

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu situat în șanțurile
Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Ravelinul Sf.Capistrano(spațiul
nr.4 cu indicativul M5R1)
NOTA CONCEDENTULUI

Avand in vedere dezvoltarea ansamblului istoric Cetatea Alba Carolina si intrarea acesteia in circuitele turistice interne si internationale, constatand ca este un flux de vizitatori, turisti in continua crestere pe toate traseele superioare ale monumentului cu obiectivele sale turistice si cunoscandu-se potentialul inca nefructificat si al zonei inferioare situata în șanțurile Fortificației de tip Vauban, amenajata si aceasta dar mai putin cunoscuta si folosita cu precadere doar de cetatenii municipiului ca si o zona de promenada si recreere. In acest perimetru exista si spatii interioare de diverse suprafete si forme, care nu sunt puse in valoare, si care la randul lor reprezinta un potential mijloc de a creste potentialul turistic al zonei , prin exploatarea lor cu diverse functiuni care prin natura lor sa dea viata zonei in discutie, sa mareasca numarul de turisti , si sa produca venituri directe si indirecte bugetului local, prin redeventa si prin impozitele aferente spatiilor si activitatilor desfasurate in acestea.

In acest sens, CONCEDENTUL a executat prin firme specializate studii de specialitate specifice monumentelor istorice, expertize tehnice, cat si rapoarte de evaluare, care au stat la baza intocmirii intregului material ce sta la baza licitatiei in cauza.

Studiul care prezinta atat situatia existenta a spatiului cat si cea propusa si care este parte integranta a documentatiei prezente, numit in continuare „**studiu D.A.L.I.**” are **caracter obligatoriu pentru toti ofertantii castigatori si va sta la baza elaborarii PROIECTULUI DE AUTORIZARE si a PROIECTULUI TEHNIC**

si este denumit:

REVITALIZARE A ȘANȚURILOR FORTIFICAȚIEI DE TIP VAUBAN CETATEA “ALBA CAROLINA”, SPAȚII INTERIOARE LIBERE MUNICIPIUL ALBA IULIA, JUD. ALBA PR.NR.XXIII-939/2013 FAZA: D.A.L.I

- Extrasul din „**studiu D.A.L.I.**” aferent fiecarui spatiu cu plansele aferente se regaseste la **anexa 4** la **HCL.....**
- Costul **studiului D.A.L.I.** aferent fiecarui spatiu in parte se regaseste la **anexa 5** la **HCL.....** si este obligatorie pentru ofertantul castigator

I.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul (construcție) ce urmează să fie concesionat este spațiul situat în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Ravelinul Sf.Capistrano(spațiul nr.4 cu indicativul M5R1), latura de est a terasei cetății, având Aria utilă de 85,6 mp și Aria construită de 176,5 mp(inclusiv cele două accese pe ravelin), poziția pe Lista Monumentelor Istorice:codul LMI 2010, AB-II-a-A-00088.

Bunul imobil(construcție) mai sus arătat aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia, având inițial destinația de tunel pentru mănăstire trupe și armament, săpat în terasa inferioară estică a fortificației.

Cetatea Alba Carolina este edificată de-a lungul unei istorii de aproape două milenii.

Primul nucleu al actualului oraș edificat, în secolul II(Apulum), a fost castrul legiunii romane Gemina; a urmat apoi Bălgrad, orașul care renaște după perioada în care regiunea a fost străbătută de popoarele barbare(1241-invazia tătară; 1442 atacul turcilor) urmând apoi perioada principatului autonom al Transilvaniei (1541-1690); dezvoltarea în spiritul renesanțist italian a orașului cetate medievală (1516-sec.XVII).În anul 1688, Transilvania intră în componența Imperiului habsburgic, iar în anul 1711 se hotărăște începerea construirii unei fortificații.

Construcția Cetății bastionare a început după instaurarea dominației habsburgice în Transilvania, la începutul sec. al XVIII-lea (1715-1738).Cetatea este reprezentativă pentru tipul de fortificație de tip”Vauban” și a fost construită după planurile inginerului militar și arhitect al cetății Giovanni Morando Visconti, în perioada conducerii trupelor militare de către generalul Stefan de Steinvill, suferind modificări în perioada activității lui Konrad von Weiss (1736) și a generalului Bohn (1747).

Cetatea este alcătuită conform necesităților militare ale timpului cu elemente de fortificație specifice armamentului greu utilizat.Organizarea tuturor acestor elemente s-a făcut atât planimetric cât și volumetric în ideea apărării de la distanță a cetății precum și în baza „principiului flancării reciproce”.Sunt prezente în cadrul formei stelate a fortificației elementele caracteristice de fortificare:bastioane(7), contragărzi, clești, șanț, anteșanț, glacis, etc.

