



HOTĂRÂREA NR.104

privind actualizarea Devizului general și a

indicatorilor tehnico – economici pentru proiectul

"Reabilitare Casa Olănescu" – cod SMIS 334728 și aprobarea anexei privind descrierea sumară a investiției propusă a fi realizată prin proiect

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 25 aprilie 2025, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr. 15067 din data de 16.04.2025, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre referitor la actualizarea Devizului general și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul **"Reabilitare Casa Olănescu" - cod SMIS 334728**, inclusiv anexa privind descrierea sumară a investiției propusă a fi realizată prin proiect;

Văzând Raportul nr.15066 din data de 16.04.2025, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, precum și avizele comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale și nr.4 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr.305/18.10.2024, Consiliul Local a aprobat Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție și indicatorii tehnico-economici conform devizului general, pentru obiectivul de investiții **"Reabilitare Casa Olănescu" - cod SMIS 334728**, la valoarea totală de 18.647.962,26 lei cu TVA, din care C+M la valoarea de 11.027.081,02 lei fără TVA, respectiv 13.122.226,41 lei cu TVA; ulterior, în data de 19.12.2024, UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea a depus la finanțare proiectul **"Reabilitare Casa Olănescu" - cod SMIS 334728**, în cadrul Programului Regional Sud-Vest Oltenia 2021-2027, Apel de proiecte dedicat municipiilor reședință de județ PR SV/MRJ/1/7/5.1/2023, Obiectiv specific 5.1: Promovarea dezvoltării integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului sustenabil și a securității în zonele urbane;

Ținând seama de adresa nr.19745 din data de 02.04.2025, prin care ADR Sud Vest Oltenia a notificat UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea finalizarea procesului de evaluare și selecție și admiterea la finanțare a proiectului **"Reabilitare Casa Olănescu" - cod SMIS 334728** ca urmare a încadrării în alocarea financiară a apelului, solicitând depunerea documentelor necesare întocmirii contractului de finanțare, printre acestea regăsindu-se și Hotărârea de aprobare a documentației

tehnic-economic faza DALI și a indicatorilor tehnico-economici, inclusiv anexa privind Descrierea sumară a investiției propuse a fi realizată prin proiect, corelată cu cea mai recentă documentație anexată la cererea de finanțare;

În temeiul prevederilor Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice și ale Ghidului solicitantului Sprijin pentru dezvoltare urbană integrată, Apel de proiecte dedicat municipiilor reședință de județ PR SV/MRJ/1/7/5.1/2023;

În baza art.129, alin.(2), lit.b), alin.(4), lit.d), art.139, alin.(3), lit.a) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 21 de voturi “pentru”, 0 voturi “împotrivă” și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă actualizarea Devizului general și indicatorii tehnico-economici pentru proiectul “Reabilitare Casa Olănescu” - cod SMIS 334728, la valoarea totală de 18.647.962,26 lei cu TVA, din care C+M – 13.122.226,41 lei cu TVA, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre, inclusiv anexa privind descrierea sumară a investiției propusă a fi realizată prin proiect - anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Investiții și Achiziții Publice.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiare;
- Direcției Investiții și Achiziții Publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin-Adrian POPA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 25 aprilie 2025

PROIECTANT

S.C. SPA INOVATIONS S.R.L.

BENEFICIAR

PRIMARIA RM. VALCEA

DEVIZ GENERALal obiectivului de investitii
FAZA O.A.L.I.**REABILITARE CASA OLANESCU**

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fara TVA		TVA		Valoare cu TVA	
		lei	3	lei	4	lei	5
1	2						
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului							
1.1.	Obtinerea terenului		0.00		0.00		0.00
1.2.	Amenajarea terenului		35,000.00		6,650.00		41,650.00
1.3.	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala		0.00		0.00		0.00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor		0.00		0.00		0.00
Total capitol 1			35,000.00		6,650.00		41,650.00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii							
2.1.	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii		50,000.00		9,500.00		59,500.00
Total capitol 2			50,000.00		9,500.00		59,500.00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica							
3.1.	Studii de teren		17,000.00		3,230.00		20,230.00
3.1.1.	Studii de teren		17,000.00		3,230.00		20,230.00
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului		0.00		0.00		0.00
3.1.3.	Alte studii specifice		0.00		0.00		0.00
3.2.	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii		1,200.00		228.00		1,428.00
3.3.	Expertizare tehnica		30,000.00		5,700.00		35,700.00
3.4.	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor		0.00		0.00		0.00
3.5.	Proiectare		503,500.00		95,665.00		599,165.00

ANEXA Nr. 1 la
HOTARAREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 104 din 25.04.2025



