

Anexă la HCL nr. 370/2009

TEMĂ DE PROIECTARE. CERINȚE. SPECIFICAȚII. CONDIȚIONĂRI

REABILITAREA PASAJULUI „VULTURUL NEGRU” (SISTEM CANALIZARE ȘI PAVAJ INTERIOR) ȘI ILUMINAT ARHITECTURAL ÎN VEDEREA UNEI OPTIME EXPLOATĂRI TURISTICE

I.Date generale:

1. Scurt istoric

Palatul „Vulturul Negru” este o clădire de referință în municipiul Oradea, fiind probabil și cel mai monumental și expresiv monument arhitectural secesion din țara noastră. El este **monument istoric de clasa A**, conform Ordinului Ministrului Culturii privind aprobarea listei monumentelor istorice 2314/8 iulie 2004 și este înregistrat cu numărul de cod **BH-II-m-A-01086** în lista monumentelor istorice din România.

El este situat la intersecția Pieței Unirii cu strada Independenței, în **Ansamblul Urban I – Oradea (Centrul Istoric al municipiului Oradea)**, mai exact Piața Unirii nr. 2-4, str. Independenței nr. 1, str. V. Alecsandri nr. 8..

Palatul a fost construit între anii 1906 (an în care se începe demolarea vechiului han „Vulturul Negru”), sub conducerea inginerului constructor **Sztarill Ferenc**, și luna decembrie a anului 1908, când construcția era deja terminată. Construcția a fost demarată la comanda avocaților orădeni **Ede Kurlander** și **Emil Adorjan**, după proiectul **arhitecților Komor Marcell** și **Jakab Dezso**, arhitecți renumiți pentru apetitul lor pentru secesion, această lucrare este de altfel și cea mai importantă realizare secesion a celor doi arhitecți.

2. Arhitectură

Complexul „Vulturul Negru”, clădire de colț cu parter înalt și patru etaje, este construit într-un tipic și exuberant stil secesion. Pasajul vitrat ce are acces în trei străzi str. Independenței, P-ța Unirii și str. V. Alecsandri dă o și mai mare spectaculozitate întregului ansamblu.

Format din două corpuri de clădire inegale și asimetrice, legate de un al treilea situat median și mult retras, complexul urma să adăpostească: un teatru, săli de bal, cazinou, birouri etc. Pasajul în formă de Y și cele trei intrări (principală din Piața Unirii, secundare din străzile V. Alecsandri și Independenței), avalanșa ametoare de linii curbe, alternanța de stucauri-basoreliefuri cu motive florale și figurative, vitralii și imensele candelabre sunt organizate compozițional atât de simetric încât distincția edificiului nu se poate contesta.

Fațada principală spre P-ța Unirii este asimetrică formata din două corpuri mari, inegale, ce relevă cel mai bine stilistica secesionistă. Fațada corpului din str. Independenței este mai ordonată și sobră. Motivul central îl reprezintă un corp ieșit, împărțit în două registre care se termină în atic trilobat și vitraliu în timpan.

Traseul pasajului are trei zone distincte din punct de vedere al înălțimii libere : o zonă înaltă (spre Piața Unirii) – cca 13 m înălțime, zona de interferență între cele trei trasee – boltă cu

o înălțime maximă de cca 17 m, și o zonă mai joasă – zona aferentă hanului Arborele Verde (actualmente Teatrul de tineret „Arcadia”) de cca 6,5m.

3.Alte detalii:

Destinație actuală: hotel, sedii de bancă, spații de alimentație publică, spații comerciale, birouri și locuințe

Proprietate: mixtă – Statul Roman și proprietăți private

Regim de înălțime : 4 nivele (subsol, parter, mezanin, 3E și mansarda)

Intervenții și studii:

