicului lordache Balș din 1809, ca revenind cu drept de moștenire fiului său Iancu.

Odată cu plecarea lui lordache Balș în Rusia „Pașcanii au trecut un moment în stăpânirea fraților Durnitrachi și Panaiotachi Moruzi [...]”, fii fostului domn al Moldovei Constantin Moruzi, stăpânire care se încheie odată cu moartea acestora, acuzați de „trădare față de Sublima Poartă”.

În anul 1812 moșia de la Pașcani este scoasă la vânzare și cumpărată de vistiernicul lordache Rosetti – Roznovanu. Ultimul proprietar al moșiei de la Pașcani aparținând Rosetteștilor este fiul vistiernicului Nicolae Rosetti - Roznovanu, tot Nicolae – Nunuță, cel care a fost „cunoscut ca unul din fruntașii mișcării separatiste din 1866 și candidat la tronul Moldovei în acel an.”

Proprietatea ipotecată de la Pașcani este scoasă la vânzare și cumpărată de Eugeniu Alcaz (1808-1892), prieten și colaborator al domnitorului Alexandru Ioan Cuza. Eugeniu Alcaz a fost un promotor al progresului economic în Moldova. Rămas fără moștenitori direcți, după moartea sa cea mai mare parte din avere revine, conform precizărilor testamentare, Primăriei și Universității din Iași.

„Dintre moșiile sale, Pașcanii, cumpărată de la familia Roznovanu, a fost vândută de Primărie Mariei Moruzi, ajungând apoi în proprietatea fiului acesteia, Gheorghe Brătianu.” În anul 1904 întreprinde lucrări de refacere a reședinței. „[...]” prin grija aceluiași ...arhitect Nicolae Ghica Budești”. Trebuie apreciată opțiunea prințesei pentru un arhitect restaurator care va păstra aceste valori și va supune toate intervențiile sale noi spiritului arhitecturii originale.

Prin fiul Mariei Moruzi, reședința de la Pașcani ajunge în proprietatea familiei Brătianu.

PROIECTANT	REVIZIA					DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0	1	2	3	4	Iulie 2016	Pag 6/45

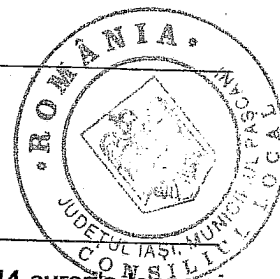
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



„Temporar viitorul istoric [Gheorghe Brătianu], a locuit aici.” În anul 1944 surorile Ioana și Maria Brătianu, fiicele istoricului Gheorghe Brătianu și ale Elenei Brătianu au părăsit țara, stabilindu-se în Franța. În anul 2007 casa Cantacuzino din Pașcani a fost retrocedată proprietarilor de drept înainte de perioada comunistă.

Conacul de la Pașcani este preluat abuziv de către autoritățile comuniste și refuncționalizat ca Palat al Pionierilor. După 1990 devine Palat al Copiilor, și va funcționa în continuare în vechiul sediu până în anul 2011.

În 13 decembrie 2012 Consiliul Local al Municipiului Pașcani emite o Hotărâre prin care „Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Pașcani a imobilului situat în Aleea Parcului nr.7, mun. Pașcani, jud. Iași – Palatul Cantacuzino și terenul aferent în suprafață de 6920 de mp [...]”

Scurta descriere

Complexul curții palatului Cantacuzino Pașcanu cuprinde mai multe clădiri care prezintă interes din punct de vedere arhitectural și istoric, din care cea mai valoroasă este reședința propriu-zisă. Datorită realizării arhitecturale deosebite, a vechimii și a faptului că în timp a fost bine conservată, clădirea a fost printre puținele reședințe boierești din Moldova menționate și analizate rezumativ în lucrările de istoria arhitecturii românești.

Corpul 1, Palatul este o construcție omogenă structural, cu regim de înălțime $S_{\text{parțial}} + P + E + Pod$ amenajabil. Clădirea „păstrează formele tradiționale ca distribuție spațială”. Încăperile sunt amplasate liniar, de o parte și de alta a unui hol central, a cărui lungime devine astfel dimensiunea dominantă.

După aprecierile istoricilor și după studiul detaliilor de arhitectură foișorul este cel inițial, după un model adoptat în epocă mai ales în Țara Românească, respectiv locuința așezată pe un parter cu înălțime mică, prin care se făcea intrarea în pivnițe pe sub foișorul de intrare. Al doilea nivel era locuit de familia boierului și era nivelul reprezentativ – „piano nobile”.