	3.5.1. Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	23,500.00	4,465.00	27,965.00	
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	38,000.00	7,220.00	45,220.00	
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	442,000.00	83,980.00	525,980.00	
3.6.	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7.	Consultanta	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitie	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8.	Asistenta tehnica	210,400.00	39,976.00	250,376.00	
	3.8.1. Asistenta tehnica din partea proiectantului	95,600.00	18,164.00	113,764.00	
	3.8.1.1. pe perioada de executie a lucrarilor	77,000.00	14,630.00	91,630.00	
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	18,600.00	3,534.00	22,134.00	
	3.8.2. Dirigentie de santier	103,800.00	19,722.00	123,522.00	
	3.8.3. Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	11,000.00	2,090.00	13,090.00	
	Total capitol 3	762,100.00	144,799.00	906,899.00	
	CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1.	Constructii si instalatii	10,813,822.03	2,054,626.19	12,868,448.22	
	4.1.001 OBIECT 1: CASA OLANESCU	10,813,822.03	2,054,626.19	12,868,448.22	
	4.1.002 OBIECT 2: LUCRARI CONEXE	0.00	0.00	0.00	
4.2.	Montaj utilitaje, echipamente tehnologice si functionale	38,786.71	7,369.47	46,156.18	
4.3.	Utilitaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	98,735.00	18,759.65	117,494.65	
4.4.	Utilitaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00	
4.5.	Dotari	232,690.76	44,211.24	276,902.00	
	Dotări Obiectul 1 Casa Olănescu	212,690.76	40,411.24	253,102.00	
	Dotări Obiectul 2 Lucrari conexe	20,000.00	3,800.00	23,800.00	

4.6.	Active necorporale		0.00	0.00	0.00
Total capitolul 4			11,184,034.50	2,124,966.56	13,309,001.06
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de santier		99,472.28	18,899.73	118,372.01
	5.1.1 Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier		89,472.28	16,999.73	106,472.01
	5.1.2 Cheltuieli conexe organizarii santierului		10,000.00	1,900.00	11,900.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului		121,297.90	0.00	121,297.90
	5.2.1 Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare		0.00	0.00	0.00
	5.2.2 Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii		55,135.41	0.00	55,135.41
	5.2.3 Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii		11,027.08	0.00	11,027.08
	5.2.4 Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC		55,135.41	0.00	55,135.41
	5.2.5 Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare		0.00	0.00	0.00
5.3.	Cheltuieli diverse si neprevazute 10%		1,126,903.45	214,111.66	1,341,015.11
5.4.	Cheltuieli pentru informare si publicitate		8,200.00	1,558.00	9,758.00
Total capitolul 5			1,355,873.63	234,569.39	1,590,443.02
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				0.00	0.00
6.1	Pregatirea personalului de exploatare		0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste		0.00	0.00	0.00
Total capitolul 6					
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret					
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)		848,442.47	161,204.07	1,009,646.54
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret		1,454,472.81	276,349.83	1,730,822.65
Total capitolul 7			2,302,915.28	437,553.90	2,740,469.18
TOTAL GENERAL			15,689,923.41	2,958,038.84	18,647,962.25
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)			11,027,081.02	2,095,145.39	13,122,226.41

Președinte de ședință,
Secretar general,



In preturi la data de: SEPTEMBRIE 2024; 1 euro = 4.9729 lei

Data: 30.09.2024

INTOCMIT
S.C. SPA INOVATIONS S.R.L.

Proiectant general:
S.C. SPA INOVATIONS S.R.L.

Beneficiar: UAT RÂMNICU VÂLCEA
Proiect: "REABILITARE CASA OLĂNESCU" |
Str. Antim Ivreanu, nr.17, municipiul Râmnicu
Vâlcea, jud. Vâlcea
Proiect nr.:11/2024
Faza: D.A.L.I.



DESCRIEREA INVESTIȚIEI

1. NECESITATEA REALIZĂRII LUCRARILOR DE INTERVENȚII

Imobilul "Casa Olănescu" este un monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, înscris în Lista Monumentelor Istorice / 2015 a județului Valcea la nr. crt. 225, cod VL-II-m-B-09602.02, cu demunirea Casa Olănescu, municipiul Râmnicu Vâlcea, județul Vâlcea, datare.sec.XVIII, ref.sec XIX-XX.

Pe terenul studiat, conform extras C.F.: nr. 62418 / 14.08.2024, se găsesc 4 obiecte, din care 2 sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice / 2015 a județului Vâlcea, astfel:

- la nr. crt. 225, cod VL-II-m-B-09602.02, Casa Olănescu datare sec.XVIII, ref.sec.XIX-XX; [C1] (conform extras carte funciara nr. 62418-C1)
- la nr. crt. 224, cod VL-II-m-B-09602.01, Biserica „Buna Vestire” datare anul 1751; [C2] (conform extras carte funciara nr. 62418-C2)
- fundație (decât subsol) - [C3] (conform extras carte funciara nr. 62418-C3)
- biserică în construcție - [C4] (conform extras carte funciara nr. 62418-C4)

Monumentul istoric ce face obiectul prezentei documentații este:

OB.1 – Casa Olănescu [C1]
cod L.M.I. VL-II-m-B-009602.02

Întrucât valoarea arhitecturală, istorică a Casei Olănescu este una importantă - monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local – reabilitarea și punerea în valoare Casei Olănescu este o necesitate.

Principalele deficiențe identificate vizează starea generală de conservare a monumentului. Interventia trebuie realizată în regim de urgență ținând cont de starea de colaps în care se găsește clădirea. Din acest punct de vedere, obiectul, prezintă infiltrații ce deteriorează zidurile la nivelul demisolului și datorită faptului că șarpantă și învelitoarea nu mai există au început să se deterioreze zidurile și pardoselile de la parter.

