

TEMA DE PROIECTARE. CERINȚE. SPECIFICAȚII. CONDIȚIONĂRI

Elaborarea proiectelor și studiilor necesare pentru reabilitarea și refuncționalizarea corpurilor B, C, D și E din Cetatea Oradea în vederea demarării celei de a doua etape de reabilitare, refuncționalizare și introducere în circuitul turistic al Cetății Oradea – „Cetatea Oradea – Centru multicultural și multiconfesional european – Etapa II”

Date generale:

1. Denumirea obiectivului de investiții: Elaborarea proiectelor și studiilor necesare pentru reabilitarea și refuncționalizarea corpurilor B, C, D, E din Cetatea Oradea în vederea demarării celei de-a doua etape de reabilitare, refuncționalizare și introducere în circuitul turistic al Cetății Oradea – „Cetatea Oradea – Centru multicultural și multiconfesional european – Etapa II”

Faza supusă contractării: documentația de avizare a lucrărilor de intervenție (inclusiv expertize și studii aferente), analiza cost-beneficiu, planul de marketing, al proiectului tehnic și detaliilor de execuție, proiect pentru autorizație de construire (PAC), precum și a caietelor de sarcini;

2. Amplasamentul: județul Bihor, localitatea Oradea, Piața Independenței nr. 39
3. Titularul investiției: Municipiul Oradea
4. Beneficiarul investiției: Consiliul Local al municipiului Oradea

Informații generale privind proiectul

Proiectul este încadrat în Cetatea Oradea, în partea estică a zonei centrale a orașului Oradea și face parte din Ansamblul Urban I – Centrul Istoric Oradea.

Scopul proiectului este de a se realiza reabilitarea și refuncționalizarea corpurilor B, C, D, E din Cetatea Oradea în vederea introducerii acestui monument istoric din clasa A în circuitul public și în cel turistic regional, național și internațional.

Municipalitatea dorește să fructifice posibilitățile de finanțare oferite de **Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa 1 Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere, Domeniul major de intervenție 1.1 – Planuri integrate de dezvoltare urbană, subdomeniul b - Poli de Dezvoltare Urbană**

Atentie!!!

- **HG nr. 1179/2002** privind aprobarea Structurii devizului general și a Metodologiei pentru elaborarea devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de investiții **este abrogată și înlocuită de H.G. nr. 28 din 9 ianuarie 2008** privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții care a fost completată cu **Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor nr.863/2008**.
- Orice modificări ale actelor normative sau de reglementare intervenite pe parcursul desfășurării contractului privind elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție atrage după sine implementarea obligatorie a acestora de către contractant fără alte pretenții financiare.
- La solicitarea de completări de către avizatori, respectiv Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuințelor, sau alte instituții competente și îndreptățite, inclusiv comisia de recepție a autorității contractante a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, se va trece la realizarea acestora, fără alte pretenții financiare din partea elaboratorului.
- PAC, PT, CS, DDE se vor întocmi numai după aprobarea finanțării investiției.
- Analiza cost-beneficiu și strategia de marketing se va realiza obligatoriu (dacă nu este inclusă în documentația tehnică de avizare)

TEMA DE PROIECTARE

Date tehnice :

Cetatea este localizată în România, județul Bihor, municipiul Oradea, în partea estică a zonei centrale a orașului, fiind parte integrantă a Ansamblului Urban I – Centrul Istoric Oradea.

Cetatea este întemeiată în ultimul sfert al secolului XI. Forma actuală se datorează unor etape constructive, din diverse perioade istorice:

- 1569 – 1598 :- zidul de incintă, în stilul bastionar italian nou
- 1618 – 1648 :- castelul cetății și o serie de clădiri, azi dispărute
- 1775 – 1777 :- conturarea aspectului actual al cetății, refăcut/reparat între 1883 – 1887;

Cetatea Oradea constituie un complex istorico-arhitectonic compus din :

- Contraescarpa cetății – zidul ce mărginește spre exterior șanțul de apărare al cetății;
- Șanțul de apărare – dispus în jurul zidului de fortificație, cu cele două căi de acces în cetate;
- Zidul de fortificație – masiv, de formă pentagonală, cu 5 bastioane de tip pană;
- Construcțiile conexe zidului de fortificație – 6 corpuri de clădire :- F, J, L, M, O, R;
- Construcțiile din incinta cetății – 6 corpuri de clădire :- G, H, I, K, N, P;
- Castelul cetății – dispus central, de formă pentagonală, cu 5 corpuri (A, B, C, D, E) și biserica

Parametrii sitului cetății :

- Suprafața amplasamentului cetății - 160.000 mp;
- Suprafața - construită - 21.000 mp
- construită desfășurată - 44.000 mp
- utilă - 38.000 mp

Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea, înscris în C. F. Nr. 5587, delimitând parcelele cu nr. Cadastrale 6328-6358.

Stadiul constructiv actual - vizibil, dar din păcate prea puțin vizitabil datorită stării lui de degradare fizică, ne prezintă un ansamblu arhitectonic impresionat prin îmbinarea armonioasă a două stiluri : cel al **Renașterii târzii de factură italiană**, evidențiat mai ales de zidul de incintă realizat, în secolul XVI, în stilul bastionar nou - cel mai avansat din punctul de vedere al tehnicii și tacticii purtării războaielor și mai ales a asediilor purtate cu arme de foc -, respectiv, cel **Baroc**, evident în incinta cetății prin reparațiile și amenajările realizate în perioada de dominație habsburgică, dar mai ales prin construcțiile ridicate de către austrieci în secolul XVIII, în cele 3 mari campanii edilitare pe care le-au desfășurat în cetate.

Având în vedere faptul că Cetatea Oradea este recunoscută ca și monument istoric de valoare națională excepțională reprezentativ pe plan universal, se impune crearea unui cadru organizatoric și elaborarea de urgență a unui plan de acțiune coerent pentru protecția, conservarea, restaurarea și repunerea sa în valoare, deoarece orice întârziere poate fi fatală datorită acestei suite de prăbușiri ale clădirilor, prin gravitatea și potențiala lor ireversibilitate.