Carnerele de la parter sunt mai mici ca înălțime dar sunt spectaculoase prin sistemele de boltire - martori ai etapei medievale de construcție.

Construcția are fundații continue din piatră, structura de rezistență este din zidărie portantă. Acoperirea subsolului este cu bolti de piatră. Acoperirea parterului este realizată parțial cu bolti de cărămidă, parțial cu planșeu drept din lemn. Acoperirea etajului este realizată din beton pe șine metalice. Șarpanta este de lemn iar învelitoarea țiglă solz.

Corpul 2, clădirea mică, are un regim de înălțime $S + P + E$ are fundații continue, structura de rezistență este din zidărie, planșeul peste parter este din beton, planșeul peste etaj este din lemn iar șarpanta este de lemn cu învelitoare din țiglă.

Între cele două clădiri există un portic de legătură realizat din stâlpi și bolti din cărămidă, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Structura

a) *Structura de rezistență a corpului C1* este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă plină cu planșee din bolti de zidărie de cărămidă și piatră peste parter și planșee din beton cu profile metalice „I” peste etaj. Grosimea zidurilor variază de la 60cm la 130cm (s-au relevat și pereți la care grosimea variază pe lungimea acestora), ceea ce poate indica posibile modificări structurale și etape diferite de intervenții. De asemenea, se remarcă că jumătatea dinspre fațada laterală dreapta are zidurile mai groase, în special cele exterioare (120-130cm). Există posibilitatea ca acestea să fi fost completate ulterior datorită degradărilor mai mari în această zonă a construcției. În principiu, la nivelul etajului, zidurile se subțiază iar golurile de uși sunt în mare parte schimbate ca poziționare. În etapa de colectare a informațiilor pentru evaluarea structurală a imobilului, au fost prelevate cinci probe de cărămizi de la nivelul parterului și

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 7/45

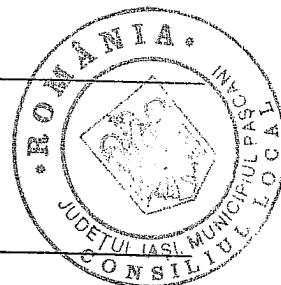
EXproCONS Gosav & Co

Expertizari, proiectare si consultanta in constructii

Sediu social: Iasi, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de inregistrare: R 14679638

Nr. de ordine in registrul comertului: J 22/586/2001



podului, pentru care au fost determinate dimensiunile geometrice, densitatea aparentă și rezistența la compresiune. Astfel, au fost relevate cel puțin două tipuri de cărămizi cu dimensiunile de 280x140x75mm respectiv 240x120x65mm.

Planșeul peste parter este compus din bolți din zidărie, peste care a fost relevată o suprabetonare de aproximativ 15cm. În dreptul salonului, planșeul este din lemn, cu grinzi cu secțiunea transversală de 20x24cm, dispuse pe ambele direcții. Peste etaj planșeele sunt alcătuite din profile metalice I200, montate la distanță interax de aproximativ 65cm și o placă din beton probabil nearmat, turnat între tălpile profilelor. Camerele din mansardă au la partea superioară un planșeu din lemn care, în prezent, este parțial prăbușit. Scările sunt cu rampe din beton armat și au fost probabil realizate odată cu suprabetonarea bolților peste parter și cu planșeul de peste etaj.

Relevarea fundațiilor s-a realizat prin intermediul unor sonde deschise la fațada laterală dreaptă și la nivelul demisolului. Fundațiile sunt din zidărie de piatră legate cu un mortar de argilă, fără evazare față de pereții structurali ai construcției, coborând până la -2,50m față de cota terenului amenajat. La nivelul subsolului, adâncimea de fundare a zidurilor este de 30cm față de cota pardoselii din beciuri. Studiul geotehnic este prezentat în anexa .

b) *Corpul C2* are o structură de rezistență cu pereți din zidărie de cărămidă plină, cu grosimi între 40 și 50cm, planșeul din beton armat peste parter și din lemn peste etaj. Grosimea planșeului din beton armat este de 20cm și probabil reazemă pe ziduri prin intermediul unor centuri.

