

## Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)



### "Strategii Urbane Ghidate de Comunitate în Orașe Istorice (COMUS)"

#### Evaluare Tehnică Preliminară

## Reabilitarea „Vilei Aleinikov” cu conversie în centru cultural multifuncțional

Soroca

Republica Moldova

Noiembrie 2016

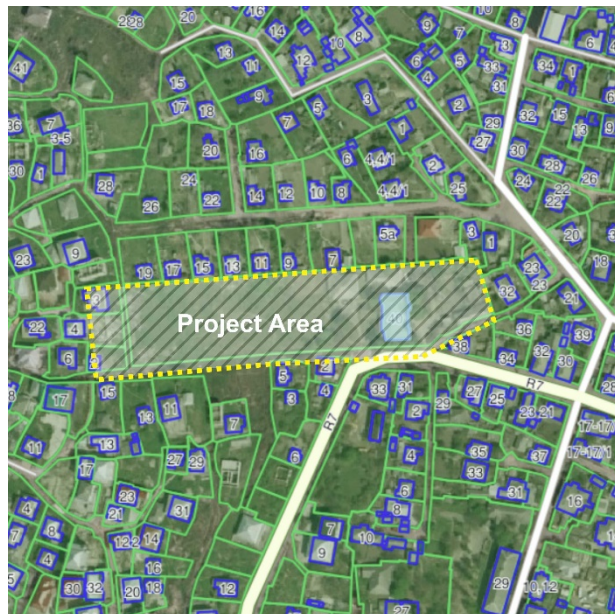


## 1. Pagina introductivă

## Dispensarul de tuberculoză din cadrul spitalului raional Soroca (fosta Vila Aleinikov)



Localizare în centrul istoric



Localizare in sit



- 1.1 Țara sau regiunea: Republica Moldova
- 1.2 Numele organizației ce compilează informația: Consiliul Raional Soroca
- 1.3 Nume de contact: Tatiana ROBU
- 1.4 Adresă de email: ttaralunga@mail.ru
- 1.5 Denumirea și adresa clădirii sau a sitului: Dispensarul de tuberculoză din cadrul IMSP Spitalul Raional Soroca "A. Prisăcari", str. Decebal, 40, or. Soroca, R. Soroca, Republica Moldova
- 1.6 Număr de referință de inventariere: 7801113.340 (terenul), 7801113.340.01, 7801113.340.02, 7801113.340.03, 7801113.340.04, 7801113.340.05, 7801113.340.06
- 1.7 Tipul Clădire/Monument/Sit: Monument de arhitectură de importanță națională
- 1.8 Date principale: Complex arhitectural alcătuit din 6 clădiri, dintre care una principală și cinci auxiliare, situate pe un teren cu suprafața de 4150 m.p. și având o grădină peisagistică în față. Clădirea este fosta rezidență a ultimilor proprietari ai orașului. În prezent se află în gestiunea Consiliului Raional Soroca.
- 1.9 Modul curent de folosire: Instituție sanitară; este prevăzută evacuarea edificiului și strămutarea sanatoriului într-o clădire nou construită special în acest scop.

## 2. Sumar executiv: situl și managementul acestuia

Clădirea principală a Dispensarului de Tuberculoză din cadrul Spitalului Raional Soroca este un monument de arhitectură emblematic, ce a aparținut în trecut familiei de nobili Aleinikov. Aceasta este localizată central pe strada Decebal, ce leagă orașul medieval de cartierul "Dealul Romilor" – una din principalele atracții turistice din oraș. După schimbările de proprietate parvenite pe parcursul perioadei sovietice, principala funcțiune a clădirii a fost schimbată din rezidențială în unitate medicală.

Astăzi aici este un sanatoriu ce urmează a fi evacuat – un nou spital a fost construit în acest scop – iar clădirea urmează a fi reparată și adaptată altor utilizări în conformitate cu necesitățile comunității. Deși rămâne la balanța Spitalului Raional din Soroca, aceasta nu este potrivită unei instituții sanitare. În acest context, autoritățile responsabile ar trebui să ia în considerație conversia funcțională în conformitate cu valoarea istorică și artistică a sitului.