- În perioada anilor 80 s-a intervenit asupra fațadelor, moment în care culoarea predominantă folosită a fost albastrul. Cu această ocazie se realizează și corpurile de iluminat din cadrul pasajului
- O altă intervenție are loc în anul 1988, când se refac o parte dintre tencuieli și se operează o rezugrăvire pe tonuri de galben
- În perioada de după anul 2000 au loc 3 campanii de reabilitare a fațadei pe tronsoane, în funcție de proprietarul zonei de clădire. Prima intervenție are loc în zona turnului cu ceas – investiție suportată de către municipalitate de la bugetul local – moment în care s-a hotărât păstrarea culorii galbene. Tot acum au fost înlocuit o serie de elemente de decor ce erau degradate și pentru refacerea cărora s-a folosit o mixtură de gips cu zgură (ușoară și fiabilă în timp la intemperii).
 - a doua intervenție s-a efectuat în zona Băncii italo-române, efectele ei au fost strict de cosmetizare, lucrarile concentrându-se numai pe reparații la tencuieli și zugrăvelii, fără intervenții asupra decorațiilor
 - a treia intervenție, în zona hotelului Vulturul Negru, este una de o mai mare amplitudine și a presupus reparații și înlocuiri de decorații. Proiectul arh. Viorica Tivadar a presupus refacerea tencuielilor de tip STO
- S-a mai intervenit și asupra structurii metalice și sticlei – intervenție de reabilitare în anul 2004
- fronturile pasajului – în parte, lucrări de reabilitare și întreținere -2004

a) Situația actuală

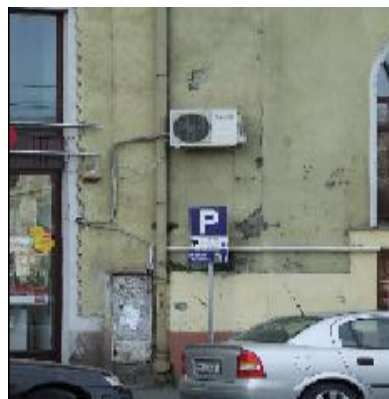
Diagnosticarea degradărilor:

- Degradări (desprinderi, exfolieri, fisurări) ale tencuielilor la soclu și pereți
- Degradări ale chenarelor și elementelor de ritmare (cornise, brâu, pilaștri, soclu, bosaje, atic, timpan)
- Degradări ale elementelor de decor parietal (console, chei, imposte, basoreliefuri, frize, balustri, sculpturi)
- Degradări (desprinderi, decolorări, umflări, neomogenitate) ale zugrăvelilor
- Rezugrăviri parțiale, inadecvate, policrome ale suprafețelor parietale
- Fenomenul igrasiei, ascensiunii capilare, infiltrațiilor de ape pluviale
- Degradări și lipsuri ale invelitorii (tablă / țiglă desprinsă)
- Degradări (lipsă, deformare, oxidare) ale elementelor de feronerie
- Probleme de racordare și etanșitate a sorțurilor, burlanelor și jgheburilor
- Elemente degradate sau slăbite ale tamplăriei (balamale, canate, colțuri)
- Înlocuiri de elemente și materiale inadecvate la nivelul soclului și pavajelor

- Înlocuiri parțiale inadecvate ale tâmplăriilor / intervenții neautorizate asupra tâmplăriilor (material, culoare, formă, mod de deschidere, proporții)
- Firme și panouri supradimensionate / amplasate incorect, în locuri neadecvate
- Existența unor elemente parazitare pe tâmplării și suprafețe parietale
- Cabluri și fire electrice și de telefonie parazitare
- Intervenții structurale neadecvate / neautorizate (deschideri / transformări de goluri, adosări de corpuri parazitare)



Degradări parietale ale tencuieli și degradări ale elementelor decorative



Elemente parazitare, amplasate incorent în locuri inadecvate



Înlocuiri neadecvate de de tâmplării



Cabluri parazitare





DEGRADĂRI ALE PAVAJULUI ȘI POSTĂRI NECONFORME ALE CANALIZĂRII ȘI GURILE DE AERISIRE



Postări neconforme de aparatură electrică

Terapeutică reabilitării

- Reconstruirea elementelor structurale înlăturate sau distruse în timp
- Reabilitarea structurilor portante (fundății, zidării, plansee, sarpantă) și neportante
- Reabilitarea tencuielilor cu refacerea / reconstituirea tuturor elementelor de ritmare și decor parietal, inclusiv a celor dispărute
- Reabilitarea zugrăvelilor - cromatică adecvată
- Consolidarea / reabilitarea / reconstruirea tâmplăriilor și înlocuirea celor neadecvate
- Tratarea / stoparea fenomenului igrasiei
- Tratarea antiseptică, antifoc și ignifugare a elementelor lemnoase
- Tratarea anticorozivă a elementelor metalice
- Reabilitarea / înlocuirea învelitorii
- Restaurarea elementelor de patrimoniu specifice: feronerie, vitralii, ceramică, piatră
- Reparații / înlocuire jgheaburi, burlane, sorțuri din tablă, copertine
- Înlăturarea elementelor parazitare de pe fațade