Necesități: Sunt necesare lucrări de consolidare a monumentului istoric, lucrări de restaurare și conservare a elementelor arhitecturale, echiparea/refacerea instalațiilor, precum și lucrări exterioare pentru punerea în valoare a monumentului constând în sistematizarea terenului în jurul construcțiilor, amenajare alei, spații verzi și iluminat arhitectural.

Aceste lucrări de intervenții au ca scop resuscitarea unor monumente istorice, marcare ale trecutului pentru generațiile actuale și viitoare, împrejurare ce conduce de asemenea la o dezvoltare durabilă locală, cu efect imediat și direct asupra turismului și implicit asupra economiei locale.

2. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI EXISTENTE

Monumentul istoric Casa Olanescu este situata în zona centrala a oraşului, la intersecţia dintre Strada Alexandru Sahia cu Strada Antim Ivireanu, nu departe de Calea lui Traian, artera principala a orasul Râmnicu Vâlcea. Are o vechime de peste 300 de ani, fiind construită în jurul anilor XVIII.

Incinta istorica a casei Olanescu este amplasata pe terenul curti construitei, fiind delimitata de imprejurimi existente metalice si de celelalte cladiri din incinta.

În incinta nu exista amenajari exterioare pentru punerea în valoare a clădirii: alei pietonale în jurul si între obiectivele incintei, spatii verzi amenajate peisagistic, sau iluminat arhitectural de punere în valoare.

Deasemenea, terenul din jurul clădirii nu este sistematizat, apele pluviale nu sunt dirijate în afara constructiei, aspect care favorizeaza patrunderea apei la fundatiile constructiei.

2.1 DATE ISTORICE GENERALE

Ansamblul arhitectural al Fostului Schit Înăteşti constituit de Biserica „Buna Vestire” (17, ctitorie a egumenului Rafail al Coziei si a lui Vasile monahul si Casa Olănescu marchează în istoria oraşului Râmnicu Vâlcea momentul atestării documentare din Epoca Medievală. În Hrisovul emis de cancelaria domnitorului Mircea cel Bătrân, din 20 mai 1388¹, prin care domnitorul înzestrează Mănăstirea Cozia, se menţionează „...moara pe Râmnic, pe care a dăruit-o Dan voievod şi via tot acolo dăruită după voia părintelui domniei mele Radul voievod şi curtea pe locul Hinăteştilor, pe care a dăruit-o Tatul bisericii.”

Moşia „Hinăteştilor” se întindea de la Troianu până la apa Râmnicului şi cuprindea curtea feudală a boierului Tatul şi o biserică, dăruite Mănăstirii Cozia de Mircea cel Bătrân, probabil din lipsa moştenitorilor direcţi ai boierului Tatul, după cum afirmă A. Sacerdoţeanu².

Casa Olănescu, cum este înregistrată în Lista monumentelor istorice³, este una dintre cele patru clădiri din secolul al XVIII - lea, care a supravieţuit amplelor lucrări de sistematizare a centrului oraşului, din anii '80, alături de Conacul Socoteanu-Lahovari (Palatul Copiilor din Parcul „Mircea cel Bătrân”), Casa „Anton Pann” şi „Casa Velea”, o locuinţă urbană, mutată din locul ei iniţial la Înăteşti şi apoi la Muzeul Satului Vâlcean de la Bujoreni.

În lucrarea „Reşedinţe boiereşti din Ţara Românească şi Moldova în secolele XIV - XVI”, Cristian Nicolae Apetrei face o prezentare a *Curţii boiereşti de la Hinăteşti* a boierului Tatul, încadrând-o ca tip de locuinţă feudală într-un context european mai larg şi considerând-o cel mai vechi exemplu, pentru modelele constructive din satul medieval autohton. Un sondaj arheologic efectuat în anul 1995, cu prilejul deschiderii şantierului pentru construirea Seminarului Teologic „Sfântul Nicolae” – „s-a dezvelit parţial o locuinţă de zid ridicată pe pivniţă, al cărei gârlici de acces se afla dispus pe latura lungă a clădirii în colţul sud-vestic al acesteia. Atât gârliciul, cât şi corpul pivniţei au fost construite din blocuri mari de piatră de carieră şi piatră de râu, legate cu mortar alb-gălbui, având în compoziţie nisip şi cărămidă pisată. Observaţiile făcute asupra gârliciului (2m x 3m) au prilejuit autorilor descoperirii şi constatarea existenţei unei a doua faze de construcţie, datând din secolul al XVI-lea, în cursul căreia clădirea a fost refăcută din cărămidă. Din păcate, investigaţiile arheologice nu au fost continuate, astfel încât nu ştim care a fost planimetria clădirii sau configuraţia interioară a spaţiului pivniţei. În afara detaliilor constructive menţionate, mai poate fi adăugat aici doar un singur amănunt notabil. Este vorba despre descoperirea în umplutura gârliciului a unui mare

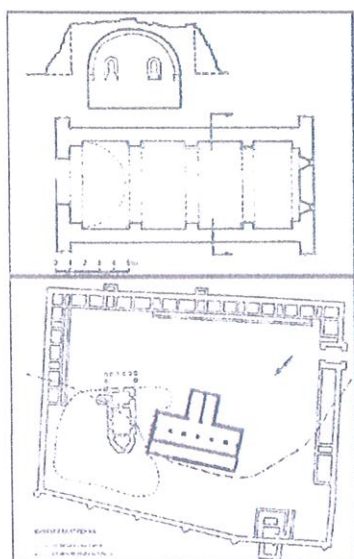
¹ P. P. Panaitescu şi Damaschin Moic - D.R.H., vol. II, Ţara Românească, p. 27