Complexul are o localizare excepțională ce ar putea fi exploatată în scopuri economice și sociale. Cu toate acestea, starea fizică actuală și modul de utilizare pe parcursul ultimilor decenii impun măsuri urgente de reparare, restaurare și sanitarizare. Spațiul exterior generos are capacitatea de a adăposti activități în aer liber.

Studiul de față nu prevede o propunere definită pentru utilizare ulterioară, întrucât autoritățile responsabile nu au stabilit o viziune clară pentru situl considerat. Printre cele mai des susținute propuneri sunt conversia în centru cultural multifuncțional sau hotel. Indiferent de opțiunea final, proiectul de reabilitare și managementul ulterior al sitului vor implica colaborare și parteneriat între autoritățile publice și entități private/civice.

## 3. Informații administrative

### 3.1 Autorități responsabile

- Ministerul Culturii
- Ministerul Sănătății
- Primăria Orașului Soroca
- Consiliul Raional Soroca
- Spitalul Raional Soroca "A. Prisăcari"

### **3.2 Denumirea și adresa clădirii/sitului**

Dispensarul de tuberculoză din cadrul IMSP Spitalul Raional Soroca "A. Prisăcari", str. Decebal, 40, or. Soroca, R. Soroca, Republica Moldova, cod poștal ????

### **3.3 Referință cartografică**

Referință spațială: 336211.100302, 192358.190953

### **3.4 Tipul monumentului**

Monument de urban arhitectură de importanță națională.

### **3.5 Proprietate**

Terenul și clădirile sunt proprietate publică aflată în subordinea Consiliului Raional Soroca.

### **3.6 Statutul de protecție/constrângeri**

Intervențiile asupra clădirii vor fi întreprinse în conformitate cu cerințele și constrângerile impuse de statutul de monument de arhitectură protejat de importanță națională.

Lucrările de construcții, precum și de modernizare, modificare, consolidare și reparare, se vor executa în baza proiectului elaborat de către persoane fizice sau juridice autorizate în acest domeniu și verificat ulterior de specialiști verficatori atestați. Proiectul tehnic va fi elaborat în modul stabilit cu respectarea documentelor normative în vigoare, a regimului arhitectural-urbanistic și a regimului tehnic, indicate în certificatul de urbanism eliberat de autoritatea administrației publice locale. [Alin.1 art.13 completat prin Legea nr.509-XIV din 15.07.99]. Se interzice aplicarea proiectelor și a detaliilor de execuție neverificate.

Lucrările de conservare și restaurare vor fi avizate și coordonate cu Ministerul Culturii. Orice activitate care ar putea pune în pericol integritatea sitului urmează a fi coordonată cu organele de stat pentru ocrotirea monumentelor, cu organele de autoadministrare locală și cu serviciul de avizare prestat de Ministerul Culturii, care constă în examinarea și avizarea documentațiilor de proiect cu propuneri de intervenții (conservare, restaurare, consolidare), asupra imobilului situat în zona de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate (reconstrucție, construcție nouă).

Investitorii care vor finanța și realiza investiții sau intervenții la această construcție vor răspunde de îndeplinirea următoarelor obligații principale:

- a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare și execuție pe baza documentelor normative, precum și a studiilor și cercetărilor efectuate;
- b) obținerea certificatului de urbanism, a autorizației de construire și a avizelor prevăzute de legislație; [Lit.b) în redacția Legii nr.509-XIV din 15.07.99]
- c) asigurarea verificării proiectului prin specialiști verficatori de proiecte atestați;
- d) asigurarea verificării execuției corecte a lucrărilor de construcții prin responsabili tehnici atestați sau agenți economici de consultanță specializați, pe tot parcursul lucrărilor;
- e) acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor, precum și a deficiențelor proiectelor;

- f) asigurarea recepției lucrărilor de construcții la terminarea lucrărilor și (sau) la expirarea perioadei de garanție;
- g) întocmirea cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar;
- (\*) În cazul în care investitorul își delegă atribuțiile altui agent economic, asupra acestuia se vor extinde aceste prevederi legale.