2.1.1 Starea tehnică, din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, potrivit legii

Încadrare în localitate

Ansamblul de clădiri aparținând Palatului Cantacuzino- Pașcanu este situat în partea de sud-est a zonei centrale a municipiului Pașcani, într-o zonă de parc ce se dezvoltă de-a-lungul comisei ce mărginește zona centrală spre nord-est. Ca întindere, Municipiul Pașcani are o suprafață de aproximativ 6028 ha, din care cca. 5274ha suprafața agricolă, 754ha intravilan. Structura fondului funciar de 5274ha are structura următoare: teren arabil 4041ha, fanete și pasuni 1196ha, vii și livezi 47ha, teren neagricol 1563ha.

Terenul pe care este construit monumentul este proprietatea Municipiului Pașcani, înscris în Cartea Funciara nr. 63384, număr cadastral 63384. Terenul în suprafață de 6920m², are o formă neregulată, alungită după direcția nord- vest sud-est.

Din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții conform legii 10/ 1995 (modificată cu legea 123/2007) se constată următoarele:

1. Rezistența și stabilitatea construcțiilor

Analizând toți cei trei factori care determină încadrarea structurilor în clase de risc seismic, separat pentru cele două corpuri de clădire analizate, se poate considera că:

- *structura de rezistență a corpului C1 se încadrează în clasa Rs I de risc seismic*, din care fac parte construcțiile cu risc seismic ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime;
- *structura de rezistență a corpului C2 se încadrează în clasa Rs II de risc seismic*, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă;

2. Siguranța în exploatare

- nu se respectă prevederile normativului CE I/95 privind siguranța în exploatare.

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 8/45

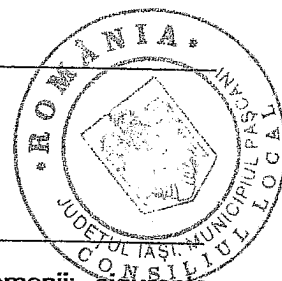
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



- se vizează respectarea normelor de proiectare în următoarele domenii: siguranța circulațiilor pedestre, siguranța circulației auto, siguranța cu privire la instalații, siguranța cu privire la lucrările de întreținere, siguranța la intruziuni și efracție.

3. Siguranța căilor pietonale

- accesul pietonal principal se face prin intermediul unei alei carosabile late ce ajunge în zona porticului pe latura de vest a clădirii. În prezent este folosită ca parcaj auto, periclitând siguranța pietonilor;
- scara secundară balansată nu prezintă siguranță mai ales în situații de urgență;
- nu există nici o posibilitate de acces la nivelul 1 și 2 a persoanelor cu handicap motoriu.
- este necesar a se înlocui treptele sparte, a se crea planuri înclinate între platformele aflate la cote diferite ale aceluiași etaj și introducerea unui mijloc mecanic de acces la etaj a persoanelor cu handicap.

4. Siguranța circulațiilor auto

- circulația auto, utilizată și pentru circulația pietonală nu are borduri de separare față de spațiul verde și nici trotuare pentru pietoni.
- nu există locuri de parcare amenajate.

5. Siguranța privind instalațiile

Instalațiile în cea mai mare parte sunt distruse, ca urmare nu sunt asigurate sisteme de protecție a instalațiilor pentru :

- protecția la electrocutare prin împământare și prin sisteme de protecție (tubulatură, cutii etanșe, panouri de atenționare, etc.);
- nu este realizată protejarea elementelor ce ar putea fi puse accidental sub tensiune sau execuția de rele pentru curenții reziduali de defect;
- instalațiile sanitare sunt defecte (instalații sanitare din subteran, tubulatură, sifoane, racorduri)

6. Normele privind igiena și sănătatea oamenilor, protecția mediului, nu sunt respectate:

- în cadrul zonelor pietonale și carosabile nu sunt separate fluxurile pentru diversele activități;
- circulația auto, porticul existent și terenul din partea de sud este invadată de deșeuri diverse și vegetație spontană;
- nu există o platformă pentru depozitarea deșeurilor menajere.

7. Poluarea mediului

Există o suprafață plantată cu copaci de talie, iar vecinătatea plantatiei de pe cornisa este benefică. Totuși sunt probleme datorită deficiențelor spațiilor carosabile, degradărilor amintite mai sus.

8. Protecția solului și apei nu este asigurată prin :

- faptul că instalațiile de apă, canalizare, nu sunt etanșe în prezent;
- nu există o platformă pentru depozitarea deșeurilor menajere;
- platforma carosabilă existentă nu asigură o colectare și canalizare a apelor pluviale.

9. Protecția aerului nu este asigurată prin:

Zona lăsată în paragină pe latura de sud este o sursă de poluare a aerului.