- Refacerea pavajului din pasaj

III . Scopul intervenției

Lucrările de restaurare parțială a monumentului istoric clasa A cunoscut sub denumirea de Palatul „Vulturul Negru” din Oradea pentru reabilitare pavajului, canalizării, iluminatului arhitectural și reintroducerea complexului secesion în circuitul turistic local, național și internațional constau în:

- Reabilitarea infrastructurii, realizarea unei noi anvelopante (înlocuirea pavajului), realizarea iluminatului arhitectural și ambiental
- Realizarea unui proiect pentru înlocuirea sistemului de apă-canal și realizarea legăturilor la sistemul de alimentare și evacuare a consumatorilor
- Realizarea unui proiect pentru reabilitarea sistemului de captare a apelor pluviale – respectiv jgeaburi, burlane, legatura cu canalizarea
- Realizarea unui proiect pentru legăturile subterane de alimentare cu energie electrica și eliminarea acestora de pe fațade
- Realizarea unui proiect care să cuprindă pavajul pasajului, designul gurilor de aerisire a subsolului, designul capacelor de vizitare, designul unor piese de mobilier stradal cu folosință temporară – mese de expunere și vânzare cu ocazia unor acțiuni în pasaj (marketing stradal)

Scopul final al acestei investiții rezidă în aplicarea pe fondurile aferente Axei 1 a Programului Operațional Regional – Planuri integrate de dezvoltare urbană - și în introducerea Palatului „Vulturul Negru” în circuitul turismului de patrimoniu local, regional, național și internațional și în cel al secesionului european.

Studiile legate de intervențiile preconizate necesare elaborării documentației necesare

Obiectul achiziției:

- Expertiză tehnică
- Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (să conțină în mod necesar și: studiu geotehnic necesar executării lucrărilor de asanare a umidității dar și a celorlalte categorii de lucrări cuprinse în prezenta temă de proiectare, Studiu de istoria artei, Studiu referitor la rețele de canalizare, termice și electrice, Expertiza materialului metalic și al feroneriei, Studiu de marketing stradal)
- Proiectul Tehnic și Detaliile de Execuție,
- Caietele de Sarcini pentru achiziția publică a lucrărilor de execuție, pentru lucrările prevăzute la suprafețele și utilitățile menționate
- Analiza Cost-Beneficiu
- Plan de marketing

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)

IV. Continutul 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/ reabilitate/ 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

Graficul de realizare a investiției

Costurile estimative ale investiției

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

Indicatori de apreciere a eficienței economice

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

Principalii 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 (1:25000 – 1:5000)
2. Plan general (1:2000 – 1:500)
3. Planuri și secțiuni generale de arhitectură, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului.
4. Planuri speciale, profile longitudinale, profile transversale, după caz.

IV. PROIECTUL TEHNIC ȘI DETALIILE DE EXECUȚIE vor conține:

A . PĂRȚILE SCRISE

1. Date generale:

- denumirea obiectivului de investiții;
- amplasamentul (județul, localitatea, adresa poștală și/sau alte date de identificare);
- titularul investiției;

- beneficiarul investiției;
- elaboratorul proiectului.