#### 4. Sumarul condiției

Nr.	Adresa clădirii	Sumarul condiției fizice	Evaluarea stării de risc A-H	Prioritatea de intervenție ridicată/medie/scăzută
1	str. Decebal nr. 40, or. Soroca	Satisfăcătoare	E	Medie

#### 5. Informații existente

##### 5.1 Surse de documentare:

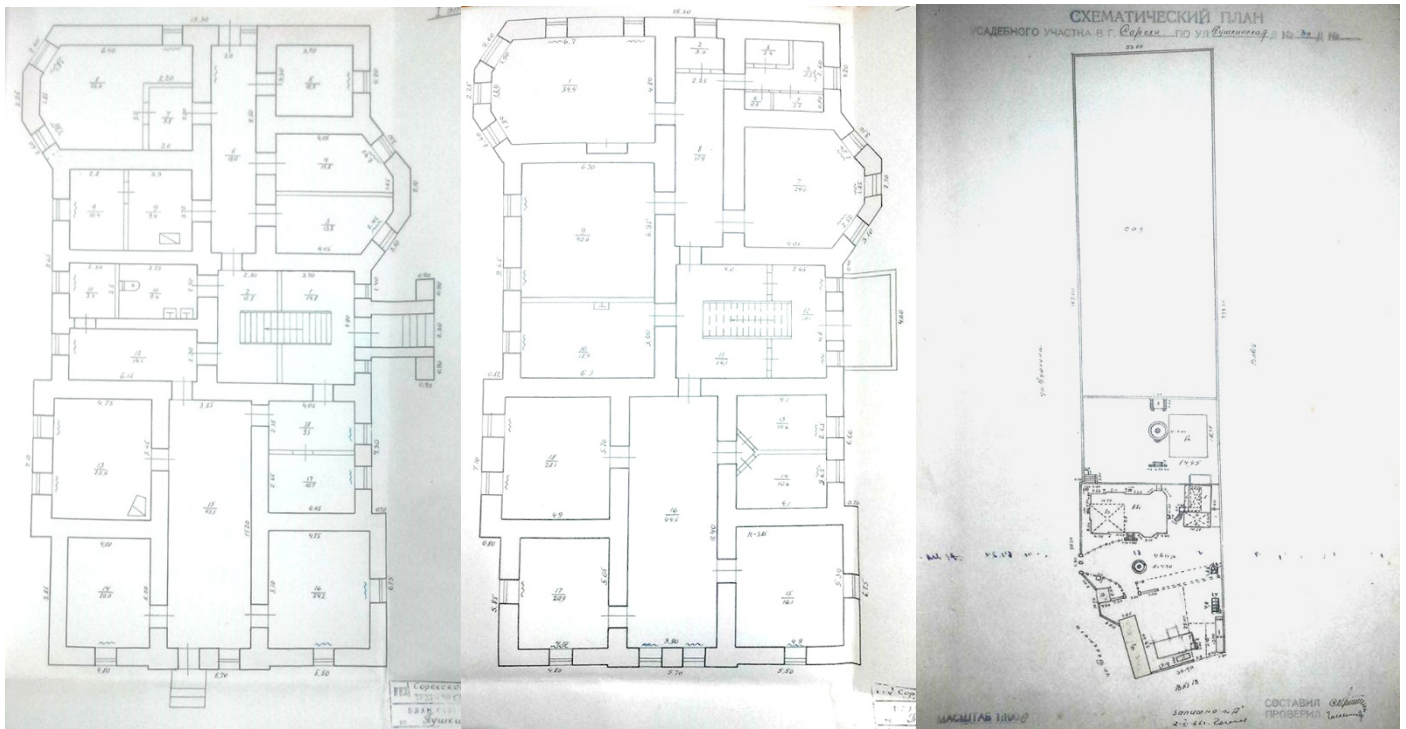
Clădirea este menționată în unele studii și cercetări despre istoria orașului Soroca, fiind una din cele mai semnificative din oraș. Există și referințe internet. Documentația de cadastru oferă informații importante despre evoluția clădirii și a sitului în timp.