² Aurel Sacerdoţeanu - Originea şi condiţiile social - economice ale dezvoltării vechiului oraş Râmnicu Vâlcea, în „Buridava”, Râmnicu Vâlcea, I/1972, p. 32

³ Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare.

număr de cahle, aflate în stare fragmentară, prezența acestora în substructurile clădirii constituind dovada faptului că spațiile locuibile ridicate deasupra pivniței erau încălzite cu ajutorul unor sobe monumentale.”⁴

Un program constructiv asemănător cu cel al locuinței de la *Hinătești* îl prezintă casa boierească descoperită în incinta mănăstirii Strehaia.⁵



Conacul actual, amplasat în curtea seminarului teologic, datează din secolul al XVIII-lea, fiind refăcut în secolele XIX – XX. A fost, pe rând, stăreție a schitului, arest preventiv, curte boierească, gospodărie agricolă, grădiniță, dispensar, muzeu și sediu al artiștilor plastici.

Istoria modernă a conacului de la Inătești începe cu momentul secularizării averilor mănăstirești din timpul domniei lui Alexandru Ioan Cuza. Cum pe moșia Coziei de la Inătești nu existau țărani aserviți care să fie împroprietăriți, aceasta trece în proprietatea Consiliului județului Vâlcea, care repară conacul și îl transformă în arest preventiv. Moșia este scoasă la licitație și o cumpără avocatul Petre Olănescu, fost deputat și prefect de Argeș. Fortând nota prin acțiuni avocătești, Petre Olănescu intră și în posesia tuturor construcțiilor de la Inătești, chiar dacă acestea nu fuseseră menționate în actul de vânzare. Se ajunge la un compromis și arestul mai funcționează până în anul 1881. Moștenitorul lui Petre Olănescu este fiul său, Gheorghe Olănescu, care lasă totul soției sale Elefteria, prin partajul voluntar încheiat la 20 aprilie 1920.

Nicolae Iorga, președinte al Monumentelor Istorice, în urma unei vizite în județul Vâlcea, propune Primăriei Râmnicului exproprierea bisericii fostului schit și a conacului Inătești. Elefteria Olănescu se opune și în final conacul rămâne tot în proprietatea ei, cu condiția să fie restaurată biserica pe cheltuiulă proprie, fără a se face modificări.

În anul 1941, ieromonahului Dorotei Florea, starețul Coziei, cere Elefteriei Olănescu să reînființeze schitul ca metoh al mănăstirii, iar în casele din jur să se facă azil pentru săraci sau un dispensar. După moartea Elefteriei, (12 aprilie 1942), biserica și conacul intră în posesia celor două fete, Alexandrina, căsătorită Budurescu, și Maria, căsătorită Măinescu. Până în anul 1949, conacul îi aparține avocatului Petre Măinescu, soțul Mariei, care fusese ales senator de Vâlcea din partea Partidului Național Democrat al lui Nicolae Iorga.

În 1944, în conacul de la Inătești se stabilește Comenduirea militară sovietică la Râmnic, care lasă în urmă importante pagube materiale. Imobilul a fost naționalizat în martie 1949 și intră în posesia

⁴ Cristian Nicolae Apetrei - *Reședințe boierești din Țara Românească și Moldova în secolele XIV - XVI*, Muzeul Brăilei, Editura Istros, Brăila, 2009, p. 117.

⁵ *Ibidem*, p. 117

Gospodăriei Agricole de Stat Râmnicu Vâlcea. De la această dată, deținătorii se schimbă frecvent. Din anul 1976, proprietățile intră în administrarea Muzeului Județean Vâlcea. Conacul a adăpostit și atelierele pictorilor din cadrul Filialei Vâlcea a Uniunii Artiștilor Plastici. Din anul 1995, Ministerul Învățământului, prin hotărâre de guvern, a primit în administrație imobilul și terenul în vederea construirii noului sediu al Seminarului „Sfântul Nicolae” din Râmnicu Vâlcea. În anul 2006, terenul pe care se află conacul a fost revendicat de moștenitorii familiei Mănescu, Narcis și Cristina Giurescu, care au fost despăgubiți, dar litigiul nu s-a stins, procesul rămânând pe rol, fapt care a dăunat monumentului istoric aducându-l în stare de colaps.

2.2 DESCRIEREA ARHITECTURALA

Casa Olanescu este o construcție de dimensiuni relativ mari, ținând cont de epoca în care a fost construită: 25,12 m lungime pe 12,87 m latime.

Cladirea studiată este parte componentă a ansamblului FOSTULUI SCHIT INATEȘTI. Construcție din piatră, cărămidă și lemn cu învelitoare din sită, cu planul în formă de L, cu cele două brațe dezvoltate inegal ca volumetrie, cu pivnița boltită semicilindrică cu penetrații laterale și fride sub corpul principal, CASA OLANESCU a fost construită inițial ca stăreție și transformată în sec. al XIX-lea în conac boieresc, cu elemente stilistice și constructive tradiționale românești.

Înălțimea construcției la cornișă în momentul de față (în prezent atât planșeul peste parter și șarpanta sunt prăbusite, spațiul fiind eliberat de materiale) este de 6.15m.