2. Descrierea generală a lucrărilor

2.1. În cadrul secțiunii "Descrierea lucrărilor" care fac obiectul proiectului tehnic se vor face referiri asupra următoarelor elemente:

- a) amplasamentul;
- b) topografia;
- c) clima și fenomenele naturale specifice zonei;
- d) geologia, seismicitatea;
- e) prezentarea proiectului pe specialități;
- f) devierile și protejările de utilități afectate;
- g) sursele de apă, energie electrică, gaze, telefon și altele asemenea pentru lucrări definitive și provizorii;
- h) căile de acces permanente, căile de comunicații și altele asemenea;
- i) trasarea lucrărilor;
- j) antemăsurătoarea;

3. Memorii tehnice pe specialități.

Sunt documentele care reglementează nivelul de performanță a lucrărilor, precum și cerințele, condițiile tehnice și tehnologice, condițiile de calitate pentru produsele care urmează a fi încorporate în lucrare, testele, inclusiv cele tehnologice, încercările, nivelurile de toleranțe și altele de aceeași natură, care să garanteze îndeplinirea exigențelor de calitate și performanță solicitate.

Caietele de sarcini se elaborează de către proiectant pe specialități, prin dezvoltarea elementelor tehnice cuprinse în planșe, și nu trebuie să fie restrictive.

Rolul și scopul caietelor de sarcini:

- a) fac parte integrantă din proiectul tehnic;
- b) reprezintă descrierea elementelor tehnice și calitative menționate în planșe și prezintă informații, precizări și prescripții complementare planșelor;
- c) planșele, breviarele de calcul și caietele de sarcini sunt complementare; notele explicative înscrise în planșe sunt scurte și cu caracter general, vizând în special explicitarea desenelor;
- d) detaliază notele și cuprind caracteristicile și calitățile materialelor folosite, testele și probele acestora, descriu lucrările care se execută, calitatea, modul de realizare, testele, verificările și probele acestor lucrări, ordinea de execuție și de montaj și aspectul final;
- e) împreună cu planșele, trebuie să fie astfel concepute încât, pe baza lor, să se poată determina cantitățile de lucrări, costurile lucrărilor și utilajelor, forța de muncă și dotarea necesară execuției lucrărilor;
- f) elaborarea caietelor de sarcini se face de către proiectanți - arhitecți și ingineri specialiști -, pentru fiecare categorie de lucrare;
- g) stabilesc responsabilitățile pentru calitățile materialelor și ale lucrărilor și responsabilitățile pentru teste, verificări, probe;
- h) redactarea caietelor de sarcini trebuie să fie concisă și sistematizată;
- i) prevăd modul de urmărire a comportării în timp a investiției;
- j) prevăd măsurile și acțiunile de demontare/demolare (inclusiv reintegrarea în mediul natural a deșeurilor) după expirarea perioadei de viață (postutilizarea).

4. TIPURI DE CAIETE DE SARCINI

În funcție de destinație, caietele de sarcini pot fi:

- a) caiete de sarcini pentru execuția lucrărilor;
- b) caiete de sarcini pentru furnizori de materiale, semifabricate, utilaje, echipamente tehnologice și confecții diverse;
- c) caiete de sarcini pentru recepții, teste, probe, verificări și puneri în funcțiune;
- d) caiete de sarcini pentru urmărirea comportării în timp a construcțiilor și conținutul cărții tehnice.

În funcție de categoria de importanță a obiectivului de investiții, caietele de sarcini pot fi:

- a) caiete de sarcini generale, care se referă la lucrări curente în domeniul construcțiilor și care se elaborează pentru toate obiectivele de investiții;
- b) caiete de sarcini speciale, care se referă la lucrări specifice și care se elaborează independent pentru fiecare lucrare.

Conținutul caietelor de sarcini

Caietele de sarcini trebuie să cuprindă:

- a) breviarele de calcul, care reprezintă documentele justificative pentru dimensionarea elementelor de construcții și de instalații și se elaborează pentru fiecare element de construcție în parte. Breviarele de calcul, prezentate sintetic, vor preciza încărcările și ipotezele de calcul, precum și tipurile de programe utilizate;
- b) nominalizarea planșelor care guvernează lucrarea;
- c) proprietățile fizice, chimice, de aspect, de calitate, toleranțe, probe, teste și altele asemenea, pentru materialele componente ale lucrării, cu indicarea standardelor;
- d) dimensiunea, forma, aspectul și descrierea execuției lucrării;
- e) ordinea de execuție, probe, teste, verificări ale lucrării;
- f) standardele, normativele și alte prescripții, care trebuie respectate la materiale, utilaje, confecții, execuție, montaj, probe, teste, verificări;
- g) condițiile de recepție, măsurători, aspect, culori, toleranțe și altele asemenea.