Caracteristici generale ale corpurilor de clădire avute în vedere pentru includerea în cea de a doua etapă de restaurare și refuncționalizare:

Corpul B :

1.Număr cadastral – 6.356 (C₂)

2.Date tehnice :

- suprafața construită - 1.670 mp
- regim de înălțime - P+2E
- suprafața desfășurată - 5.350 mp
- suprafața utilă - 3.984 mp
- H nivele - 4 metri
- anul construcției : 1625 - 1629

3.Lucrări în curs de execuție și sursa de finanțare : - nu sunt

- învelitoarea de tablă a fost refăcută/înlocuită în anul 1997

4.Probleme cu care se confruntă în prezent :

- nu s-a identificat încă dacă clădirea are sau nu subsol, dar ar fi deosebit de util acest lucru deoarece se confruntă cu o masivă infiltrație prin capilaritate ascensională la nivelul parterului-pereți și pardosea, cu efecte manifestate prin igrasie în încăperi (floră bacteriană) și vegetație de tip ferigă pe exterior;

- o stare avansată de degradare a tâmplăriei ferestrelor mai ales pe latura exterioară -geamuri sparte, lipsă cercevele, care pune în pericol securitatea documentelor depozitate;
- o stare avansată de degradare a spațiilor, de la etajul II în special, datorită infiltrației apei pluviale înainte de anul 1997 când a fost înlocuită învelitoarea de tablă a acoperișului;
- instalațiile sanitare și hidranți de incendiu sunt într-o stare avansată de degradare necesitând reparații capitale;
- o stare avansată de degradare a încăperilor de la parter (stânga acces clădire);
- o stare avansată de degradare a instalației electrice din clădire, mai ales la etajul II;
- o stare avansată de degradare a șarpantei din zona turnului B-C – elemente arse sau lipsă;

5. Intervenții necesare pentru a asigura protecția și conservarea clădirii :

- înlocuiri de jgheburilor și burlanelor pentru a asigura evacuarea apei pluviale și protejarea de infiltrație a pereților;
- identificarea accesului în subsolul clădirii–posibil în zona casei scârilor(parter stânga acces);
- reparații la șarpanta și schimbare învelitoare

6. Intervenții necesare datorită reabilitării și refuncționalizării clădirii :

- amenajări interioare datorate refuncționalizării : compartimentări noi, desfaceri compartimentări parazitare și goluri înzidite
- lucrări de finisaje interioare și exterioare noi : tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, uși, ferestre , pardoseli ...
- instalații noi sanitare, încălzire, electrice, curenți slabi...
- Racordarea instalațiilor interioare la rețelele edilitare proiectate
 - Amenajarea unui punct termic

Corpul C:

1.Număr cadastral – 6.356 (C₃)

2.Date tehnice :

- suprafața construită - 1.393 mp
- regim de înălțime - P+2E
- suprafața desfășurată - 4.161 mp
- suprafața utilă - 3.046 mp
- H nivele - 4 metri
- anul construcției : 1638 - 1648

3. Lucrări în curs de execuție și sursa de finanțare : - nu sunt

- învelitoarea de țiglă a fost refăcută/înlocuită în anul 1998

4. Probleme cu care se confruntă în prezent :

- nu s-a identificat încă dacă clădirea are sau nu subsol, dar ar fi deosebit de util acest lucru deoarece se confruntă cu o masivă infiltrație prin capilaritate ascensională la nivelul parterului-pereți și pardosea, cu efecte manifestate prin igrasie în încăperi(floră bacteriană) și vegetație de tip ferigă pe exterior;
- o stare avansată de degradare a spațiilor, de la etajul II în special, datorită infiltrației apei pluviale înainte de anul 1998 când a fost înlocuită învelitoarea de țiglă a acoperișului;
- degradare avansată a tencuielii exterioare datorită lipsei unor elemente de scurgere a apei pluviale - jgheaburi, burlane -, marcată de dislocarea acestora pe porțiuni mari;
- o stare avansată de degradare a cornișei pe ambele laturi exterioare datorită faptului că învelitoarea de țiglă a fost neglijată mult timp până la intervenția asupra ei;
- existența la parter a unui depozit de arhivă a Inspectoratului de Poliție care constituie un focar de atac biologic pentru clădire prin stratul de mușcăi creat pe dosare;
- țigle sparte și tabachere deteriorate, ce favorizează infiltrarea apei pluviale în podul clădirii cu efecte în timp asupra etajului II prin creșterea umidității în pereți;
- căderi masive de tencuială de pe pereții de la parterul clădirii datorită umidității ridicate create prin capilaritate ascensională și a rețetei mortarului neadecvată la specificul clădirii;
- instalații electrice și sanitare într-o stare avansată de degradare și cu improvizații pe rețea;
- tâmplăria –uși și ferestre -, cu nevoi de reparații și vopsitorii;

5. Intervenții necesare pentru a asigura protecția și conservarea clădirii :

- identificarea accesului în subsolul clădirii–posibil în zona casei scârilor(parter stânga acces);
- înlocuirea jgheburilor și burlanelor pentru a asigura evacuarea apei pluviale și protejarea de infiltrație a pereților;

- refacerea cornișei și a tabacherelor, completarea țiglelor sparte sau refacerea completă a învelitorii
- evacuarea focarului de infecție de la parterul clădirii și decaparea tencuielii din încăperi;
- refacerea tencuielii din încăperile de la parter și etajul II al clădirii pt. a deveni funcționale;
- realizarea unei închideri de protecție acces subsol la capătul estic al clădirii;