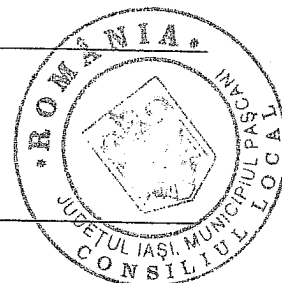
10. Protecția sonoră nu este asigurată datorită:

- tâmplăria exterioară, din lemn, este în totalitate deteriorată, a fost parțial vandalizată, ceea ce duce la necesitatea înlocuirii cu sisteme performante și termoizolante.

11. Protecția peisajului

Cadrul natural dinspre laturile de vest și sud sunt lăstate în paragină, prezentând degradări majore și lipsa unei amenajări corespunzătoare.

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 9/45



12. Izolația termică, hidrofugă, economia de energie

Protecția termică și hidrofugă este deficitară datorită modului în care a fost întreținută clădirea, astfel:

- pereții exterior sunt deteriorați ca urmare a intemperiei, a acoperisului deteriorat, jgheburilor și burlanelor deteriorate și parțial absente;
- tâmplăria exterioară este în cea mai mare parte deteriorată, fără geam,
- mare parte a clădirii a avut de suferit de pe urma infiltrațiilor de apă
- Este necesar să se intervină asupra închiderilor perimetrale.

Toate defecțiunile semnalate mai sus sunt argumente suficiente pentru a justifica necesitatea proiectului.

Falatul Cantacuzino-Pascanu se afla sub incidența Legii nr. 372/13 decembrie 2005 privind „Performanța energetică a clădirilor” (MO nr. 1144/19 dec. 2005).

În Art.8. din această lege se precizează următoarele:

„Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri:

Clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, carora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior”

Cerințele la care face referire Legea sunt stipulate în Ordinul nr. 691 din 10 aug. 2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor (MO nr. 695 din 12 aug. 2007). Acestea sunt cerințe de performanță energetică minimă impuse clădirilor și urmează:

- Asigurarea rezistenței termice corectate, minim admisibile, ale elementelor de construcție ale clădirii.

Nu se aplică în acest caz.

- Asigurarea temperaturilor minime pe suprafața interioară a elementelor de construcție pentru evitarea riscului de condens.

Nu se aplică în acest caz.

- Asigurarea valorilor normate pentru iluminatul interior natural/artificial.

Nu se aplică în acest caz.

- Asigurarea temperaturilor interioare și a debitului minim de aer proaspăt.

Nu se aplică în acest caz.

Monumentul nu a mai fost restaurat, făcându-se pe parcurs doar lucrări de reparații și intervenții de urgență nesemnificative raportat la mărimea ansamblului. Degradările timpului se observă la întreg complexul și se impun urgente lucrări de restaurare.

Starea de degradare în care se găsește monumentul are numeroase cauze principale, care concurează la menținerea și amplificarea acestora:

Corpul C1

- **La fațadă:** degradări la acoperiș, infiltrații de apă, streșină în pericol de prăbușire, jgheaburi căzute, fisuri verticale, infiltrații de apă în pereți, tencuială puternic degradată, fisuri în bolțile și zidurile porticului, tencuială complet desprinsă, zidărie măcinată, infiltrații de apă la grupurile sanitare din colțul de nord-vest;
- **La interior:** infiltrații de umezeală în zidărie, goluri înzidite, fisuri continue în bolți și pereți, articulații formate în arcul de zidărie din salonul principal, tencuieli degradate datorită infiltrațiilor lor de apă, degradări din infiltrații de apă la planșeu peste etaj, numeroase fisuri verticale la zidurile interioare și exterioare la nivelul etajului;

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 10/45

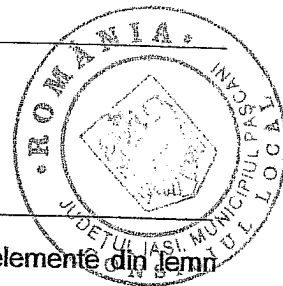
EXproCCNS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iasi, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



- **La marisardă:** infiltrații de apă prin învelitoare, fisuri în aticul de zidărie, elemente din lemn cedate la șarpantă, tavan parțial prăbușit;
Corpul C2
- **La fațade:** fisuri diagonale în dreptul gurilor de ferestre, degradări grave la învelitoare și la baza șarpantei, infiltrații masive de apă în pereți, tencuieli complet desprinse;
- **La interior:** infiltrații de apă în zidăria demisolului, tencuieli degradate la pereții parterului, tavan în pericol de prăbușire la etaj;

2.1.2 Valoarea de inventar a construcției

Conform documentelor anexate, valoare de inventar este de 826.764,00 lei.