4. LISTELE CU CANTITĂȚILE DE LUCRĂRI

Acest capitol va cuprinde toate elementele necesare cuantificării valorice a lucrărilor și conține:

- a) centralizatorul cheltuielilor, pe obiectiv (formularul F1);
- b) centralizatorul cheltuielilor pe categorii de lucrări, pe obiecte (formularul F2);
- c) listele cu cantitățile de lucrări pe categorii de lucrări (formularul F3);
- d) listele cu cantitățile de utilaje și echipamente tehnologice, inclusiv dotări (formularul F4);
- e) fișele tehnice ale utilajelor și echipamentelor tehnologice (formularul F5);
- f) listele cu cantități de lucrări pentru construcții provizorii OS (organizare de șantier) (Se poate utiliza formularul F3.).

5. GRAFICUL GENERAL DE REALIZARE A INVESTIȚIEI PUBLICE (formularul F6)

Graficul general de realizare a investiției publice reprezintă eșalonarea fizică a lucrărilor de investiții/intervenții.

B. PĂRȚILE DESENATE

Sunt documentele principale ale proiectului tehnic pe baza cărora se elaborează părțile scrise ale acestuia, cuprinzând toate informațiile necesare elaborării caietelor de sarcini și care, de regulă, se compun din:

1. Planșe generale:

Sunt planșe informative de ansamblu și cuprind:

- planșa de încadrare în zonă;

- planșele de amplasare a reperelor de nivelment și planimetrice;
- planșele topografice principale;
- planșele de amplasare a forajelor și profilurilor geotehnice, cu înscrierea condițiilor și a recomandărilor privind lucrările de fundare;
- planșele principale de amplasare a obiectelor, cu înscrierea cotelor de nivel, a distanțelor de amplasare, orientărilor, coordonatelor, axelor, reperelor de nivelment și planimetrice, a cotei $\pm 0,00$, a cotelor trotuarelor, a cotelor și distanțelor principale de amplasare a drumurilor, trotuarelor, aleilor pietonale, platformelor și altele asemenea;
- planșele principale privind sistematizarea pe verticală a terenului, cu înscrierea volumelor de terasamente, săpături-umpluturi, depozite de pământ, volumul pământului transportat (excedent și deficit), a lucrărilor privind stratul vegetal, a precizărilor privind utilajele și echipamentele de lucru, precum și a altor informații și elemente tehnice și tehnologice;
- planșele principale privind construcțiile subterane, cuprinzând amplasarea lor, secțiuni, profiluri longitudinale/transversale, 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 și altele asemenea;
- planșele de amplasare a reperelor fixe și mobile de trasare.

2. Planșele principale ale obiectelor

Sunt planșe cu caracter tehnic, care definesc și explicitează toate elementele construcției.

Se recomandă ca fiecare obiect subteran/suprateran să fie identificat prin număr/cod și denumire proprii.

Planșele principale se elaborează pe obiecte și, în general, cuprind:

2.1. Planșe de arhitectură

Definesc și explicitează toate elementele de arhitectură ale fiecărui obiect, inclusiv cote, dimensiuni, distanțe, funcțiuni, arii, precizări privind finisajele și calitatea acestora și alte informații de această natură.

2.2. Planșe de structură

Definesc și explicitează pentru fiecare obiect alcătuirea și execuția structurii de rezistență, cu toate caracteristicile acesteia, și cuprind:

- planurile infrastructurii și secțiunile caracteristice cotate;
- planurile suprastructurii și secțiunile caracteristice cotate;
- descrierea soluțiilor constructive, descrierea ordinii tehnologice de execuție și montaj (numai în situațiile speciale în care aceasta este obligatorie), recomandări privind transportul, manipularea, depozitarea și montajul.

2.3. Planșe de instalații

Definesc și explicitează pentru fiecare obiect amplasarea, alcătuirea și execuția instalațiilor, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe și altele asemenea.