6. Intervenții necesare datorită reabilitării și refuncționalizării clădirii :

- amenajări interioare datorate refuncționalizării : compartimentări noi, desfaceri compartimentări parazitare și goluri înzidite
- lucrări de finisaje interioare și exterioare noi : tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, uși, ferestre , pardoseli ...
- instalații noi sanitare, încălzire, electrice, curenți slabi...
- Racordarea instalațiilor interioare la rețelele edilitare proiectate
- Amenajarea unui punct termic

Corpul D :

1. Număr cadastral – 6.356 (C₄)

2. Date tehnice :

- suprafața construită - 456 mp
- regim de înălțime - S+P+1E
- suprafața desfășurată - 910 mp
- suprafața utilă - 680 mp
- H nivele - 4 metri
- anul construcției : 1775 - 1777

3. Lucrări în curs de execuție și sursa de finanțare : - nu sunt

- nu s-au mai efectuat lucrări pe acest corp din anii '85 – '86 când s-a mutat Poliția Circulației aici

4. Probleme cu care se confruntă în prezent :

- nu s-a identificat încă dacă clădirea are sau nu subsol, dar ar fi deosebit de util acest lucru deoarece se confruntă cu o masivă infiltrație prin capilaritate ascensională la nivelul parterului-pereți și pardosea -, cu efecte manifestate prin igrasie în încăperi (floră bacteriană) și vegetație de tip ferigă pe exterior;
- stare avansată de degradare a tencuielii de pe fațadele clădirii datorită prelingirii apei pluviale;
- degradarea cornișei datorită infiltrației apei pluviale prin învelitoarea de țiglă;
- porțiuni din învelitoare cu țigle lipsă sau sparte de intemperii, mai ales iarna;
- tâmplăria – uși și ferestre -, cu nevoi de reparații și vopsitorii;
- instalații electrice și sanitare într-o stare avansată de degradare și cu improvizații pe rețea;
- lipsa unor elemente de scurgere a apei pluviale -jgheaburi, burlane;
- necesitatea clarificării racordului cu corpul E pentru reabilitarea acestuia din urmă;

5. Intervenții necesare pentru a asigura protecția și conservarea clădirii :

- identificarea acceselor în subsolul clădirii și degajarea acestora pt. a se asigura aerarea și uscarea;
- repararea cornișei și a învelitorii de țiglă a acoperișului, sau schimbarea învelitorii;
- repararea/refacerea instalației de scurgere a apei pluviale – jgheaburi și burlane;
- desfacere de zidărie și realizare închidere provizorie în zona de racord cu corpul E;

6. Intervenții necesare datorită reabilitării și refuncționalizării clădirii :

- amenajări interioare datorate refuncționalizării : compartimentări noi, desfaceri compartimentări parazitare și goluri înzidite
- lucrări de finisaje interioare și exterioare noi : tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, uși, ferestre , pardoseli ...
- instalații noi sanitare, încălzire, electrice, curenți slabi...
- Racordarea instalațiilor interioare la rețelele edilitare proiectate
- Amenajarea unui punct termic

Corpul E :

1. Număr cadastral – 6.356 (C₅)

2. Date tehnice :

- suprafața construită - 1.003 mp
- regim de înălțime - S+P+1E
- suprafața desfășurată - 3.096 mp

- suprafața utilă - 2.050 mp
- H nivele - 4 metri
- anul construcției : 1625 - 1629 și 1775 – 1777(forma actuală)

3. Lucrări în curs de execuție și sursa de finanțare :- nu sunt

- nu s-au mai efectuat lucrări pe acest corp probabil din anii interbelici
- în anii '70 au început să se producă prăbușiri la acest corp datorită exploatarei necorespunzătoare
- în anul 2000 MCC a realizat o intervenție de urgență de sprijinire a clădirii pt. a evita colapsul

4. Probleme cu care se confruntă în prezent :

- 1/3 din partea de NV a clădirii, deși prezintă condiții de nesiguranță a fost parțial amenajată și este utilizată ca și săli de atelier de către Facultatea de Arte Vizuale;
- 1/3 centrală a suferit prăbușiri în etape, atât spre curtea interioară cât și în interiorul clădirii, fiind total inutilizabilă și în stadiu de precolaps;
- 1/3 din partea de NE a clădirii a suferit, începând din 2002, o succesiune de prăbușiri ale planșeelor dintre pod și etajul II, respectiv între etajele II și I, fiind inutilizabilă;
- acoperișul este într-o stare avansată de degradare, șarpanta fiind grav avariata în 1/3 centrală iar învelitoarea este descompletată în mare proporție;
- în 1/3 centrală sunt prăbușiți și pereții de la etajele II și I într-o proporție foarte mare, fiind necesară refacerea lor pentru a putea refuncționaliza acest spațiu;
- tâmplăria –uși, ferestre-, lipsește aproape în totalitate în 1/3 centrală și cea de NE;
- de asemenea din aceste 2/3 de clădire lipsesc cu desăvârșire instalațiile sanitare și electrice;
- nu se cunoaște subsolul decât pe 1/3 de NV a clădirii până la casa scârilor;
- lângă casa scârilor, în 1/3 centrală exista gangul inițial de acces în curtea interioară a castelului cetății, transformat în spațiu de depozitare prin anii '70;
- peretele exterior din 1/3 de NE este acoperit de o vegetație abundentă de iederă, care pune în pericol integritatea acestuia pentru că se hrănește chiar din perete;
- în cazul unui potențial colaps al clădirii poate pune în pericol chiar și integritatea corpului D, cu care este racordat;

5. Intervenții necesare pentru a asigura protecția și conservarea clădirii :

- identificarea în întregime a acceselor în subsol și a ferestrelor de aerare și degajarea acestuia pentru a permite aerarea sa și uscarea clădirii;
- desfacerea în întregime a acoperișului - șarpantă și învelitoare -, de pe 2/3 din clădire;
- evacuarea molozului, cu recuperarea materialelor refolosibile, din zonele cu prăbușiri;
- execuția lucrărilor de consolidare a clădirii, pentru care există proiect realizat și avizat de MCC încă din anul 2000
- rezidirea pereților și planșeelor din zonele prăbușite, cu refacerea compartimentării inițiale

