



TEMA CONCURSULUI

Amenajarea și consolidarea sediului Filialei Teritoriale București a OAR din Str. Sf. Constantin nr. 32

PROIECT TEHNIC

Capitolul I – Oportunitatea concursului

Întrucât sediul Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România din Str. Academiei 18-20, sector 1, București, nu mai poate asigura o funcționare optimă pentru arhitecții Filialei (circa 3500 de membri în decembrie 2013), și nici pentru relația sa cu publicul, Consiliul de Conducere Teritorial al Filialei a decis în reuniunea din 16 aprilie 2013 achiziționarea unui imobil aflat în Str. Sf. Constantin nr. 32, sectorul 1, București, care prin lucrări de reamenajare și consolidare să asigure atât spații adecvate serviciilor Filialei, cât și reprezentativitate Organizației în raport cu instituțiile statului și cu publicul capitalei.

Având în vedere că Filiala București a OAR „este o organizație profesională, cu personalitate juridică de drept privat, apolitică, de interes public, cu patrimoniu și buget propriu, autonomă, având rolul de a reprezenta, promova și proteja la nivelul Municipiului București interesele profesiei de arhitect”, noul sediu trebuie să asigure spații nu numai pentru activitățile curente, de natură administrativă, ci, în primul rând, pentru desfășurarea de activități profesionale și culturale cum ar fi: expoziții-concurs de arhitectură, cursuri de pregătire profesională continuă, studii pe teme de specialitate, simpozioane, dezbateri și prezentări pe teme culturale sau profesionale ș.a. (vezi art. 3 din Regulamentul Filialei Teritoriale București a OAR).

Capitolul II – Scopul concursului

Concursul se organizează pentru selectarea unui proiect care să propună o soluție cât mai adecvată de amenajare a imobilului din Str. Sf. Constantin nr. 32 pentru buna funcționare ca sediu al Filialei, precum și pentru obținerea unei imagini reprezentative a acesteia (în cadrul urban în care se situează). Corelat cu propunerea de refuncționalizare a imobilului, se solicită ca o condiție esențială și soluția tehnică de consolidare a clădirii existente. Aceasta va constitui o piesă foarte importantă a proiectului de concurs, soluția de consolidare propusă de concurenți oferind libertatea de exprimare a unei concepții contemporane de amenajare a spațiilor filialei.

Beneficiarul a stabilit patru grupe de funcțiuni ale sediului, cărora concurenții trebuie să le asigure:

- spații destinate personalului operativ al filialei, care să permită relațiile curente cu membrii acesteia;
- spații multifuncționale pentru organizarea de cursuri, conferințe, reuniuni;
- spații de expoziție, de reprezentare și comunicare ale filialei cu publicul;
- spații pentru personalul administrativ și anexe tehnice și pentru întreținere.

Concurenții au libertatea de a le detalia și de a propune funcțiuni suplimentare.

Accentul se va pune pe soluții de amenajare într-o viziune care să impună sediul ca un exemplu de arhitectură de bună calitate.

Totodată se recomandă concurenților avansarea de propuneri în consonanță cu principiile dezvoltării durabile, cu consumuri reduse de energie în construirea și exploatarea în timp a imobilului.

Capitolul III – Obiective

Beneficiarul aşteaptă din partea concurenţilor un model funcţional de organizare a spaţiilor sediului în spiritul diversificării dialogului arhitecţilor în interiorul profesiei precum şi a deschiderii unor căi active de comunicare în afara Filialei, în special cu societatea civilă.

Până la începutul acestui an, din lipsă de spaţiu, sediul Filialei din Str. Academiei s-a redus la câteva birouri în care putea funcţiona cu greu numai personalul angajat. În consecinţă, relaţia cu membrii s-a restrâns la primirea şi eliberarea de documente sau la consultaţii profesionale şi juridice, în timp ce diverse cursuri de pregătire profesională, expoziţiile de arhitectură şi arhivele din ce în ce mai mari au fost organizate în alte spaţii închiriate în aceste scopuri.