Imagini de epocă, perioada interbelică. Sursa: Wikimapia

## 5.2 Bibliografie:

1. Repere istorico-geografice ale patrimoniului urbanistic din Republica Moldova, Alexandru Prodan, Institutul Patrimoniului Cultural, Chișinău 2012
2. Multi-Ethnic Built Heritage in West Ukraine and Moldova – a Challenge for Urban Planning and Development, Volume V, Bo Larsson, Gorag Skoog, Lund University, Sweden, 2006
3. Buletin informativ al proiectului "Revitalizarea integrată a orașelor istorice în scopul dezvoltării policentrice durabile" din cadrul Programului de Vecinătate INTERREG III B CADSES, Chișinău 2007
4. Studiu privind situația orașelor istorice din Republica Moldova, Nesterov Tamara, Chișinău 2007
5. Arhiva de stat a or. Soroca
6. Articolul 17 (1), Legea despre Cultură. In Monitorul Oficial, 5 August 1999, nr.83-86, p. I, art. 401.8
7. Articolul 55, Legea privind ocrotirea monumentelor, nr. 1530-XII, 22.06.1993.9
8. Articolul 59, Codul Funciar al Republicii Moldova, Legea Republicii Moldova Nr. 828-XII din 25.12.1991.
9. <http://wikimapia.org/15568868/ro/Vila-A-T-Aleinicov-1912-fosta>
10. [https://ro.wikipedia.org/wiki/Conacul\\_lui\\_Aleinicov\\_din\\_Soroca](https://ro.wikipedia.org/wiki/Conacul_lui_Aleinicov_din_Soroca)



Planurile pe niveluri ale clădirii principale, planul de sistematizare a teritoriului, imagini de arhivă 1977

## 5.3 Munca de teren deja efectuată:

Nu există

## 5.4 Proiecte în desfășurare:

Nu există

## 5.5 Proiecte deja planificate:

Nu există

## 5.6 Estimări financiare deja făcute:

Nu există

## 6. Aria de acoperire a PTA

### 6.1 Acoperirea / natura evaluării:

Raportul de evaluare tehnică preliminară este elaborat de o echipă de specialiști locali, după cum urmează:

- Un specialist în managementul proiectelor investiționale, responsabil de evaluarea rentabilității proiectului, aprecierea sustenabilității și a riscurilor, precum și de compilarea finală a rapoartelor;
  - Un specialist în construcții și în managementul acestora, responsabil pentru aprecierea stării fizice a sitului și a necesității de intervenție, evaluarea preliminară a costurilor de restaurare;
  - Un specialist în patrimoniu, responsabil pentru aprecierea valorii istorice a sitului.
- Conceptul de restaurare și managementul ulterior al instituției sunt formulate de autoritatea ce o gestionează – Consiliul Raional Soroca.
- Varianta finală a PTA va fi examinată de un specialist din cadrul Direcției Patrimoniu Cultural al Ministerului Culturii al Republicii Moldova, după care va fi consultată cu un expert interțional.
- În plus, mai sunt considerate contribuții punctuale suplimentare parvenite din partea autorității publice centrale, precum și studiile existente referitoare la zona respectivă. Durata aproximativă de elaborare este o lună.

### 6.2 Limitările studiului:

- Disponibilitatea materialelor de arhivă și referitoare la istoriul evoluției clădirii
- Modul curent de folosire: clădirea adăpostește un spital de boli infecțioase, ceea ce face studiul periculos pentru sănătatea experților
- Specificul clădirii: finisări și decorațiuni customizate specifice perioadei în care a fost construită clădirea. În prezent există un număr limitat de specialiști restauratori ce ar elabora o expertiză corectă
- Disponibilitatea studiilor istorice, limitările în timp.