6. Intervenții necesare datorită reabilitării și refuncționalizării clădirii :

- amenajări interioare datorate refuncționalizării : compartimentări noi, desfaceri compartimentări parazitare și goluri înzidite
- lucrări de finisaje interioare și exterioare noi : tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, uși, ferestre , pardoseli ...
- instalații noi sanitare, încălzire, electrice, curenți slabi...
- Racordarea instalațiilor interioare la rețelele edilitare proiectate
- Amenajarea unui punct termic

Necesitatea și oportunitatea realizării investiției

În contextul amintit, Primăria Municipiului Oradea dorește să realizeze lucrări de consolidare, conservare, restaurare și refuncționalizare a corpurilor de clădire numite din ansamblul Cetății Oradea, amenajare a căilor de acces pietonale și carosabile, inclusiv parcaje, iluminare exterioară și decorativă, amenajări peisagistice, astfel încât să se atingă obiectivul strategic pe termen mediu:

- ***transformarea zonei Cetății Oradea într-o zonă de interes turistic și cultural major, pilon de dezvoltare durabilă urbană, echilibrat autofinanțată, cu amânarea veniturilor directe ale administrației publice în favoarea creșterii vitezei procesului controlat de repunere în valoare.***

Se va urmări atingerea următoarelor obiective specifice:

- consolidarea, conservarea, restaurarea și refuncționalizarea corpurilor de clădire B, C, D, E
- înființarea următoarelor funcțiuni: o "Bibliotecă Municipală", o Galerie Municipală de Artă cu spații pentru „Art Performance”, un „Centru de cultură și civilizație tradițională” , un Muzeu multiconfesional și Centru

- europăan de studii și cercetări religioase, un **Complex multifuncțional**, un **Centru de documentare și perfecționare în domeniul resurselor umane**, o „**Casă a căsătoriilor**”, o „**Casă de oaspeți**” și un **Arheoparc**.
- impulsionearea procesului de revitalizare a Cetății Oradea prin implementarea acelor funcțiuni care să atragă viitoare investiții și care să fie compatibile cu funcțiunile din prima etapă de reabilitare, cu avizele Comisiei de monumente și desfășurarea spațială a monumentului (**funcțiunile, pe corpuri de clădire, se vor stabili de către proiectant în urma realizării studiilor!**);

Primăria Municipiului Oradea vizează următoarele rezultate estimate:

- pentru spațiile (clădirile, suprafețele exterioare) vizate de proiectul „**Cetatea Oradea – Centru multicultural și multiconfesional european – Etapa II**”
- reabilitarea și implementarea următoarelor funcțiuni: o „**Biblioteca Municipală**”, o **Galerie Municipală de Artă** cu spații pentru „**Art Performance**”, un „**Centru de cultură și civilizație tradițională**”, un **Muzeu multiconfesional și Centru european de studii și cercetări religioase**, un **Complex multifuncțional**, un **Centru de documentare și perfecționare în domeniul resurselor umane**, o „**Casă a căsătoriilor**”, o „**Casă de oaspeți**” și un **Arheoparc**. În total 13.517 mp reabilitați și refuncționalizați, la care se adaugă suprafețele subsolurilor dacă există.

Există oportunitatea accesării de fonduri nerambursabile în cadrul **Programului Operațional Regional 2007-2013, Axa 1 Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere, Domeniul major de intervenție 1.1 – Planuri integrate de dezvoltare urbană, subdomeniul b - Poli de Dezvoltare Urbană**

OBIECTUL ACHIZIȚIEI :

2.1.Obiectul :

Obiectul achiziției îl constituie serviciul de realizare a următoarelor lucrări:

- P.U.Z.
- Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții,
- Studiu de cercetare arheologică
- Relevee complete, studiu istoric, studiu de parament, expertiză biologică a materialului lemnos, expertiză de umiditate a zidăriei, expertiză tehnică, studiu geotehnic, completare ridicare topografică
- Proiectul Tehnic și Detaliile de Execuție,
- Caietele de Sarcini pentru achiziția publică a lucrărilor de execuție, pentru lucrările prevăzute la corpurile de clădire și suprafețele menționate
- Analiza Cost-Beneficiu
- Plan de marketing

2.2.1 Conținutul cadru al documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

A. PIESE SCRISE

Date generale:

1. Denumirea obiectivului de investiții
2. Amplasamentul (județul, localitatea, strada, numărul)
3. Titularul investiției
4. Beneficiarul investiției
5. Elaboratorul documentației

Descrierea investiției

1. Situația existentă a obiectivului de investiții:
 - Starea tehnică, din punct de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, potrivit legii
 - Valoarea de inventar a construcției
 - Actul doveditor al forței majore, după caz
2. Concluziile raportului de expertiză tehnică/ audit energetic:
 - Prezentarea a cel puțin 2 opțiuni
 - Recomandarea expertului/ auditorului energetic asupra soluției optime din punct de vedere tehnic și economic, de dezvoltare în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

Date tehnice ale investiției

1. Descrierea lucrărilor de bază și a celor rezultate ca necesare de efectuat în urma finalizării lucrărilor de bază
2. Descrierea, după caz, a lucrărilor de modernizare efectuate în spațiile consolidate/ reabilite/ reparate
3. Consumuri de utilități:
 - a) Necesarul de utilități rezultate, după caz în situația executării unor lucrări de modernizare
 - b) Estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități

Durata de realizare și etapele principale

1. Graficul de realizare a investiției

Costurile estimative ale investiției

1. Valoarea totală cu detalieră pe structura devizului general
2. Eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investiției

Indicatori de apreciere a eficienței economice

1. Analiza comparativă a costului realizării lucrărilor de intervenții față de valoarea de inventar a construcției

Surse de finanțare a investiției

Sursele de finanțare a investițiilor se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat/ bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite.

Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

1. Număr de locuri de muncă create în faza de execuție
2. Număr de locuri de muncă create în faza de operare

Principali indicatori tehnico-economici ai investiției

1. Valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)
(în prețuri – luna, anul, 1 Euro = lei)
din care:
 - Construcții montaj (C+M)
2. Eșalonarea investiției (INV/C+M)
 - Anul I
 - Anul II
 -
3. Durata de realizare (luni)
4. Capacități (în unități fizice și valorice)
5. Alți indicatori specifici domeniului de activitate în care este realizată investiția, după caz.

Avize și acorduri de principiu

1. Certificatul de urbanism
2. Avize de principiu privind asigurarea utilităților (energie termică și electrică, gaz metan, apă-canal, telecomunicații etc.)
3. Acordul de mediu
4. Alte avize și acorduri de principiu specifice tipului de intervenție

B. PIESE DESENATE

1. Plan de amplasare în zonă (scara 1:10.000)
2. Plan general (scara 1:1000)
3. Relevee : planuri : subsol, parter, etaje, pod-șarpantă, secțiuni caracteristice, fațade.
4. Planuri și secțiuni generale de arhitectură cu propuneri pentru amenajarea funcțiilor solicitate prin tema în doua variante, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului.
5. Planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, după caz.

C. STUDII

Studiu de cercetare arheologică, relevu complet, studiu istoric, studiu de parament, expertiză biologică a materialului lemnos, expertiză de umiditate a zidăriei, expertiza tehnică, studio geotehnic, completare ridicare topografică

2.2.2 Proiectul Tehnic și Detaliile de Execuție vor conține:

Părțile scrise

1. ***Descrierea generală a lucrărilor***
 - 1.1. Elemente generale
 - 1.2. Descrierea lucrărilor
2. ***Caietele de sarcini pe specialități***
 - 2.1. Rolul și scopul caietelor de sarcini
 - 2.2. Tipuri și forme de caiete de sarcini
 - 2.3. Conținutul caietelor de sarcini
3. ***Listele cantităților de lucrări***
4. ***Graficul general de realizare a lucrării***

Părțile desenate

1. ***Planurile generale:***
 - planurile de amplasare a reperelor de nivelment și planimetrice;
 - planurile topografice principale;
 - planurile de amplasare a forajelor, profilurilor geotehnice, inclusiv cu înscrierea în acestea a condițiilor și a recomandărilor privind lucrările de pământ și de fundare;
 - planurile principale de amplasare a obiectelor, inclusiv cote de nivel, distanțe de amplasare, orientări, coordonate, axe, reperi de nivelment și planimetrice, cotele +/-0,00, cotele trotuarelor, cotele și distanțele principale de amplasare a drumurilor, trotuarelor, aleilor pietonale, platformelor etc.;

- planurile principale privind sistematizarea pe verticală a terenului, inclusiv înscrierea în acestea a volumelor de terasamente, săpături-umpluturi, depozite de pământ, volumul pământului transportat (excedent și deficit), lucrările privind stratul vegetal, precum și precizări privind utilajele și echipamentele de lucru, completări și alte date și elemente tehnice și tehnologice;
- planurile principale privind construcțiile subterane - amplasarea lor, secțiuni, profiluri longitudinale, dimensiuni, cote de nivel, cofraj și armare, ariile și marca secțiunilor din oțel, marca betoanelor, protecții și izolații hidrofuge, protecții împotriva agresivității solului, a coroziunii etc.;
- planurile de amplasare a reperelor fixe și mobile de trasare.

2. Planșele principale ale obiectelor

Se recomandă ca fiecare obiect subteran sau suprateran să aibă un număr sau un cod și o denumire proprii, iar planșele să fie organizate într-un volum propriu, independent pentru fiecare obiect.

În cazul în care proiectul este voluminos planșele se vor organiza în volume și/sau broșuri pentru fiecare specialitate, distinct.

3. Arhitectura

Va cuprinde planșe privind arhitectura fiecărui obiect, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe, dintre care:

- planul individual de amplasare;
- planurile de arhitectură ale nivelurilor subterane și supraterane, ale teraselor, acoperișurilor etc., inclusiv cote, dimensiuni, suprafețe, funcțiuni tehnologice, cu precizări privind materialele, confecțiile etc.;
- secțiuni, fațade, detalii importante, cotate etc.;
- tablouri de prefabricate, confecții;
- tablouri de tâmplării și tablouri de finisaje interioare și exterioare.

Planșele vor conține cote, dimensiuni, distanțe, funcțiuni, arii, precizări privind finisajele și calitatea acestora etc.

4. Structura

Va cuprinde planșele privind alcătuirea și execuția structurii de rezistență, pentru fiecare obiect, și anume:

- planurile infrastructurii și secțiunile caracteristice cotate;
- planurile suprastructurii și secțiunile caracteristice cotate;
- descrierea soluțiilor constructive, descrierea ordinii tehnologice de execuție și montaj, recomandări privind transportul, manipularea, depozitarea și montajul, care se vor înscrie pe planșele principale.

5. Instalațiile

Vor cuprinde planșele privind execuția instalațiilor fiecărui obiect, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe etc., și anume:

- planurile principale de amplasare a utilajelor;
- scheme principale ale instalațiilor;
- secțiuni, vederi, detalii

6. Dotări și instalații tehnologice

Vor cuprinde planurile de tehnologie și montaj, secțiuni, vederi, detalii, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe, detalii montaj etc., și anume:

- desenele de ansamblu;
- schemele tehnologice ale fluxului tehnologic;
- schemele cinematice, cu indicarea principalilor parametri;
- schemele instalațiilor hidraulice, pneumatice, electrice, de automatizare, comunicații, rețele de combustibil, apă, iluminat etc., ale instalațiilor tehnologice;
- planurile de montaj, geometrii, dimensiuni de amplasare, prestații, sarcini etc., inclusiv schemele tehnologice de montaj;
- diagramele, nomogramele, calculele ingineresti, tehnologice și de montaj, inclusiv materialul grafic necesar punerii în funcțiune și exploatării;
- listele cu utilajele și echipamentele din componența planurilor tehnologice, inclusiv parametrii, performanțele și caracteristicile.