Odată extins sediul din Str. Academiei cu o suprafaţă suplimentară închiriată de la Universitatea de Arhitectură şi Urbanism „Ion Mincu”, Filiala a reuşit să valorifice spaţiul, atribuindu-i valenţe multifuncţionale:

- o zonă a contactului direct cu membrii filialei,
- o zonă utilizată alternativ ca: sală pentru cursuri de specialitate, reuniuni ale forurilor de conducere şi a comisiilor de disciplină şi de cenzori,
- o zonă de evenimente, conferinţe de presă şi expoziţii cu lucrări ale arhitecţilor sub titulatura de „**Joia din portic**”,
- bibliotecă având cărţi şi reviste cu acces liber la raft.

Considerăm că astfel de experienţe trebuie să fie extinse şi completate la scara viitorului sediu din Str. Sf. Constantin nr. 32, amplificând funcţiunile reprezentative pentru breaslă şi de comunicare cu publicul, reducând la un minim rezonabil suprafeţele utilizate de administraţia filialei.

Capitolul IV – Date generale

Imobilul destinat noului sediu al Filialei Teritoriale Bucureşti a OAR este în proprietatea şi folosinţa sa exclusivă.

Amplasamentul se găseşte pe Str. Sf. Constantin nr. 32, Sector 1, Bucureşti şi se află în proximitatea Bulevardului Mihail Kogălniceanu şi a Facultăţii de Drept a Universităţii Bucureşti, în piaţeta formată la intersecţia Căii Plevnei cu străzile Sf. Constantin, Berzei şi Vasile Pârvan. Vizavi de clădirea care face obiectul concursului se află Biserica Plevnei cu hramul Sfinţii Împăraţi Constantin şi Elena, datând din 1785, clasificată ca monument istoric grupa B. Conform PUZ zone protejate, amplasamentul este cuprins în zona 43 Cobălcescu (vezi Anexa 2 – regulamentul şi planul de reglementări).

Parcela cu suprafaţa de 249,00 mp are forma şi dimensiunile precizate în planurile topografice şi cadastrale cuprinse în Anexa 3.

Condiţiile de amplasament şi de intervenţie asupra construcţiilor existente sunt precizate şi în Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Bucureşti cu nr. 1636/1198536 în 20.11.2013 şi în planurile la 1:2000 şi 1:500 vizate spre neschimbare (vezi Anexa 1). **Cerinţele Certificatului de Urbanism nu pot fi încălcate!**

Construcţia existentă, care trebuie consolidată şi amenajată, datează din anii '20 ai secolului trecut şi are o arhitectură în stilul neoromânesc târziu, specific epocii când a fost edificată. Construcţia nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice din Bucureşti.

Suprafaţa construită = 128,00 mp, din care:

- corpul C1 cu regimul de înălțime S+P+1E și pod mansardabil, suprafața construită = 118,00 mp;
- corpul C2 cu regimul de înălțime parter și suprafața construită = 10,00 mp.

Conformarea actuală a construcției este precizată în releveul din Anexa 4.

Arhitectura exterioară și interioară este ilustrată în documentarul foto din Anexa 5.

Structură este din zidărie portantă cu planșee din beton armat peste subsol și din lemn peste parter și etaj, șarpantă din lemn, învelitoare din tablă; finisajele interioare și exterioare sunt într-o relativă stare de degradare.

Construcția existentă este racordată la rețele de utilități din zonă (apă, canal, electricitate, gaze), încălzirea se face cu sobe din teracotă cu combustibil gazos. Toate instalațiile interioare sunt cu un grad mare de uzură și nu mai prezintă siguranță în exploatare.

Starea tehnică a construcției este mediocră, impunând lucrări de consolidare (vezi Anexa 6 – Raport preliminar de expertiză tehnică a stării actuale a structurii).

Condițiile geotehnice ale terenului și informații privind natura fundațiilor sunt precizate în Anexa 7 – Studiu geotehnic.

Capitolul V – Funcțiuni

Detaliind capitolul “Obiective”, beneficiarul identifică următoarele funcțiuni principale:

A. Relația cu membrii filialei

1. Zonă de secretariat cu acces direct din curte, în care arhitecții capătă informații despre:

- organizație și filială,
- modalitățile de exercitare a profesiei,
- înființarea de birouri individuale de arhitectură sau a firmelor,
- condițiile obținerii dreptului de semnătură și efectuarea stagiului,
- serviciul de dată certă pentru proiecte etc.

2. Zonă adiacentă secretariatului destinată:

- plății cotizațiilor și
- eliberării dovezilor.