- Hotărârea nr. 2 / 15.01.2016 „privind reevaluarea valorilor de inventar aferente bunurilor proprietate publică a Unității Teritoriale Pâncăși, insusite prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Pâncăși, jud. Iași
- Raport de evaluare bunuri și imobile, Mun. Pâncăși, decembrie 2015
- Inventarul bunurilor din domeniul public al Municipiului Pâncăși, Institutii publice de interes local – Palatul Cantacuzino, nr. 733 / 1103 – (anexa 1 la raportul de evaluare)

2.1.3 Actul doveditor al forței majore, după caz

Nu este cazul.

2.2 Concluziile raportului de expertiză tehnică și audit energetic

2.2.1 Expertiza tehnică

Pentru proiect, s-a întocmit în anul 2014 o expertiză tehnică. Analizând toți cei trei factori care determină încadrarea structurilor în clase de risc seismic, separat pentru cele două corpuri de clădire analizate, se poate considera că:

- structura de rezistență a corpului C1 se încadrează în clasa Rs I de risc seismic, din care fac parte construcțiile cu risc seismic ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime;
- structura de rezistență a corpului C2 se încadrează în clasa Rs II de risc seismic, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă;

Se propun următoarele măsuri principale de intervenție, separat pentru cele două imobile:

Corpul C1

- suprabetonarea planșeului peste etaj;
- realizarea unui sistem de centuri la fundațiile construcției;
- consolidarea zidăriei prin tiranți verticali introduși în canale forate injectate cu mortar;
- consolidarea pereților din zidărie printr-o cămășuire cu mortar de var (fără ciment) armată cu grile polimerice tri-axiale de tip Tensar;
- refacerea șarpantei existente degradate cu o structură similară din lemn în gabaritul actual al podului; șarpanta va fi corect ancorată de o centura prevăzută la partea superioară a aticului;
- prevenirea infiltrațiilor de umiditate în pereți, la nivelul fundațiilor cu un dren perimetral, coroborat și prin impermeabilizarea zidăriei cu injecții de rășini hidrostructurale;
- repararea fisurilor și a crăpăturilor din zidărie prin injecții și rețeseri locale

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 11/45

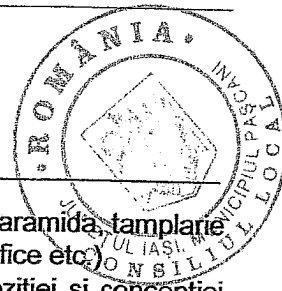
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



- lucrări interioare și de finisaj (refacere pardoseli, pereți, tavane și bolti din cărămidă, tamplărie interioară din lemn cu geam termoizolant, elemente decorative, profile specifice etc.)
- lucrări exterioare și de finisaj (la nivelul fatadelor prin respectarea compoziției și concepției originale, prin restaurarea elementelor decorative valoroase în măsura în care acest lucru este posibil, sau prin reconstituire, tencuieli exterioare speciale, tamplărie exterioară dubla din lemn de stejar cu profilături, cu geam termoizolant).

Corpul C2

- realizarea unui sistem de centuri pe coronamentul pereților, la nivelul podului, pentru a lega pereții la partea lor superioară și pentru a asigura o rezemare corespunzătoare șarpantei;
- eclisarea fundațiilor existente cu centuri din beton armat, dispuse sub cota de îngheț;
- consolidarea zidăriei prin introducerea de stâlpișori lamelari înglobați în zidăria existentă;
- înlocuirea elementelor din lemn degradate de la nivelul șarpantei;
- prevederea unei hidroizolații exterioare din tefond și a unui dop de argilă, cu un dren perimetral și impermeabilizarea zidăriei subsolului cu injecții de rășini hidrostructurale;
- repararea fisurilor și a crăpăturilor din zidărie prin injecții și rețeseri locale (dacă este cazul);
- reabilitarea structurală a tronsonului de legătură prin refacerea continuității zidăriei fisurată și pe alocuri dislocată; fisurile se vor injecta iar în dreptul dislocărilor se va lua în considerare rețeserea zidăriei.
- lucrări interioare și de finisaj (refacere pardoseli, pereți, tavane și bolti din cărămidă, tamplărie interioară din lemn cu geam termoizolant, elemente decorative, profile specifice etc.)
- lucrări exterioare și de finisaj (la nivelul fatadelor prin respectarea compoziției și concepției originale, prin restaurarea elementelor decorative valoroase în măsura în care acest lucru este posibil, sau prin reconstituire, tencuieli exterioare speciale, tamplărie exterioară dubla din lemn de stejar cu profilături, cu geam termoizolant).

