

Beneficiar
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Nr. 128561 / 15.04.2026

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reabilitare și conservare clădire - Casa Carianopol

Valorificarea clădirii „Casa Carianopol” 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 Licității, 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 construcții și teren intravilan aparținând domeniului public al Municipiului Craiova conform HCL 427/2025 și intabulat drept de ipoteca în favoarea numiților Olteanu Marcel Alexandru și Olteanu Mihai Calin conform extras C.F nr.239787/21.01.2026. Imobil Monument istoric, cuprins în Lista Monumentelor Istorice aprobat cu Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor la poz.233 cod DJ- II- m-B-08043 - Casa Carianopol.

Regimul economic:

Folosința actuală a terenului - curți construcții. Destinația după PUG -zona cu destinație specială. Suprafața terenului -1.321,00 mp din acte și măsurători

Regimul tehnic:

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L nr.23/2000 și prelungire valabilitate cu H.C.L. nr.554/2023, amplasamentul este situat în zona cu destinație specială.

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);

Casa Carianopol din Craiova, edificată în anul 1905, a aparținut familiei Carianopol, constituie un reper istoric și cultural și un simbol arhitectural al orașului.

Clădirea are structura de rezistență concepută pe zidărie portantă, cu regim de înălțime subsol, parter și etaj. Planșeele intermediare sunt alcătuite din bolțișoare de cărămidă, ranforsate cu profile I de oțel-carbon.

Învelitoarea este realizată din țiglă, fixată pe șarpantă din lemn ecarisat, tâmplăria interioară e vopsită, cu geamuri din cristal, iar fațada realizată din simlipiatră cu asize mari, ancadramente în jurul ferestrelor, metope și basoreliefuri.

Instalația electrică pe conducte de cupru e îngropată, instalația sanitară modernizată, iar instalația sanitară modernizată, instalația de încălzire are corpurile statice din fontă.

În urma inspecției s-au constatat următoarele:

Finisajele exterioare sunt deteriorate, necesitând reparații și recondiționări. Iar finisajele interioare sunt în stadiu avansat de degradare, necesitând, de asemenea, reparații și recondiționări.

Terenul este împrejmuit cu gard de beton și fier forjat în partea frontală, cu plasă de sârmă și zidărie în rest. Terenul liber este parțial acoperit cu platformă betonată, care necesită reparații capitale.

Imobilul este identificat astfel:

Nr. crt.	Denumire	Cod Lista monumentelor istorice	Nr. cadastral	Carte funciară	Regim de înălțime	Data PIF	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfășurată (mp)	Suprafața utilă (mp)
1	Casa Carianopol	DJ-II-m-B-08043	239787-C1	239787	S+P+1E	1905	441,00	1.169,00	846,40
2	Teren intravilan		239787	239787			1.321,00		

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

La nord: Jandarmeria Craiova;

La est: proprietăți private;

La sud: str. Petre Carp;

La vest: str. Alexandru Macedonski.

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;

Imobilul este monumentul istoric „Casa Carianopol”, poz. 233, cod DJ- II- m-B-08043, conform Ordinului nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor. 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 P.U.G. aprobat cu H.C.L nr.23/2000 și prelungire valabilitate cu H.C.L. nr.554/2023, amplasamentul este situat în zona cu destinație specială.

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.

Imobilul este monumentul istoric „Casa Carianopol”, poz. 233, cod DJ- II- m-B-08043, conform Ordinului nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor. 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 durată 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 unui ansamblu 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 reșeseri 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 perimetrice;
 - 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;
 - 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.
 - lucrări de restaurare a tencuielilor exterioare;
 - lucrări de restaurare-conservare a componentelor artistice;
 - 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 așterelii, 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;
 - refacere parcare și teren liber de construcții
 - reabilitare și realizare împrejmuire
- Lucrări componente artistice
 - este necesară realizarea unor sondaje stratigrafice și analize pentru a stabili în ce măsură se mai păstrează picturile originale, stucatura, lemnul, metalul și vitraliile.
 - 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 elaborată pentru toate fazele proiectului, acesta urmând a avea dreptul de a utiliza documentația fără acordul scris al proiectantului.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia
Deoarece clădirea este Imobil monument istoric „Hotel si cazino”, poz. 100, cod DJ-II-a-A-08068, conform Ordinului 2828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor 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 verficatorilor 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 verficatorilor 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 Licitatii
Maria Nuta



Întocmit,
Serviciul Investiții și Achiziții
Insp. Dumitru Cricorian