## 7. PTA

### 7.1 Background: Forma, funcțiunea și evoluția

*7.1.1 Descriere sumară a clădirii/sitului, cu comentarii asupra contextului său urban sau rural dacă este cazul.*

Clădirea a fost reședința descendenților ultimilor proprietari ai orașului, familia Aleinikov. Este o clădire cu două niveluri, cu o grădină în spatele casei, amplasată pe un relief abrupt. Elementul arhitectural central al edificiului este porticul intrării centrale, sprijinit pe două coloane din fontă.

Odată cu schimbările de proprietate parvenite în perioada postbelică, utilizarea clădirii a fost modificată din rezidențială în spital.

*7.1.2 Sumarul evoluției și dezvoltării istorice ale clădirii sau sitului din cele mai vechi timpuri până în prezent*



Vila a fost construită în 1912 pe panta povârnișului înalt al terasei superioare a Nistrului. Terenul are o configurație alungită și este divizat în câteva terase legate între ele prin trepte. În fața clădirii principale a fost amenajat un mic parc cu havuz, care astăzi nu este funcțional. Fațadele clădirii sunt asimetrice, cu bovindourile sufrageriei și salonului cu acoperișuri piramidale. Clădirea a suferit unele modificări de-a lungul timpului, inclusiv ale acoperișului. Unele geamuri au fost înlocuite cu termopane din plastic. Interioarele mai păstrează unele elemente de decor plastic cum sunt sobele din teracotă, căminul din marmură, parchetul și scara casei din lemn stejar din hol.

## **7.2 Semnificația**

Situl are o semnificație mai degrabă istorică, fiind unul din ultimile edificii ridicate înainte de Primul Război Mondial. Fiind localizat pe strada Decebal la joncțiunea dintre Țesutul urban medieval moldovenesc și noul cartier "Dealul Romilor", acesta are potențialul și capacitatea de a deveni unul din punctele de atracție turistică situate pe traseul ce unește Cetatea medievală cu Dealul Romilor.

## **7.3 Vulnerabilitate/evaluarea riscurilor.**

Clădirea a suferit unele intervenții nesemnificative ce nu afectează structura inițială în mod deosebit. Spre deosebire de alte monumente de arhitectură din oraș, aceasta nu a avut parte de reconstrucții și modificări neadecvate, astfel încât autenticitatea sa este relativ păstrată. Unele construcții auxiliare recente din curtea și grădina clădirii principale sunt intruzive și nu corespund autenticității și rigorilor impuse de statutul de monument de arhitectură protejat. Principalele riscuri asociate cu reabilitarea sitului sunt:

- Incapacitatea de gestiune din partea autorităților locale responsabile;
- Lipsa fondurilor locale pentru restaurarea de calitate;
- Funcționalitatea și gestiunea post-restaurare;
- Lipsa personalului calificat în domeniul restaurărilor monumentelor istorice;
- Folosirea materialelor și a tehnologiilor învechite / necorespunzătoare;
- Incapacitatea de a construit parteneriate public-private durabile / conflicte de interes;

## **7.4 Condiții tehnice**

Acest studiu se axează pe reabilitarea vilei istorice și pe amenajarea spațiului exterior și a împrejurimii. Clădirile auxiliare nu au fost luate în considerație.

Clădirea are o suprafață totală de circa 700 m.p. și este structural stabilă, în două niveluri, dar are nevoie de reparație și reabilitare. Fundațiile sunt executate din piatră brută și sunt în stare bună. Pereții portanți sunt din piatră moluz cu o grosime de 90 cm și sunt finisați pe interior și pe exterior cu tencuială. Zugrăvelile simple sunt executate într-o culoare diferită față de cea inițială. La o examinare vizuală nu se constată fisuri sau crăpături esențiale ale pereților. Acoperișul este din șarpantă și grinzi de lemn, cu învelitoare din foi de ardezie văluroasă pe o suprafață de 80 % și circa 20% învelitoare din tablă zincată, fără jgheaburi și burlane. Planșeul este executat din șindrilă, deasemenea nu se constată careva fisuri esențiale.