2.2.2. Prezentarea a cel puțin două opțiuni

Varianta I

1. PROPUȘURI DE REABILITARE, CONSERVARE ȘI REVITALIZARE - ARHITECTURA

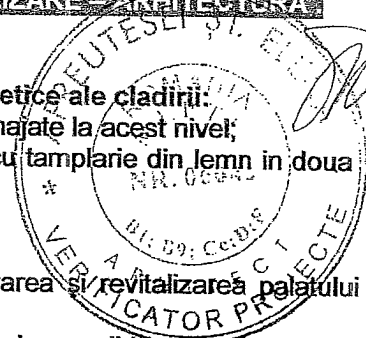
1.1. Lucrări exterioare de îmbunătățire a performanțelor energetice ale clădirii:

- îmbunătățirea termoizolației la nivelul podului și a spațiilor amenajate la acest nivel;
- înlocuirea tamplăriei exterioare deteriorate și a pieselor lipsă cu tamplărie din lemn în două canate și geam termoizolant.

1.2. Lucrări interioare de reabilitare funcțională

Prin tema de proiectare se propune reabilitarea, conservarea și revitalizarea palatului Cantacuzino Pașcanu și a terenului aferent.

În ordinea firească a lucrărilor se propune în primul rând consolidarea, nu numai a palatului dar și a celorlalte clădiri ale ansamblului. Reabilitarea arhitecturală și a instalațiilor nu poate fi desprinsă de funcțiile cu care clădirile sunt investite în vederea revitalizării. Având în



PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 12/45

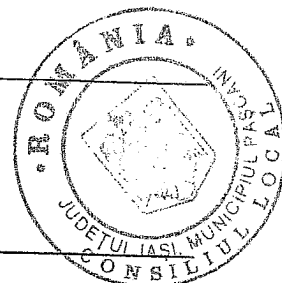
EXproCONS Gosav & Co

Expertizant, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



vedere amplasamentul central, vecinătatea bisericii, de asemenea monument istoric și a parcului orașului se propune un ansamblu de spații muzeale.

Corpul 1, Palatul Cantacuzino Pașcanu, va fi amenajat pentru activități muzeale. La parter, în afara spațiilor necesare primirii și informării generale s-au prevăzut un spațiu pentru custodele muzeului și un spațiu pentru vânzare bilete, amintiri, lucrări de specialitate, destinat vizitatorilor. Acest din urma spațiu poate fi în același timp un spațiu pentru odihnă și cafea. Pentru a introduce în circuitul muzeal și demisolul parțial, existent, se va reconfigura scara secundară dinspre sud. Aceasta scară va asigura legătura și cu etajul 1 și spațiile amenajate în pod. Pentru a da posibilitatea persoanelor în vârstă și persoanelor cu dizabilități să viziteze muzeul, s-a propus introducerea unui ascensor pentru 4 persoane care leagă zona de intrare de celelalte niveluri. În rest spațiile din parter sunt destinate spațiilor muzeale.

La nivelul parterului sunt trei portice, diferite ca stil, în cele două de la nord și sud se deschide (direct salonul mare orientat nord-sud. Porticul dinspre est, de sub foișor, protejează accesul la scara ce coboară la demisol.

Având în vedere că un muzeu trebuie să aibă un circuit de vizitare închis, bine definit, ieșirile din salonul mare în portice nu pot fi utilizate. Ca urmare se propune pentru porticul de nord închiderea cu suprafețe mari de sticlă și introducerea în suprafața utilă a muzeului.

La demisol, în spațiile mici și boltite se propune organizarea unor spații muzeale utilizând pentru expunere atât scara de acces la suprafață, cât și spațiul de la cota terenului de sub foișorul de pe latura de est a clădirii. Închiderea acestui spațiu cu suprafețe mari de sticlă și iluminatul controlat al exponatelor pot să constituie un punct de interes pentru trecătorii de pe alea învecinată. La etaj se poate ajunge pe scara largă, existentă, cu ascensorul sau pe scara secundară dinspre sud. Etajul va fi utilizat pentru spații muzeale. Pentru accesul direct din etaj în foișor se va introduce o ușă în locul ferestrei existente a încăperii adiacente foișorului.