2.4. Planșe de utilaje și echipamente tehnologice

Vor cuprinde, în principal, planșele principale de tehnologie și montaj, secțiuni, vederi, detalii, inclusiv cote, dimensiuni, toleranțe, detalii montaj, și anume:

- planșe de ansamblu;
- scheme ale fluxului tehnologic;
- scheme cinematice, cu indicarea principalilor parametri;
- scheme ale instalațiilor hidraulice, pneumatice, electrice, de automatizare, comunicații, rețele de combustibil, apă, iluminat și altele asemenea, precum și ale instalațiilor tehnologice;

- planșe de montaj, cu indicarea geometriilor, dimensiunilor de amplasare, prestațiilor, sarcinilor și a altor informații de aceeași natură, inclusiv a schemelor tehnologice de montaj;
- diagrame, nomograme, calcule inginerești, tehnologice și de montaj, inclusiv materialul grafic necesar punerii în funcțiune și exploatarei;
- liste cu utilaje și echipamente din componența planșelor tehnologice, inclusiv fișe cuprinzând parametrii, performanțele și caracteristicile acestora.

2.5. Planșe de dotări

Cuprind planșe de amplasare și montaj, inclusiv cote, dimensiuni, secțiuni, vederi, tablouri de dotări și altele asemenea, pentru:

- piese de mobilier;
- elemente de inventar gospodăresc,
- dotări PSI,
- dotări necesare securității muncii,
- alte dotări necesare în funcție de specific

V. ANALIZA COST BENEFICIU va conține:

A. 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 să). 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).

B . 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.

b) **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.

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

1. **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 viața 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;
2. 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 viața 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.

- d) **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.

C . ANALIZA DE RISC ȘI SENZITIVITATE

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 senzitivitate:** 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 senzitivitate. 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 senzitivitate. În aceste cazuri se va efectua o analiză de risc calitativă (evaluare calitativă a riscurilor prezentată narativ).

VI. PLANUL DE MARKETING va conține:

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.

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.

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.

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.

Stabilirea obiectivelor generale de marketing

Strategii de marketing în vederea implementării obiectivelor planului de marketing

Plan de acțiune pentru implementarea strategiilor de marketing

Bugetul planului (corelat cu activitățile din planul de acțiune)

Rezultate preconizate

VII. 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.

VIII. TERMEN DE REALIZARE :

Termenul de predare a livrabilelor:

- DALI însoțit de studiul de impact, studii : releveu complet, studiu de parament, expertiză de umiditate a zidăriei, expertiză tehnică, completare ridicare topografică, studiu geotehnic necesar executării lucrărilor de asanare a umidității dar și a celorlalte categorii de lucrări cuprinse în prezenta temă de proiectare, Studiu de istoria artei, Studiu referitor la rețele de canalizare, termice și electrice, Expertiza materialului metalic și al feroneriei, Studiu de marketing stradal, analiza cost beneficiu și planul de marketing: **60 zile** calendaristice de la semnarea contractului de achiziție publică;

- proiect tehnic și detaliile de execuție, caiet de sarcini și documentația standard pentru organizarea licitației pentru achiziția lucrărilor de execuție: **45 de zile** calendaristice de la data aprobării cererii de finanțare în cadrul **Programului Operațional Regional-Axa 1-Sprijinirea polilor de dezvoltare urbană**;

IX. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE A PARTICIPANȚILOR:

1. Cifra de afaceri medie pe ultimii 3 ani: 250.000 RON dovedită cu bilanțul contabil vizat de Direcția Generală a Finanțelor Publice, conform legii;
2. Experiență similară – cerință minimă – îndeplinirea și finalizarea în ultimii 3 ani a cel puțin un contract privind servicii de proiectare la nivel de SF, DALI sau PT având ca obiect reabilitarea de monumente istorice, cu valoarea minimă de 25.000 lei 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)
4. Existența ca și personal angajat sau cu contract, în condițiile legii, a minim o persoană atestată 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 sau prin orice alt tip de contract încheiat în condițiile legii 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.

Director
Direcția de Dezvoltare Durabilă
și Finanțări Externe
Dr.ec. Boloș Marcel

Inspector de specialitate
Ioan Maghiar