La nivelul parterului accesul se făcea pe latura sudică prin intermediul unei scări din lemn și a unei prispe din lemn ce funcționau ca o cursivă de acces în formă de L pentru încăperile înalte, luminoase. Zidăria groasă, din cărămidă întretesută se află într-o stare surprinzătoare de bună ținând cont de infiltrațiile generate de lipsa învelitorii, șarpantei și planșeului. La acest nivel găsim în partea de est două camere cu camere de circa 30mp și două holuri de trecere dinspre prispa în formă de L spre pridvorul de pe fațada est. Tronșonul de pe latura nord este alcătuit din trei spații cu suprafața de circa 14mp și un grup sanitar cu două cabine.

La nivelul demisolului din zidărie mixtă din piatră și cărămidă boltită, accesele se realizează pe tronșoane dinspre Nord, Sud și Vest. Zidăria mixtă pare a se afla de asemenea într-o stare bună, deși prezintă săruri la suprafața indicând efectul nociv al infiltrațiilor apelor pluviale generat de lipsa drenurilor. Nivelul demisolului dispune de două spații tip pivniță cu bolti având suprafețe de circa 50mp și 11mp cu un hol de acces cu boltă de circa 9mp. Tronșonul nord este prevăzut cu două beciuri de 15mp și 9mp și în partea de est un grup sanitar cu două cabine.

Pardoselile în cladire sunt: La demisol în camerele boltite este din dusea oarbă și ciment. În restul spațiilor pământ. La parter se observă o pardoseală din dusea iar în grupurile sanitare ciment.

La exterior construcția prezintă o tencuială grav degradată pe nivelul parterului și parțial pe fațada de nord a demisolului.

Ferestrele la nivelul parterului au arce turtite din cărămidă la partea superioară. Tamplăria existentă este tamplărie dublă din lemn de rasinoase. Între cele două tamplării există un grilaj metalic.

Structura verticală de rezistență a imobilului Casa Olanescu este realizată din cărămidă plină de epoca la nivelul parterului și din combinație de asize de piatră și cărămidă la nivelul demisolului. Toate instalațiile sunt în prezent dezafectate.

2.3 STAREA DE CONSERVARE

Cum terenul de fundare este foarte umed zidurile clădirii sunt afectate de prezența igrasiei, ca efect al ascensiunii apei capilare.

La data efectuării prezentei documentații și expertize tehnice clădirea nu mai este funcțională.

În urma investigațiilor efectuate la amplasament s-a constatat că elementele structurale, prezintă fenomene de degradare mecanică și fizică (v. relevu foto).

Construcția a trecut printr-o serie de cutremure de mare intensitate. Totuși, în elementele structurale investigate nu s-au identificat degradări majore specifice, datorate mișcărilor seismice, toate degradările semnalate în structura de rezistență fiind datorate lipsei de întreținere în timp îndelungat, a lipsei colectării apelor meteorice din zona construcției.

La momentul actual, construcția nu mai are acoperis, iar planșeele din lemn au fost îndepărtate în totalitate. Structura de rezistență a fost/este expusă direct intemperiilor, ceea ce a condus la infiltratii de apă în pereții demisolului/parterului, precum și în boltile de la nivelul planșeului de peste demisol.

Boltile de la nivelul planșeului peste demisol axe A...B/1...4 prezintă fisuri locale.

Local, arcele de la golurile de usi sunt dislocate și prezintă pericol iminent de prăbușire.

Sunt prezente fisuri și craapături în pereții parterului, datorită închiderii deficitare a unor goluri și/sau a teserii deficitare a zidăriei de cărămidă/piatră.

Eroziunea mortarului de var-nisip, mai pronunțată în zonele în care s-a aplicat o tencuială pe baza de ciment, se caracterizează printr-o distrugere a mortarului la suprafață.

Degradări ale cărămizilor, umiditatea fiind principalul agent (de origine fizică).

Starea generală de conservare a monumentului istoric

Principalele degradări constatate și consemnate sunt următoarele:

- Degradări ale elementelor structurale: umiditate excesivă în fundații
- Degradări ale elementelor de arhitectură: fragmente degradate/lipsa ale paramentului exterior realizat din suprafețe tencuite cu mortar ciment-var, driscuite;
- Degradări ale planșeelor aflate în stare proastă, de colaps chiar prăbușite parțial;
- Degradări ale boltilor la nivelul demisolului – se observă prezența sarurilor, fiind necesară înlăturarea materialului parazitar.
- Sarpanta din lemn distrusă în totalitate.
- Tamplăria exterioară din lemn este în stare proastă
- Decoratii exterioare: s-au pierdut în timp, conform tipologiei la pridvorul susținut pe grinzi în consola de pe latura estică și la prispa din lemn, în formă de L, ce asigură accesul în încăperi și circulația la nivelul parterului ar fi trebuit să existe decoratiuni sculpturale specifice arhitecturii lemnului. În momentul de față nu mai există.
- Decoratii interioare: nisele existente în pereți la ambele nivele ale clădirii ar putea fi considerate decoratii și puse în valoare ca elemente specifice tipologiei. Este evidentă prezența sarurilor.
- Echiparea cu instalații: instalații electrice – existente dar dezafectate; instalații sanitare (apa, canal) – existente dar dezafectate; instalații de încălzire – sobe dispărute (este posibil să se fi constituit în elemente decorative ale clădirii); instalații paratrăznet – nu are.