În podul înalt, în locul compartimentărilor degradate, se propune realizarea unor compartimentări ușoare pentru expunere, conferințe și birouri pentru muzeografi.

Corpul 2, va fi destinat activităților administrative ale ansamblului.

La demisol se vor organiza spațiile tehnice pentru ansamblu, centrala termică.

La parter și etaj vor fi organizate spații pentru birouri administrative.

Porticul de legătură va fi consolidat, prelungit până la palat și i se va înlocui șarpanta și învelitoarea. Este un element extrem de important în compoziția generală a ansamblului din cel puțin două motive: separă zona plantată, umbră, de acces la muzeu de zona liniștită și însoțită de la sud. Este în același timp o zonă de umbră și odihnă.

Corpul C3 și Corpul C4 - garaj în ruină și respectiv fundație sera dezafectată se vor demola, având în vedere necesitatea asigurării unui ambient adecvat pentru punerea în valoare a clădirilor monumentului.

Amenajările exterioare, vizează amenajarea spațiului exterior aferent clădirilor, în armonie cu fondul construit, având rolul de a pune în valoare corpurile de clădire studiate și de a crea un spațiu adecvat expunerii în aer liber. Sunt propuse amenajări de spații verzi, alei pietonale, fontani arteziene, pergole și un foișor.

VARIANTA 1 – ANALIZA CRITICĂ

Conform temei de proiectare, în cadrul acestei variante construcția existentă se consolidează, reabilitează termic, structural, arhitectural și din punctul de vedere al utilităților necesare.

Se realizează integral dezideratul funcțional și arhitectural privind:

- dotarea cu toate elementele necesare funcționării spațiilor pentru muzeu într-un număr cât mai mare de variante posibile;
- un iluminat special al spațiilor de expunere;

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 13/45

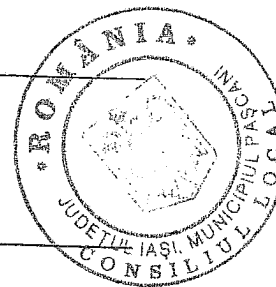
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



- amenajarea terenului adiacent Palatului Cantacuzino Pasăni

Valoarea totală a devizului general (inclusiv T.V.A) este de 21,864.298 mii lei, adică 4,935.508 mii Euro la 1E = 4.430 lei

din care:

C+ M (valori inclusiv TVA) 16,137.391 mii lei, adică 3642.752 mii Euro.

Detalierea pe structura devizului general se găsește în anexă.

Variantă II**1. PROPOZITII DE REABILITARE, CONSERVARE ȘI REVITALIZARE – ARHITECTURA**

Lucrările propuse sunt identice cu cele din varianta I.

2. STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

Lucrările propuse sunt identice cu cele din varianta I.

3. INSTALAȚII**3.1. Instalații termice și ventilație**

Lucrările propuse sunt identice cu cele din varianta I.

3.2. Instalații sanitare

Lucrările propuse sunt identice cu cele din varianta I.

3.3. Instalații electrice

Lucrările propuse sunt identice cu cele din varianta I.

4. AMENAJĂRI EXTERIOARE

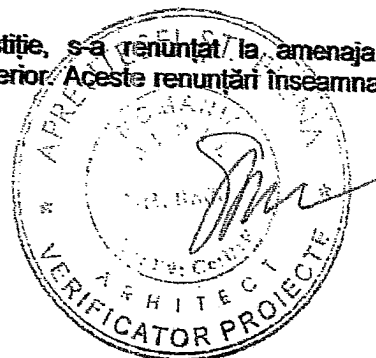
În această variantă, pentru reducerea valorilor de investiție, s-a renunțat la amenajările exterioare: alei, parcaje, fântâni, pergole, foișor, iluminat exterior. Aceste renunțări înseamnă și renunțarea la spațiul de expunere exterioară.

Pentru construcții se vor obține următorii parametri:

St = 6.920 m²

Ac Clădire C1 = 639.00 m²

Ac Clădire C2 = 131.70 m²

**VARIANTA 2 – ANALIZA CRITICĂ**

Conform temei de proiectare, în cadrul acestei variante construcția existentă se reabilitează din punct de vedere termic, structural, arhitectural și din punctul de vedere al realizării utilităților necesare.