7. Dotări de mobilier, inventar gospodăresc, pază contra incendiilor, protecția muncii etc.:

- planurile de amplasare și montaj, inclusiv cote, dimensiuni, secțiuni, vederi, tablouri de dotări etc.;
- listele cu dotări, inclusiv parametrii, performanțele și caracteristicile acestora.

2.2.3 Analiza cost beneficiu va conține:

I. Analiza financiară (Analiza cost-beneficiu financiară)

Principalul obiectiv al analizei financiare (analiza cost-beneficiu financiară) este de a calcula indicatorii performanței financiare a proiectului (profitabilitatea sa). Această analiză este dezvoltată, în mod obișnuit, din punctul de vedere al proprietarului (sau administratorului legal) al infrastructurii. Sunt cazuri în care proprietarul și operatorul infrastructurii nu sunt aceeași entitate (gestiune delegată). În aceste cazuri va fi dezvoltată o analiză financiară consolidată (ca și cum ar fi aceeași entitate).

Metoda utilizată în dezvoltarea ACB financiară este cea a „fluxului net de numerar actualizat”. În această metodă fluxurile non-monetare, cum ar fi amortizarea și provizioanele, nu sunt luate în considerație. Cheltuielile neprevăzute din Devizul general de cheltuieli nu vor fi luate în calcul decât în măsura în care sunt cuprinse în cheltuielile eligibile ale proiectului. Ele nu vor fi luate în calcul în determinarea necesarului de finanțat, atât timp cât ele nu constituie o cheltuială efectivă, ci doar o măsură de atenuare a anumitor riscuri.

Orizontul de analiză recomandat pentru proiectele finanțate prin acest domeniu de intervenție al POR este de 20 de ani.

Rata de actualizare recomandată în cadrul analizei financiare este de 5%.

În cadrul analizei se va utiliza metoda **incrementală**. Atunci când este dificil sau chiar imposibil de a determina costurile și veniturile în situația „fără proiect”, Comisia Europeană recomandă ca scenariul fără proiect să fie considerat acela „fără nici o infrastructură”, adică veniturile și costurile de operare și întreținere să fie considerate pentru întreaga infrastructură, nu numai pentru porțiunea reabilitată, modernizată, prin proiect.

Analiza financiară va evalua în special:

- a) profitabilitatea financiară a investiției și a contribuției proprii investite în proiect determinată cu indicatorii VNAF/C (venitul net actualizat calculat la total valoare investiție) și RIRF/C (rata internă de rentabilitate calculată la total valoare investiție). Total valoare investiție include totalul costurilor eligibile și ne-eligibile din Devizul de cheltuieli.

Pentru ca un proiect să necesite intervenție financiară din partea fondurilor structurale, VNAF/C trebuie să fie negativ, iar RIRF/C mai mică decât rata de actualizare (RIRF/C < 5). Proiectele care au acești indicatori buni se pot susține și fără intervenția din partea Fondurilor structurale, deci nu vor fi finanțate.

Profitabilitatea contribuției proprii investite în proiect se determina considerând numai contribuția proprie la proiect și se măsoară prin VNAF/K și RIRF/K. În acest caz se considera contribuția proprie la momentul în care este ea efectiv plătită (de ex, în cazul unui împrumut, la momentul rambursării). Acești indicatori trebuie să fie buni, în funcție de natura proiectului. Un tabel cu profitabilitatea așteptată în cazul a diferite tipuri de infrastructurii este prezentat în Documentul de lucru 4.

- b) cantitatea optimă de intervenție financiară din partea fondurilor structurale.

În cazul în care RIRF/K și VNAF/K au valori prea bune, aceasta înseamnă ca proporția de finanțare rambursabilă a fost mai mare decât era necesar. Pentru a evita această situație, se va determina proporția de grant, conform art. 55 din Regulamentul Consiliului nr. 1083/2006.

- c) durabilitatea financiară a proiectului în condițiile intervenției financiare din partea fondurilor structurale.

Durabilitatea financiară a proiectului trebuie evaluată prin verificarea fluxului net de numerar cumulat (neactualizat). Acesta trebuie să fie pozitiv în fiecare an al perioadei de analiză. La determinarea fluxului de numerar net cumulat se vor lua în considerare toate costurile (eligibile și ne-eligibile) și toate sursele de finanțare (atât pentru investiție cât și pentru operare și funcționare, inclusiv veniturile nete).

II. Analiza economică (analiza cost-beneficiu economică)

Analiza economică măsoară impactul economic, social și de mediu al proiectului și evaluează proiectul din punctul de vedere al societății. Nu întotdeauna un proiect necesar este și dorit. De aceea, unde este cazul, analiza economică va fi însoțită și de un studiu asupra disponibilității grupurilor țintă (populația) de a plăti pentru serviciile oferite de infrastructura construită / reabilitată / modernizată prin proiect.

Trebuie considerate, acolo unde este cazul, elemente de natura suportabilității tarifului pentru populație sau costurile de mediu (aplicarea principiului „poluatorul plătește”).

Baza pentru dezvoltarea analizei economice o constituie tabelele analizei financiare. Pentru determinarea performanțelor economice, sociale și de mediu ale proiectului este necesar să fie făcute o serie de corecții, atât pentru costuri, cât și pentru venituri.