3. DESCRIEREA SOLUTIEI TEHNICE PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCTIONAL-ARHITECTURAL

3.1 DESCRIEREA PRINCIPALELOR LUCRĂRI DE INTREVENȚIE

Consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural

Conform concluziilor raportului de expertiză și a celor menționate mai sus (cap. 4), scenariul/opțiunea nr. 1 de consolidare corespunde variantei minime, și constă din următoarele lucrări:

- Desfacerea cosurilor de fum și a pereților de la parter care prezintă instabilitate;

- Realizarea unei structuri din beton armat pe zona demisolului, unde nu sunt spații funcționale, prin urmare pe zona elevației, care va asigura și descărcarea arcelor ce urmează a fi rezidite. Se are în vedere lățirea fundațiilor la cota actuală a acestora fără subzidiri prin centuri de o parte și de alta a fundațiilor existente fără a se subturna și fără a se coborî sub cota de fundare existentă. Aceste centuri care se aplică numai pe zona de subsol fără funcțiune urmând ca la subsolul cu bolți expertul și structuratistul să se pronunțe de extinderea soluției după investigații la începerea lucrărilor, au în vedere și ancorarea elementelor nou realizate. Nu se va coborî săpătura sub cota de fundare. Abordarea se va realiza numai după un proiect tehnologic și etapizat pe tronsoane de max 1,50 ml. Nu se va aborda atacarea mai multor zone ci se va lucra unitar pe tronsoane mici. În această perioadă de turnare a centurilor inferioare zidăriei demisolului, elementele de planșeu de peste demisol și zidăriile verticale vor fi obligatoriu sprijinite corespunzător preluării eventualelor sarcini din pierderea stabilității acestora. Se recomandă ca înainte de abordarea acestei lucrări zidăria care nu are continuitate, are goluri succesive să se desfacă și ulterior reface – zona de parter. Expertul apreciază ca măsură obligatorie realizarea planșeului la nivelul de peste demisol, perioada în care zidăria peste acesta care nu prezintă continuitate și siguranță se desface, apoi pe tronsoane limitate de 1,5 ml se realizează centurile inferioare după care se reface zidăria parterului și lucrările pe cotele superioare. Zidăria parterului care prezintă continuitate și nu se desface se va sprijini obligatoriu pe ambele fețe.

- Elementele verticale din beton pe această zonă vor fi legate la partea superioară cu o centură din beton armat a cărei lățime va fi egală cu lățimea zidului și înaltă de minim 30 cm,
- Schimbarea în totalitate a grinzilor din lemn pe zona fără demisol,
- Având în vedere starea tehnică a zidăriei de peste demisol, prin expertiză tehnică se recomandă a se urmări refacerea continuității zidăriei cu mortar similar celui existent,
- Pe zona cu subsol, în mod similar se vor înlocui toate grinzile din lemn iar pe porțiunile unde există fisuri, acestea vor fi injectate cu soluții adecvate,
- Planșeul de peste demisol, respectiv peste bolți, este tot din lemn, urmând ca acesta să poată fi refăcut prin înlocuirea grinzilor și a altor elemente componente dar totodată se va și caseta astfel ca să poată asigura limitarea deplasărilor;
- Refacerea șarpantei din lemn, în soluție similară cu cea originală,
- Refacerea pridvorului similar celui existent.
- O măsură importantă o constituie faptul că pe zonele unde nu există o continuitate a zidăriei, datorită intervențiilor efectuate în timp (astupări de goluri și creări de goluri noi) motivat și de starea precară a zidăriei, se propune desfacerea cu refacerea acelor porțiuni,
- Având în vedere forma buiandrugilor originală, respectiv buiandrugii din zidărie în formă de arc, aflați la nivelul planșeului de peste parter, prin proiect sunt prevăzuți a fi refăcuți în integralitate.

DEMISOL:

- închiderea golului de ușă (acces în demisol – ax 4/A...B), prin zidirea acestuia cu cărămidă presată plină/piatră (bolovani de râu) și mortar de var-nisip;
- completarea șpaletului de zidărie cu aprox. 32 cm din ax 3/A...B cu cărămidă presată plină și mortar de var-nisip;
- închiderea golurilor de ușă din zona delimitată de axele E...F/3'...4 cu cărămidă presată plină și mortar de var-nisip;
- desfacerea unui perete despărțitor neportant, realizat în secolul trecut din zona delimitată de axele C...D/3'...4;
- desfacerea unui perete despărțitor neportant, din zona delimitată de axele E...F/3'...4;
- practicarea unui gol de ușă 90 x 200 cm în peretele portant din ax F/3'...4, pe amprenta ferestrei existente;
- evacuarea umpluturii de pământ prezentă la nivelul demisolului în zona delimitată de axele B...C/2...4, între cotele +/-0.00 ... - 4.15, în vederea acomodării scării de acces la demisol;
- desfacerea pardoselii din lemn existentă la nivelul demisolului și executarea unei săpături manuale generale cu adâncimea de aprox. 50 cm în vederea acomodării noilor straturi ale pardoselii demisolului;
- realizarea noii pardoseli a subsolului, care implică și straturile suport:
 - finisaj din cărămidă plină presată;
 - mortar de poză semi umed;