Cele 7 bastioane sunt (după modulele de gestiune):

– Sf.Eugenia de Savoia, Sf.Stephani, Trinitarienilor, Sf. Michael, Sf.Carol, Sf.Elisabetha, Sf.Capistrano.

- Ravelinele (bastioane detașate) și contragărzile poartă numele bastioanelor pe care le apără. Accesul în cetate se face prin 6 porți, din care au decorație figurativă barocă.

Spațiul ce urmează a fi concesionat face parte din Ravelinul Sf.Capistrano care este parte componentă a structurii exterioare de apărare alcătuită din contragărzi și raveline destinate protejării fețelor și flancurilor bastioanelor.Ravelinul Sf.Capistrano prezintă aceleași particularități ca și ravelinul Sf.Francisc Paula fiind asimilate în sistemul de aparate tipic contragărzilor, cu folosirea terasării și a tipologiei terenului de la șanțul aflat în exteriorul laturii estice a sistemului fortificat exterior al cetății. Sistemul defensiv al acestui ravelin era în relație cu bastionul Sf.Capistrano, puternic înarmat, având în ambele flancuri drept și stâng „câte 6 turnuri de apărare din fier și 6 turnuri de câmp”.

Spațiul M5R1 este amplasat pe latura estică a ravelinului fiind propriu-zis tunel de acces rapid pentru armament și trupe din șanțul fortificației spre partea superioară a ravelinului.

Pentru revitalizarea Cetății Alba Carolina, în urma lucrărilor de conservare și restaurare efectuate până acum s-au realizat trasee turistice:Traseul celor trei fortificații, Traseul eroilor neamului românesc, Traseul Porților, Traseul Sudic, Traseul Estic și Traseul Nordic. Toate aceste trasee au căutat să pună în valoare atât fondul construit a fortificației cu valoare istorică, cât și sistemele istorice defensive suprapuse ce caracterizează acest tip.

Imobilul(construcție)Ravelinul Sf.Capistrano(spațiul nr.4 cu indicativul M5R1) care urmează să fie concesionat, conform măsurărilor efectuate în teren are următoarele arii caracteristice:

Au=85,6 mp

Ac=176,5 mp

Sistem constructiv :

Spațiul interior prezintă lucrări de compartimentare zidărie pentru grupuri sanitare nefinalizate, neconforme cu dimensiunile interioare planimetrice.

La baza identificării elementelor de construcție au stat releveul, expertiza tehnică, studiile de specialitate, informațiile vizuale, documentarea, materialul de arhivă, alte informații cu caracter arhitectural.

Deasemenea despre sistemul constructiv al incintei fortificate precizate în proiectul „Revitalizarea urbană a centrului Cetății Alba Iulia”, elaborator Muzeul Unirii Alba Iulia 1999 sub coordonarea Dr. Anghel Gheorghe, menționează că „infrastructura incintei fortificate este realizată din cărămidă cu mortar de var cald, fundație realizată prin cofrag. Mortarul din var cald care participă ca liant este degresat cu rocă vulcanică măcinată. Amestecul de var cald conferă celor două elemente un caracter hidrofug. Fundația are o adâncime de cca. 2,0 m și o lățime identică.

Nivelul de fundare al infrastructurii se edifică la cca. 12-15 cm sub nivelul de călcare a masei de pământ. Împingerile masei de pământ sunt anulate prin două metode:

a) înclinarea față de verticală cu cca. 10° a feței exterioare a zidăriei, element prezent atât la infrastructură cât și la elevația propriu-zisă

b) prezența contraforților interiori care intersectează masa de pământ, contraforți țesuți în masivitatea fundației și elevației...”

Materialele folosite sunt cărămida, var cald degresat cu rocă vulcanică măcinată și moloane de întărire. Tehnica folosită la realizarea infrastructurii sau a întăririi la colțuri era cea a cofragului.

Ravelinul a fost realizat unitar în tehnica folosită atât pentru cazematele (urechile) celorlalte raveline cât și pentru contragărzi.

Tehnica construirii structurilor de zidărie s-a bazat și aici pe: descreșterea grosimii de zidărie pe verticală pentru obținerea abaterii din planul vertical; infrastructura de cărămidă cât și zonele consolidate se realizează prin tehnica cofragului cu mortar de var cald ce necesită un timp mai lung de întărire, degresat cu roca vulcanică măcinată; coronamentul era întărit pe toată lungimea sa; paramentul era realizat din cărămizi de foarte bună calitate, prin dispunerea alternativă a asizelor prin tehnica cofragului; secțiunea longitudinală, transversală și accesul a fost executate în conformitate cu normele manierei Vauban ca un spațiu construit strict funcțional, tunel militar, parte a unui proiect militar de anvergură, unic, cu adaptare la condițiile de teren ale laturii estice a cetății.