Elementele de tâmplărie și feronerie sunt executate din lemn și necesită o restaurare capitală. Fiind supusă unor reparații în timp unele ferestre au fost înlocuite cu panouri geam termopan. Pardoselile din culoare și hol sunt placate cu plăci ceramice și mozaic pe alocuri deteriorate, pardoselile sălilor sunt executate din lemn acoperite cu linoleum. Decoratiunile de pe fațade sunt deteriorate.

Unul din elemente care nu a fost supus modificărilor esențiale în timp este porticul intrării sprijinit de două coloane din fontă, cu balconul etajului deasupra, pardoselile cărui sînt executate din plăci de ceramică cu grilaj din metal forjat.



## 7.5 Rezumat al lucrărilor de reparație necesare

Edificiul propus studiului necesită următoarele lucrări de reparație :

- \*reconstrucția acoperișului conform stării inițiale a clădirii
- \*demolarea integrală a șarpantei și învelitorii de tablă
- \*restaurarea planșeului;
- reparația și restaurarea pardoselilor ;
- reparația și restaurarea tâmplărilor din lemn a ușilor și ferestrelor conform stării lor inițiale;
- lucrări de finisaje interioare și exterioare noi: tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, uși , ferestre , pardoseli;
- reparatii instalatii: reabilitarii instalatiilor de apa – canalizare, instalatiile electrice, termoficare .
- \*construcția pireului.
- \*\*amenajarea teritoriului cu demolarea construcțiilor deteriorate.
- reparația și restaurarea împrejurii teritoriului.

\*Lucrări necesare de a fi executate prioritar.

\*\*Lucrări ce nu necesită urgență și ar putea fi executate în stadiul II de reabilitare.

## 7.6 Politica și propunerile de conservare/reabilitare

### 7.6.1 Rezumat amplu al viziunii pentru sit, precum și durabilitatea acestuia, în această etapă preliminară

Proiectul prevede reabilitarea vilei Aleinikov, demolarea construcțiilor auxiliare și amenajarea grădinii și a curții.

### 7.6.2 Filozofia de conservare

În conformitate cu principiile de conservare și reabilitare internaționale acceptate, este importantă utilizarea tehnologiilor și a materialelor adecvate pentru a restabili aspectul inițial al clădirii. Amenajarea curții se va realiza în concordanță cu funcționalitatea sitului.

### 7.6.4 Propunerile preliminare pentru utilizări corespunzătoare, după caz

Propunerile de folosință sunt diferite, printre acestea pot fi enumerate centru cultural și de agrement, muzeu, hotel. Proprietarul (Consiliul Raional) nu are o viziune clar elaborată pentru sit.

### 7.6.5 Oportunități pentru utilizări sociale și de dezvoltare durabilă

Crearea unui centru cultural ar presupune și oportunități pentru comunitate. În cazul amenajării unor spații multifuncționale, un sector mai mare al populației ar beneficia de clădirea nou restaurată.

În cazul amenajării unui hotel, beneficiul comunitar ar fi mai redus.

### 7.6.7 Accesul public

Edificiul va avea menire și acces public. În dependență de funcționalitate, accesul ar putea fi limitat la un anumit sector al populației.

### 7.6.8 Alte beneficii

Valorificarea clădirii istorice, oportunități de recreere, potențial turistic.