- șapă armată 5...7 cm;
- termoizolație din polistiren extrudat – 5 cm;
- placă beton armat (jos) cu clasa minimă Bc15 (C12/15);
- folie PVC;
- strat de rupere a capilarității – 15 cm.
- realizarea unui canal de ventilație, perimetral tuturor ochiurilor de placă de la nivelul pardoselii demisolului;
- realizarea unei scări elicoidale din beton armat, care să asigure circulația de la demisol la parter în zona delimitată de axele B...C/2...4; de asemenea se va realiza și o fundație din beton armat pentru scară și pentru rampă dintre cotele - 3.79 ... - 2.80; cota tălpii fundației scării nu va coborî sub cota tălpilor fundațiilor existente;
- realizarea unui planșeu din beton armat peste demisol, cu centuri din beton armat 30 x 30 cm și placi din beton armat în grosime de 15 cm, pe zona delimitată de axele B...F/2...4;
- evacuarea umpluturii de pământ/moloz de peste bolțile demisolului, pe zona delimitată de axele A...B/1...4;
- realizarea unor centuri din beton armat 30 x 30 cm, la nivelul planșeului peste demisol, pe zona delimitată de axele A...B/1...4;
- dispunerea unor grinzi de lemn, 16 x 19 cm la nivelul planșeului de peste demisol, pe ambele direcții, pe zona delimitată de axele A...B/1...4; grinzile de lemn se vor ancora de bolți prin intermediul tijelor metalice filetate și a ancorelor chimice; de asemenea, grinzile de lemn se vor ancora de centurile nou propuse la nivelul planșeului de peste demisol;
- repozarea unei umpluturi granulare de tip ușor peste bolțile demisolului pe zona delimitată de axele A...B/1...4;
- refacerea scării din lemn, conform cu modelul original din zona axelor B...C/1...1';
- realizarea unei scări din beton armat, care să asigure accesul în zona pridvorului, în zona delimitată de axele E...F/1'...3';
- refacerea colțului cu crăpături mari, care indică o dislocare de zidărie, de la intersecția pereților ax 1/A, prin rezidirea acestuia cu cărămidă presată plină/piatră (bolovani de râu) și mortar de var-nisip.

PARTER:

- închideri și completări pereți și goluri, prin zidirea acestora cu cărămidă presată plină/piatră (bolovani de râu) și mortar de var-nisip, în cazul pereților perimetrali exteriori și cu cărămidă presată plină și mortar de var-nisip în cazul pereților interiori;
- desfaceri locale de pereți în zona delimitată de axele D...E/2...4; peretele din axul D/2...4, propus în vederea desființării, va fi înlocuit cu o ramă perimetrală golului creat, realizată din beton armat;
- refacerea arcelor dislocate de peste golurile de uși și ferestre, prin rezidirea acestora cu cărămidă presată plină și mortar de var-nisip; se va avea în vedere folosirea cărămidizilor provenite din dezafectări/demolari;
- consolidarea tuturor arcelor de la nivelul planșeului de peste parter, cu tije metalice, care vor pătrunde prin arce și se vor ancora la partea superioară în centurile nou propuse din beton armat; la partea inferioară, tijele vor avea dispuse platbande late, care vor urma forma arcelor;
- realizarea unor centuri din beton armat 30 x 30 cm, la nivelul planșeului peste parter, pe toată suprafața parterului;
- dispunerea unor grinzi de lemn, 16 x 19 cm la nivelul planșeului de peste parter, pe o singură direcție, dar care se pot caseta cu dulapi lemn pentru îmbunătățirea efectului de saibă, pe toată suprafața parterului; de asemenea, grinzile de lemn se vor ancora de centurile nou propuse la nivelul planșeului de peste parter.

Se propune înlocuirea cărămidizilor degradate. Se propune repararea locală a fisurilor sub 3mm prin injectare cu lichid pe baza de rășini epoxidice.

Refacerea zonelor de zidărie degradată/țesută necorespunzător, prin rezidire.

- aplicarea de tratamente chimice tuturor elementelor afectate de către atacuri biologice (fungi, insect, mușgaiuri);

- pentru elementele înlocuite în timpul intervențiilor repetate asupra clădirii, elemente ce nu respectă dimensiunea, forma sau materialul original se propune revenirea la caracteristicile din anii de ctitorie;
- pentru elementele deformate (deplasate, curbate) în timp se propune, după înlăturarea cauzei deformării, revenirea la forma originală;
- înlăturarea adaosurilor nocive apărute în timp (înlăturarea elementelor parazitare);
- elementele din lemn degradate ale construcției se vor trata, înlocui, proteza după caz, astfel încât să se păstreze cât mai mult din materialul original;
- se vor verifica toate elementele ce compun structura de rezistență a clădirii, precum și prinderile dintre acestea;
- elementele cu valoare artistică vor fi restaurate, iar în timpul realizării intervenției de urgență vor fi conservate conform specificațiilor specialiștilor în domeniu;
- vor fi determinate în urma unor studii tipologice elementele / materialele ce nu pot fi altfel stabilite;
- refacerea instalațiilor;
- instalarea completă de paratragnet.