- a) **Corecțiile fiscale:** taxele indirecte, dacă au fost incluse în costuri (de exemplu TVA, atunci când a fost inclusă în costurile eligibile și / sau în costurile de operare și întreținere, ca și obligațiile angajatorului relative la salarii, sau orice subvenții, dacă au fost incluse în costuri). Aceasta deoarece ele constituie venit la nivelul bugetului de stat / local, cu alte cuvinte, dacă judecam la nivelul societății, ele reprezintă doar o mutare dintr-un buzunar în altul.

- b) **Corecțiile pentru externalități:** impacturile proiectului în economia și mediul său trebuie luate în considerare. Acestea pot fi:

I. Impacturi negative, ce se includ în analiză la poziția costuri economice. Putem avea astfel de costuri:

- Pe perioada construcției. De exemplu: pe perioada construirii unui drum este deviată circulația, ceea ce duce la întâzieri de ½ oră pentru toate categoriile de vehicule;
- Pe perioada de viață a proiectului. De exemplu: un nou drum va duce la creșterea poluării prin emisiile de gaze ale vehiculelor ce vor trece pe acest drum, similar în orice situație de creștere a traficului;

- II. Impacturi pozitive, ce se includ în analiza la poziția beneficii. Putem avea astfel de beneficii:
- Pe perioada construcției. De exemplu: număr de locuri de muncă temporare, pe perioada construcției;
 - Pe perioada de viață a proiectului. De exemplu: reducerea emisiilor de gaze, reducerea consumului energetic în cazul unei reabilitări termice a unui spital sau școli, creșterea valorii terenului datorită proiectului, creșterea nr. de IMM-uri etc.;
 - Aceste impacturi pozitive se regăsesc în indicatorii de impact (cei aferenți obiectivelor generale).

Toate aceste impacturi se împart în:

- economice (creșterea unor venituri indirecte, costuri indirecte suplimentare),
- sociale (reducerea șomajului, nr. de locuri de muncă păstrate, nr. de locuri de muncă pierdute, nr. populație strămutată etc)
- de mediu (creșterea / reducerea poluării, după caz)

O parte din aceste impacturi pot fi monetarizate (măsurate în bani, după o anumită metodologie ce trebuie prezentat în analiză). Ele vor fi incluse în tabelele analizei economice. Dar o parte din acestea nu pot fi exprimate în bani. Acestea nu trebuie ignorate, ci prezentate explicit într-un subcapitol al analizei.

- c) **Corecțiile pentru transformarea prețurilor de piață în prețuri contabile (prețurile umbră):** în multe cazuri prețurile de pe piață nu reflectă prețurile adevărate ale mărfurilor, fiind distorsionate de diferite politici protecționiste sau de subvenționare. Astfel valorile incluse în analiza financiară ascund aceste aspecte și imaginea formată este eronată din punct de vedere al societății. Aceste elemente de distorsionare a pieței, cum ar fi taxele vamale, trebuie eliminate în cadrul analizei economice.

Pe de altă parte prețurile umbră trebuie să reflecte și costul de oportunitate și disponibilitatea de a plăti a consumatorilor pentru bunurile sau serviciile oferite de infrastructura respectivă.

Prețurile umbră se calculează prin aplicarea unor factori de conversie asupra prețurilor utilizate în analiza financiară. Aceștia se determină separat pentru forța de muncă (luând în considerație și rata șomajului din zona) și pentru bunurile care sunt comerciale (luând în considerație taxele vamale și diferitele subvenții pentru export, de exemplu).

Rata de actualizare utilizată în analiza economică se numește rată socială de actualizare.

**Pentru perioada 2007 – 2013 Comisia recomandă utilizarea unei rate de actualizare sociale de 5,5% pentru țările de coeziune
(Notă: România este o țară de coeziune).**

Pentru fiecare proiect trebuie determinați următorii indicatori economici, pentru întreaga valoare a proiectului:

- Venitul net actualizat economic (VNAE). Acesta trebuie să fie pozitiv;
- Rata internă de rentabilitate economică (RIRE). Aceasta trebuie să fie mai mare sau egală cu rata socială de actualizare (5,5%);
- Raportul beneficii/cost (B/C). Acesta trebuie să fie mai mare decât 1.

Proiectele care nu îndeplinesc aceste condiții nu au un impact relevant, deci nu sunt importante și nu vor primi finanțare din fondurile structurale.

III. Analiza de risc și sensibilitate

Va fi realizată și inclusă în Studiul de fezabilitate, pentru toate proiectele, indiferent de valoarea totală a acestora.

În conformitate cu art 40 (e) din Regulamentul 1083/2006, analiza cost-beneficiu trebuie să includă și o evaluare a riscurilor. Aceasta va fi făcută în doi pași:

- a) **analiza de sensibilitate:** vor fi identificate variabilele critice; se vor analiza performanțele financiare și economice ale proiectului atunci când valorile acestora variază, în plus sau în minus, cu 1%. Ceea ce încercăm să determinăm sunt acele valori care influențează stabilitatea proiectului nostru: în ce condiții valoarea netă actualizată ajunge zero! (cu alte cuvinte: la ce este proiectul sensibil; aceasta se calculează atât pentru VNAF cât și pentru VNAE).
- b) **analiza de risc:** se va lua în calcul și probabilitatea ca acea variabilă critică să evolueze așa cum am estimat în analiza de sensibilitate. Vor fi utilizate diferite metode statistice și se va determina distribuția probabilistică a indicatorilor financiari sau economici. Nu întotdeauna se poate determina probabilitatea modificării cu un anumit procent a valorii unei variabile critice. Și deci nu întotdeauna putem dezvolta o analiză de risc pe baza analizei de sensibilitate. În aceste cazuri se va efectua o analiză de risc calitativă (evaluare calitativă a riscurilor prezentată narativ).

2.2.4 Planul de marketing va conține:

1. Rezumat

Se vor preciza principalele recomandări ale planului de marketing, se va realiza o prezentare succintă a bugetului necesar implementării planului de marketing și se va preciza, pe scurt, modalitatea de monitorizare a rezultatelor atinse prin implementarea acțiunilor planului de marketing.