3. Consultanță profesională și juridică pentru membrii filialei, inclusiv pentru stagiaři având un caracter periodic și un număr redus de participanți (cca. 8-10) va fi tratat ca zonă inclusă în suprafețele cu utilizare alternativă.

4. Cursuri de formare continuă, organizate periodic, după încheierea orelor de program și în week-end, cu module de max. 16 cursanți, spațiile destinate acestei funcțiuni vor fi amenajate prin mobilier adecvat, în suprafețele cu utilizare alternativă.

5. Biblioteca, cu acces liber la raft pentru cca. 1500 de titluri – cărți și reviste de specialitate, stand de publicații recente, este o zonă deschisă, completată cu un depozit dispus alături de celelalte spații anexă ale filialei.

B. Conducerea filialei

1. Birou președinte/Colegiul Director, cu acces cât mai facil pentru invitați sau membrii filialei, va dispune de o suprafață minimă necesară pentru reuniunile Colegiului Director – 7 membri – și pentru întâlniri cu delegați ai organizațiilor similare din țară și străinătate.

2. Spații pentru reuniunile:

- Consiliului Teritorial - 23 de membri
- Comisiei de disciplină - 3-9 membri
- Comisiei de cenzori - 3 membri
- grupurilor de lucru - cca. 10 membri,

având programe periodice de lucru, pot fi amenajate într-un spațiu cu utilizare alternativă.

C. Reprezentare și imagine

1. Spații destinate:

- dezbaterilor profesionale,
- conferințelor cu invitați din țară și străinătate,
- forumurilor de întâlniri și discuții cu reprezentanți ai societății civile,
- evenimentelor culturale,
- conferințelor de presă.

Aceste activități având un caracter periodic, pot fi amenajate într-un spațiu cu utilizare alternativă.

2. Spații pentru expozițiile de proiecte ale membrilor filialei

Amenajarea permanentă și cu caracter temporar a expozițiilor se poate extinde în mai multe spații ale sediului precum și în aer liber, în curtea filialei, pentru a obține un contact cât mai direct cu publicul. Având în vedere importanța și rolul acestei funcțiuni în promovarea imaginii profesiei noastre și a prestigiului Filialei, se recomandă ca rezolvarea ei să-i preocupe în cea mai mare măsură pe concurenți.

3. Curtea și împrejmuirea percepute împreună ca o carte de vizită a Filialei, oferind spațiul intermediar spre cadrul urban, public al Piațetei din fața Bisericii Sf. Constantin și Elena și o invitație adresată pietonilor.

Capitolul VI – Organigrama administrativă

În prezent, personalul angajat al Filialei este în număr de 11, având posturi împărțite în două departamente: executiv și economic, conduse fiecare de câte un director, și anume: secretarul executiv și directorul economic.

Nu este obligatorie o relație directă sau imediată a spațiilor pentru șefii de departamente cu biroul președintelui / Colegiul Director. Cei doi directori de departamente, vor avea birouri distincte, pe cât posibil fiecare în relație facilă cu salariații din subordine, precum și cu compartimentul "baze de date". Având 2 posturi de lucru, compartimentul „baze de date” și administrarea rețelei informatice are nevoie și de o suprafață suplimentară (cca. 6 mp) necesară serverelor și celorlalte echipamente.

Relațiile directe cu membrii filialei și cu publicul au 3 posturi de lucru: secretar/informații, eliberare dovezi și casier, impunând facilitatea accesului imediat de la nivelul parterului. Departamentul economic, compus din 3 posturi, nu are legătură directă cu membrii filialei decât în cazuri deosebite. În organigramă este prevăzut și un post pentru serviciul curier / oficiu / curățenie.

Se previzionează că numărul posturilor de lucru poate varia cu unul sau două locuri, în plus ori în minus, în funcție de modificările serviciilor pe care le va oferi Filiala. În aceste condiții, se recomandă modularea flexibilă a spațiilor destinate birourilor pentru 1, 2, 3 sau max. 4 salariați, luând în considerare o normă de minim 6 mp / persoană.

Capitolul VII – Spații anexe și dotarea cu instalații

În plus față de spațiile de lucru se vor prevedea grupuri sanitare minime (pe subsol, parter etajul 1 și eventual mansardă), un oficiu și o debara pentru materiale de curățenie.