## 7.7 Finanțare

### 7.7.1 Evaluarea amplă a necesităților bugetare și a etapizării;

În scopul securizării și protecției clădirii sînt necesare executarea lucrărilor de reconstrucție a acoperișului, planșeului, restabilirea timplărilor din lemn la uși și ferestre; construcția pireului. Dat fiind faptul, că estimările financiare obiective vor fi elaborate în cadrul studiului de fezabilitate, descriem unele proiectii necesare pentru execuția măsurilor de protecție enumerate mai sus:

Descrierea măsurilor	Costuri preventive, mii lei/inclusiv salariul
Lucrări de reconstrucție a acoperișului	1800.0
Lucrări de reparație a planșeului	700.0
Restabilirea timplărilor din lemn	2000.0

Lucrări de finisaje în interior și exterior	1900,0
Lucrări de restaurare a pardoselilor	1500,0
Lucrări instalații	2700,0
Lucrări de construcție a pereților	700,0
Lucrări de amenajare (demolare) și împrejmuire a teritoriului	1900,0
Cost preventiv	13200,00mii lei (21,7/1euro)=608,3mii euro

#### 7.7.2 Evaluarea posibilităților (reale) pentru atragerea investițiilor.

La atragerea investițiilor pentru lucrările de restaurare pot fi considerate următoarele categorii de finanțatori:

- Fonduri naționale de dezvoltare regională;
- Fonduri internaționale de cooperare transfrontalieră;
- Fonduri locale ale administrației publice locale de nivelul I și II.

#### 7.7.3 Evaluarea posibilităților (reale) de recuperare a investițiilor.

Investițiile ar putea fi recuperate după cum urmează:

- În cazul centrului cultural: organizarea expozițiilor, activități culturale, închirierea spațiilor, mediatecă, cafenea
- În cazul hotelului: activitate comercială asociată – cazare, alimentație, servicii

#### 7.7.4 Ați încercat deja să accesați fonduri pentru situl sau monumental respectiv?

Nu au fost accesate fonduri

#### 7.7.5 Ați primit deja fonduri pentru acest sit sau monument?

Nu au fost primite fonduri.

### 7.8. Managementul

Proiectul de restaurare va fi implementat de o Unitate de Implementare a Proiectului (UIP), responsabilă de planificare, organizarea procesului, monitorizare și vizibilitate. UIP este alcătuită din experți pe termen lung și experți pe termen scurt, implicați pentru îndeplinirea anumitor sarcini în cadrul proiectului. Membrii echipei de implementare își vor îndeplini activitățile în conformitate cu atribuțiile specifice poziției ocupate, dar și în conformitate cu prevederile ghidului finanțatorului, Fișelor Post aprobate ulterior de către beneficiar. Unele activități specifice ce necesită un grad ridicat de specializare vor avea un coordonator specific, acesta fiind supervizat și susținut în activitatea lui de expertul curriculum.

Pentru o bună gestiune a proiectului vor fi organizate următoarele tipuri de activități:

- Întâlniri tehnice interne de administrare și coordonare, atât cu echipa de management, cât și cu reprezentanții partenerilor
- activități de gestiune și monitorizare implementării proiectului în conformitate cu graficul de implementare adoptat de beneficiar și finanțator
- evaluare preliminară și finală, inclusiv tehnică și financiară în conformitate cu cerințele finanțatorului
- promovare și vizibilitate, inclusiv conferințe, publicații și buletine informaționale.

Consiliul Raional Soroca este partenerul responsabil de gestiunea proiectului de restaurare și de asigurarea durabilității, care va planifica anual mijloace financiare pentru întreținerea activității instituției.

## 8. Documentare / poze suplimentare





## 9. Concluzii și recomandări pentru elaborarea unui Studiu de fezabilitate

În eventualitatea elaborării unui studiu de fezabilitate pentru proiectul de restaurare a clădirii colegiului, ar trebui luate în considerare următoarele recomandări:

- Definirea clară a viziunii pentru utilizare și argumentarea sustenabilității sitului
- Studiul și analiza ulterioară a structurii pentru a evalua calendarul și costurile fazelor de lucru
- Necesitatea consilierii suplimentare de specialitate din partea inginerilor structurali și a restauratorilor profesioniști. Consultarea expertizei internaționale
- Evaluarea exactă a tipurilor de lucrări permise și nivelul de intervenție asupra:
  - Clădirii vilei istorice
  - Clădirilor auxiliare
  - Împrejmuirii și a grădinii
  - Propunerilor de construcții noi