Înlăturarea cauzelor producerii infiltrațiilor la nivelul superior al clădirii: Se propune realizarea unei șarpante de tip "clasic", cu tâlpi, popi, pane, contrafișe, căpriori, cosoroabe și clești, respectând forma inițială a acoperișului.

- Protejarea, repararea elementelor nestructurale si/sau restaurarea elementelor arhitecturale si a componentelor artistice, dupa caz

- Finisaje exterioare si interioare

Se va asigura prioritar stabilitatea constructiei, conform concluziilor si recomandarilor expertizei tehnice de rezistenta.

Se va reface radierul de peste sol cu urmatoarea stratificatie - de sus in jos pardoseala cărămidă plină presată, mortar de poză semi umed, sapa armata de protectie 5-7cm, termoizolatie plitiren extrudat 5cm, placa beton armat 10 cm, strat de separatie folie PVC, strat de rupere a capilaritatii pietris 15 cm, membrana geotextila, pamant compactat.

În scopul eliminării umidității ascensionale, de capilaritate, din fundatii si pereti, se va realiza o bariera orizontala cu produse pe baza de silicati pe toata grosimea zidurilor exterioare si interioare, conform tehnologiei specifice (aplicare in gauri forate).

La nivelul demisolului ventilarea peretilor perimetrali se va realiza prin executarea unui rost perimetral de aerare de cca. 10 cm umplut cu sort piatra sparta 10-15 mm.

Scara de acces la parter se va reface din lemn de stejar conform cu originalul.

Se propune refacerea șarpantei din lemn de rasinoase de calitate superioara si executarea elementelor aparente din lemn de stejar, geluit si profilat: sageac din lambriu de stejar montat lamba si uluc si paze, capete de capriori profilati. Astereala va fi executata din lemn de rasinoase. Imbinarile vor fi executate dulghereste, cu scoabe forjate pe santier sau alte tipuri de intarituri din fier, daca inginerul structurist le considera necesare.

Intreg materialul lemnos va fi tratat ignifug si biocid, cu solutii omologate.

Se propune realizarea unei invelitori din șită.

Scurgerea apelor de pe invelitoarea clădirii se va face la picătură. Apa este directionata catre sistemul de canalizare subteran.

Paramentul exterior al clădirii se va restaura, respectiv completa in zonele afectate de lucrarile de consolidare.

Dupa curatarea si verificarea rosturilor, pe zidaria de caramida aparenta se vor aplica tratamente cu consolidanti si hidrofobizanti.

Tencuielile exterioare, cat si cele interioare vor fi decapate si refacute cu mortar pe baza de var, conform cu cele originale. La exterior se vor aplica zugraveli speciale pe baza de var, permeabile la vapori, impermeabile la ploaie, peste care se va aplica un tratament de silicizare.

La nivelul soclului se vor desface tencuielile realizate cu mortar pe bază de ciment, în totalitate și se vor reface cu mortar pe bază de var, eliminându-se astfel ascensiunea umidității. Tencuiala aplicata pe soclu va fi una de asanare, cu porozitate controlata.

Prin proiect se propune reabilitarea / refacerea tamplariilor în întregime executata din tamplării duble din lemn de rășinoase cu geam termo-fonoizolant cu profile înguste 3cm, cu grilaj din fier la interior.

La nivelul golurilor de ferestre se propune restaurarea si revopsirea grilajelor metalice existente.

Construcția va fi protejată perimetral prin executarea unor trotuare largi din pavaj dale de piatră cu tipodimensiuni diferite, cu o față plană, montată cu rosturi etanșe pe o săpă armată, respectiv pat de nisip și prevăzută cu pantă către exterior, pentru asigurarea îndepărtării apelor pluviale de baza zidurilor și colectarea lor în rigole late de piatră sau direcționarea lor la teren.

- Hidroizolații

În scopul eliminării umidității ascensionale, de capilaritate, din fundații și pereți, se va realiza o barieră orizontală cu produse pe bază de silicați pe toată grosimea zidurilor exterioare și interioare, conform tehnologiei specifice (aplicare în gauri forate).

La nivelul parterului ventilarea pereților perimetrali se va realiza prin executarea unui rost perimetral de aerare de cca. 10 cm umplut cu sort piatră spartă 10-15 mm.

Placă beton armat propusă la nivelul parterului va fi executată pe un strat de separație folie PVC, termoizolație polistiren extrudat 10 cm, strat de separație folie PVC, strat de rupere a capilarității pietris 15 cm, membrană geotextilă, pământ compactat.

În cazul trotuarului de protecție perimetrală clădirii se va aplica o hidroizolație bicomponentă tip mapelastice pe stratul suport de beton slab armat, și se va ridica în plan vertical pe soclu min. 15 cm.

- Termoizolații

Se prevede izolarea termică a părții inferioare a construcției prin introducerea unui strat de 10 cm de polistiren extrudat sub suportul pardoselii. Se va separa stratul termoizolant de stratul inferior (stratul de rupere a capilarității) prin intermediul unei folii din PVC.

De asemenea, se prevede izolarea termică la partea superioară a boltilor și arcelor prin introducerea unui strat de 15 cm din vată minerală bazaltică.

Proiectant
S.C. SPA INOVATIONS S.R.L.

Intocmit,
Arh. Petru STARIȘ

Sef proiect,
Arh. George-Bogdan TEODORESCU
Specialist atestat M.C. nr. 514 S



Președinte de sedință,
Secretar general