Pentru buna funcționare a aparatului administrativ vor fi prevăzute o arhivă comună pentru cele 2 departamente, arhivă de proiecte, depozite de mobilier și de inventar.

Noua construcție, rezultată prin reamenajarea și consolidarea celei existente, va fi dotată cu instalații sanitare (apă/canal), electrice (220/380V), curenți slabi/IT, climatizare/încălzire, după caz și de ventilație, soluționate la standardele actuale, cu preocuparea pentru protejarea mediului și economia de energie.

În cazul prevederii preparării apei calde menajere cu ajutorul panourilor solare se va acorda atenție încadrării acestora în arhitectura propusă.

În raport cu soluția avută în vedere pentru climatizarea/încălzirea spațiilor interioare se vor prevedea spațiile tehnice aferente, cât și soluțiile pentru amplasarea eventualelor instalații conexe (cum ar fi coșul de fum sau/și agregatul de climatizare).

De asemenea, se vor preciza măsurile suplimentare de protecție termică necesare pentru încadrarea în standardele în vigoare din domeniu, utilizându-se soluții tehnice care să nu afecteze specificitatea arhitecturii existente. După caz, precizarea soluțiilor pentru aspectele menționate mai sus trebuie să se regăsească în memoriul de prezentare anexat la planșa nr.1 din proiect.

Capitolul VIII – Alte precizări

Măsurile globale de consolidare vor trebui să satisfacă cerințele din normele actuale (P100-1/2006, P100-3/2008, CR6-2006) privind siguranța clădirilor existente din această categorie.

Beneficiarul solicită concurenților un concept unitar de amenajare a tuturor spațiilor.

Întrucât o seamă de funcțiuni cum sunt cele de la Capitolul V, pozițiile A3, A4, A5, B2 și C1, nu au program permanent se vor propune spații cu funcțiuni alternative (așa numitele spații multifuncționale) ce se amenajează, după caz, prin mobilitatea și amplasamentul mobilierului.

Pentru fiecare din spațiile cu funcțiuni alternative concurenții pot prezenta variantele de amenajare și mobilare.

Dimensionarea suprafețelor destinate diferitelor funcțiuni – de conducere, de reprezentare, expoziții și anexe – este la latitudinea concurenților, în spiritul ideii propuse, de organizare și amenajare a sediului filialei.

Sunt permise modificări și completări ale planurilor existente privind:

- numărul de accese în clădire,
- poziția scării,
- amenajarea podului, eventual prevederea unei supanțe în spațiul rezultat și prin înălțarea acoperișului (în limita de înălțime admisă în zonă $H_{max} = 13$ m de la nivelul terenului),
- eventuala închidere a loggiei de la etajul 1 din spatele clădirii,
- eliminarea curții de lumină din spatele clădirii și supraînălțarea Corpului C2 parter din capătul curții (cu respectarea indicilor urbanistici $POT_{max} = 50\%$ și

CUT_{max}=2 prevăzuți în PUZ zone protejate și Certificatul de Urbanism,

- înlocuirea gardului dinspre stradă și a celui despărțitor către Liceul Cervantes.

În funcție de soluționarea funcțiunilor principale și de disponibilul de suprafață se recomandă, pe cât posibil, amenajarea unui club pentru membrii filialei și a unei camere de oaspeți cu grup sanitar propriu pentru un invitat.

Capitolul IX – Criterii generale de apreciere

- Obținerea unui bilanț funcțional optim.
- Raționalitatea și costurile soluției pentru consolidarea imobilului.
- Originalitatea și unitatea concepției spațiale de amenajare a sediului.
- Valoarea de reprezentare publică a sediului.
- Respectarea plafonului de cost al lucrărilor (arhitectură, structură, instalații, fără dotări și mobilier) de 2.000.000 lei inclusiv TVA, cu o depășire de max. 10 %.

Juriul are libertatea de a stabili ponderea și detalierea criteriilor generale prezentate în Tema Concursului.