2.2.3 Recomandarea expertului / auditorului energetic asupra soluției optime din punct de vedere tehnic și economic, de dezvoltare în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

Pentru clădirea existentă s-a întocmit un audit energetic care recomandă introducerea unei protecții termice suplimentare. Deoarece aplicarea unei termoizolații exterioare ar afecta profilatura exterioară a monumentului, se propune introducerea unei izolații termice de 10 cm la interior, pe latura de nord a clădirii principale, soluție care a fost preluată în proiect.

În ambele variante s-au respectat recomandările expertului tehnic și auditorului și au fost introduse toate lucrările de intervenție conform temei de proiectare.

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 14/45

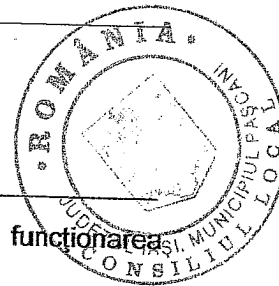
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



Din punct de vedere funcțional varianta a I-a constituie soluția optimă pentru funcționarea unui muzeu.

Se recomandă varianta a I-a, ca soluție optimă din punct de vedere tehnic.

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 15/45

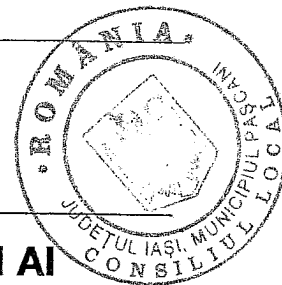
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare si consultanta in constructii

Sediu social: Iasi, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de inregistrare: R 14679638

Nr. de ordine in registrul comertului: J 22/586/2001



9 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI

9.1 Valoarea totală (INV), inclusiv TVA

21 864.298 mii lei,

In preturi din luna iulie 2016

din care construcții-montaj (C+M): **16 137.391 mii lei**

9.2 Eșalonarea investiției (INV/C+M):

	Anul 1	Anul 2
Procentul din totalul lucrari	33%	67%
Procentul din C+M	45%	55%
Valoare lucrare (Mii RON)	7215.218	14 649.080
Valoare C+M (Mii RON)	7261.825	8,875.566

9.3 Durata de realizare (luni)

Durata estimata a lucrarilor de executie aferente prezentei investitii este de 24 de luni.

PROIECTANT	REVIZIA					DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0	1	2	3	4	Iulie 2016	Pag 43/45

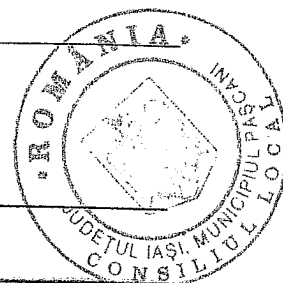
EXproCONS Gosav & Co

Expertizare, proiectare și consultanță în construcții

Sediu social: Iași, str. Dumbrava Rosie nr. 15A, tel: 0232-214970

Cod unic de înregistrare: R 14679638

Nr. de ordine în registrul comerțului: J 22/586/2001



9.4 Capacități (în unități fizice și valorice)

Obiectul	Corpul	Denumire	Sc [mp]	Sd [mp]	Înălțimea la streșină	Înălțimea maximă	Nr. niveluri
1	C1	Palatul Cantacuzino Pascanu	639,00	2025.35	+8.65	+16.75	S+P+1+ Pod amenajat
2	C2	Clădire anexa Portic de legatura	131.70	234.46	+6.45	+10.00	D+P+1
		Total C1 +C2	770.70	2259.81			
3		Foisor	29.90	29.90			P
4		Pergole	22.50	22.50	-		P
5		Zid istoric	10.86	10.86	-	0,60	-
		Total clădiri exterioare	63.26	63.26			
		Total	833.96	2.323,07			

9.5 Alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz

Suprafața terenului aflat în proprietatea Mun. Pascani = 6920 mp

Procentul de ocupare a terenului

$$POT = \frac{Sc}{St} \times 100 = 833,96 / 6920 \times 100 = 12.051 \% \quad (\text{conf. C.U. POT max} = 20\%)$$

Coefficientul de utilizare a terenului

$$CUT = \frac{Sd}{St} = 2.323,07 / 6920 = 0.335 \quad (\text{conf. C.U. CUT maxim} = 0.6)$$

PROIECTANT	REVIZIA	DATA	PAG
EXproCONS Gosav & CO R14679638	0 1 2 3 4	Iulie 2016	Pag 44/45