2. Justificarea potențialului turistic al obiectivului de patrimoniu

Se vor prezenta și, după caz, argumenta unicitatea/specificitatea obiectivului de patrimoniu, piața concurențială în domeniul turistic în zona respectivă, gama serviciilor și produselor turistice oferite în zonă.

3. Analiza SWOT a turismului în zonă

Se va pune accent pe gradul de accesibilitate la obiectiv, facilități oferite în zonă, alte produse turistice oferite în zonă, existența centrelor de informare turistică în zonă, alte elemente relevante.

4. Analiza curentă a pieței

Se va prezenta numărul de turiști anual – străini/români, categorii de turiști, durata medie de ședere în zonă, facilități de cazare existente, sezonabilitatea turismului în zonă, categorii de turism practicate în zonă, alte facilități turistice oferite în zonă, evenimente culturale periodice, etc.

5. Stabilirea obiectivelor generale de marketing

6. Strategii de marketing în vederea implementării obiectivelor planului de marketing

7. Plan de acțiune pentru implementarea strategiilor de marketing

8. Bugetul planului (corelat cu activitățile din planul de acțiune)

9. Rezultate preconizate

2.3. Documente existente :

- Proiect T131 – **Restaurare, consolidare, punere în valoare – faza Studiu de Fezabilitate** - elaborat de Institutul Național al Monumentelor Istorice București în 1999
- **Raport preliminar de expertiză tehnică**, 1999
- **Expertiză biologică preliminară**, 1999
- **Studiu geotehnic pentru ansamblul cetății**, 2001
- **Ridicarea topografică a sitului cetății**, 2001
- **Proiecte de intervenție de urgență – pentru corpurile A, E, I și J** - 2003
- **Plan urbanistic zonal – zona Cetatea Oradea**, 1994
- **Atelier de planificare Urbană – Studiu de caz Cetatea Oradea**, 1994
- **Marketing Planning Approach Oradea Fortress**, 1999
- **Strategic Planning Approach Oradea Fortress**, 1995
- **Pentru corpul H: Studiul Istoric, Arheologic și de Parament, Expertiza Tehnică de Structuri Portante, PT+CS+DE**, 2006, Utilitas SRL
- **Revitalizarea Cetății Oradea în vederea introducerii în circuitul turistic – Cetatea Oradea, complex cultural turistic european – Faza de proiectare SF - Studii economice și de management**, IHS Romania SRL, 2007

III. CONDIȚII DE REALIZARE :

Proiectantul poate subcontracta părți din lucrare, cu condiția acceptului beneficiarului, dat în scris, în prealabil. Subcontractorul se supune la aceleași condiții și termene de realizare. Beneficiarul va avea dreptul de a solicita proiectantului sau / și subcontractorilor rapoarte, date, situații etc. privind starea / situația / faza lucrărilor.

Proiectantul va prezenta minim **2 (două) variante pentru DALI**.

Documentația se va elabora în **7 (șapte) exemplare**.

Documentația aferentă obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare se va elabora în 4 (patru) exemplare și se va supune aprobării / avizării instituțiilor și organelor abilitate, de către proiectant.

Proiectantul va preda **inclusiv formatul electronic al lucrărilor**. Proprietatea asupra lucrărilor aparține beneficiarilor.

Beneficiarul lucrării va achita contravaloarea avizelor / autorizațiilor necesare.
Conținutul documentațiilor va respecta prevederile legale în vigoare.

IV.TERMEN DE REALIZARE :

Termenul de predare a livrabilelor:

- PUZ pentru zona ce va cuprinde limita monumentului și zona de protecție a sa, inclusiv accese carosabile - 30 zile calendaristice de la semnarea contractului

- DALI însoțit de studiul de impact, studii : releveu complet, studiu istoric, studiu de parament, expertiză biologică a materialului lemnos, expertiză de umiditate a zidăriei, expertiză tehnică, studiu geotehnic, completare ridicare topografică, analiza cost beneficiu și planul de marketing: **60 zile** calendaristice de la avizarea PUZ.

- proiect tehnic și detaliile de execuție, caiet de sarcini și documentația standard pentru organizarea licitației pentru achiziția lucrărilor de execuție: 2 luni de la data aprobării S.F de către Consiliul Local al Municipiului Oradea;

Termenul final de realizare și predare a întregii documentații a proiectului este de 90 de zile lucrătoare de la obținerea PUZ.

Condiții de eligibilitate a participanților:

1. Cifra de afaceri medie pe ultimii 3 ani: 10.000.000 RON dovedită cu bilanțul contabil;
2. Experiență similară – cerință minimă – îndeplinirea și finalizarea în ultimii 3 ani a cel puțin două contracte privind servicii de proiectare la nivel de SF, DALI sau PT având ca obiect reabilitarea de monumente istorice ; fiecare cu valoarea estimată de 1.000.000 RON ; Experiența similară va fi dovedită cu contracte sau documente care indică existența unor raporturi contractuale cu beneficiari și recomandări de la aceștia.
3. Documente privind certificarea cf. SR EN ISO 9001:2001 (sistem management al calității), SR EN 14001:2005 (sistem management de mediu), ISO 18001:1999 (sistem al managementului sănătății și securității ocupaționale.
4. Existența unei asigurări de răspundere profesională de minim 900.000 € și asigurare de răspundere civilă de minim 180.000 €;
5. Existența ca și personal angajat pe bază de contract de subproiectare a minim două persoane atestate de către Ministerul Culturii și Cultelor în proiectare cu scopul reabilitării monumentelor istorice clasa A. Dovada existenței personalului se va face pe bază de contract individual de muncă și a CV-ului din care să reiasă că a participat în colective de proiectare sau a realizat în mod individual proiectare cu scopul reabilitării monumentelor istorice clasa A.