Capitolul X – Redactarea proiectului

a – PARTEA DESENATĂ va fi dispusă pe maxim patru planșe din hârtie albă, format A0 (840x1188 mm), paginate pe verticală, necașerate pe suport rigid și va cuprinde următoarele piese, paginate la libera alegere a concurenților:

- plan de situație cu vecinătăți (văzut la nivelul acoperișului), sc. 1:200;
- plan subsol, sc.1:50;
- plan parter, inclusiv cu amenajarea curții, cu indicații privind asigurarea spațiilor verzi și a accesului auto ocazional, sc. 1:50;
- plan etaj, sc. 1:50;
- plan mansardă, cu indicarea cu linie punctată a formei acoperișului, sc. 1:50;
- trei secțiuni prin spațiul amenajat, sc. 1:50, relevante pentru soluția propusă, dintre care două secțiuni transversale și o secțiune longitudinală; în funcție de soluție pot fi incluse și alte secțiuni locale sc. 1:50 sau/și 1:20;
- cele două fațade, dinspre stradă și curte, sc. 1:50;
- ilustrarea soluției cu imagini de ambianță (minim 3 perspective, fotomontaje, dintre care două de interior și una de exterior, inclusiv cu rezolvări de amenajare a curții) în tehnică de prezentare la alegere;
- detalii privind împrejmuirea dinspre stradă și latura din stânga proprietății, sc. 1:10;
- alte elemente sau/și note, la alegerea concurenților, considerate oportune pentru transmiterea soluției propuse.

Pe toate piesele desenate se vor preciza, după caz, mobilarea, materialele de finisaj avute în vedere, cât și dimensiunile generale și suprafețele utile ale tuturor spațiilor rezultate prin reamenajarea celor existente.

Planșele vor fi numerotate în colțul din dreapta jos: “nr. planșă/total pagini” (ex: 1/4, 2/4, 3/4, 4/4). Planșa nr. 1 va conține, în partea de sus, titlul: „**Amenajarea și consolidarea sediului Filialei Teritoriale București a OAR – proiect tehnic**”.

Pentru păstrarea anonimatului fiecare proiect va avea un simbol de identitate. Acesta va fi compus din 2 litere (majuscule) urmate de 4 cifre, la alegerea concurentului. Pe fața fiecărei planșe simbolul de identitate va fi înscris în colțul din

dreapta sus, într-un dreptunghi acoperit cu hârtie neagră de 5x3 cm, lipită doar pe contur, pe ambele fețe.

b – PARTEA SCRISĂ se va redacta pe hârtie albă format A4 cu caractere drepte, fără boldări, font Times New Roman mărimea 12, la un rând și jumătate. Filele se vor capsă (prinde) de planșa nr. 1 și, pentru păstrarea anonimatului, nu vor fi semnate și nici parafate. Partea scrisă va cuprinde următoarele:

- memoriu de prezentare a soluției (6500 caractere, inclusiv interspațiile) max. două file A4;

- deviz estimativ al lucrărilor (arhitectură, structură, instalații, fără dotări și mobilier) care va avea obligatoriu valorile exprimate în lei, inclusiv TVA (o filă A4).

Toate piesele cerute vor fi predate și în format digital pe un CD sau stick de date, inclus în plicul secretizat și ambalajul/tubul de expediere al proiectului, conform precizărilor din Regulamentul Concursului.

Capitolul XI – Anexe la temă în documentația de concurs

Anexa 1 – Certificatul de urbanism nr. 1636/1198536 din 20.11.2013 și planurile la 1:2000 și 1:500 vizate spre neschimbare;

Anexa 2 – Extras din PUZ Zone protejate - Zona 43, Cobălcescu (regulamentul și planul de reglementări);

Anexa 3 – Suporturi topografice:

- Plan topografic sc. 1:500

- Planul cadastral al bunului imobilului (inclusiv incinta) sc. 1:500, extras din documentația cadastrală;

Anexa 4 – Releveul construcției existente (în format *.dwg* și *.pdf*): planurile subsol, parter (inclusiv incinta), etaj și pod (inclusiv acoperișul), două secțiuni transversale, secțiune longitudinală, fațadele dinspre stradă și curte;

Anexa 5 – Documentar foto (a-exterioare; plan unghiulație foto exterioare; b-subsol; c-parter; d-etaj; e-pod);

Anexa 6 – Raport preliminar de expertiză tehnică a stării actuale a structurii;

Anexa 7 – Studiu geotehnic.

Consilier profesional și tehnic,

Vicepreședinte FTB-OAR,

arh. Alexandru PANAITESCU

Data: 18.12.2013