Finisaje interioare:

– Pereții și bolțile structurii portante de zidărie prezintă decapări de tencuieli; pardoseala de ciment este crăpată; tunelele sunt înzidite; compartimentări de zidărie pentru grupuri sanitare sunt neconforme, tencuite , în ziduri;

– ușă acces montată în ancadrament de piatră.

– plăci piatră fasonată de diferite dimensiuni montate intercalat;

– pardoseli de piatră montate în pat de nisip, sistem termorezistent;

– pereți și bolți originale din cărămidă (completări, refaceri rosturi), sablare, impermeabilizare în două straturi cu produse specifice de renovare;

– toate tâmplăriile de ferestre sunt din lemn esență tare cu geam simplu de 6 mm; toate tâmplăriile de compartimentare interioare și portale sunt tip uși exterioare din sticlă securizată fără cadru.

– pardoseala propusă pentru zona tunelelor defensive este din lemn esență tare dulapi montați pe structura de lemn în pat de nisip compactat, netermoizolată, biocidare, tratare ignifugă.

Finisaje exterioare:

– Zidăria aparentă a fețelor construite prezintă toată gama de vegetație (cele 5 categorii principale de vegetație: crustă de alge verzi, de licheni, strat ierbos, arbuști și puieti precum și arbori la partea superioară, spre interior).

– Toate piesele din piatră sculptate, placarea cu piatră fasonată de talie de la soclu (elevație înaltă) prezintă degradări și pierderi de capacități fizice.

– Zona studiată nu prezintă lacune în anvelopa exterioară.

– Sistematizare verticală (paviment realizat anterior) ce prezintă declivități și iarbă în zonele de rost a pieselor din piatră (pavele, calupi, etc)

Se propune prin prezentul studiu să se prevadă obligația concesionarului de a respecta cu strictețe sarcinile rezultate din Obligația privind folosința monumentului istoric, întocmită de către Direcția Județeană pentru Cultură Alba.

II.Motivații de ordin financiar, economic, social și de mediu privind necesitatea și oportunitatea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal punerea în valoare a zonei istorice a municipiului Alba Iulia, pentru a se profita la maximum de posibilitățile de dezvoltare ale acestui obiectiv și ale orașului.

Spațiul nr.4 cu indicativul M5R1 credem că se pretează pentru desfășurarea în incinta acestuia a unei game largi de activități, printre funcțiunile propuse numărându-se:

-amenajarea ca spațiu comercial pentru desfășurarea de activități de comerț (vânzarea de produse artisanale, crămă și spațiu pentru degustare vinuri, distribuire/vânzare de materiale promoționale, etc.)

-amenajarea ca spațiu pentru desfășurarea de activități de alimentație publică(bar, restaurant, pub, club, cafenea, etc.), numai în situația în care concesionarul va putea obține toate avizele și autorizațiile de funcționare prevăzute de lege

-amenajarea ca spațiu cultural polivalent(prezentare tipuri de armament și tehnici medievale specifice cetății, expoziții foto, pictură, organizare conferințe, spectacole, etc.)

-punct de informare turistică

-spațiu servicii turistice(hotel, pensiune, agenție turism)

Aceste funcțiuni sunt gândite pentru a atrage potențialii investitori dispuși să contribuie cu capital propriu la restaurarea și amenajarea acestui spațiu, oferindu-le o gamă largă de posibile activități care se pot desfășura în acest spațiu.

Aceste obiective au fost gândite și puse în operă ca un tot unitar, pentru a profita la maximum de bogățiile istorice și culturale ale zonei, pentru dezvoltarea turismului în municipiul Alba Iulia și pentru a da noi direcții de dezvoltare acestuia prin atragerea de noi investitori prin aportul cărora să se creeze noi locuri de muncă, prin care să crească gradul de bunăstare al locuitorilor orașului și – nu în ultimul rând – să genereze noi surse de venituri la bugetul local.

În același timp nu poate fi neglijat impactul economic și social generat de promovarea imaginii orașului prin atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de dezvoltare a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere economic și social, punerea în valoare a acestui obiectiv va conduce la obținerea de venituri directe și indirecte atât de necesare bugetului local, venituri provenind din încasarea redevenței rezultată ca urmare a procedurii de licitație, impozite și taxe aferente acestui spațiu, impozite pe salarii, etc, precum și degrevarea bugetului local de cheltuirea unor mari sume de bani necesare restaurării, punerii în valoare, amenajării și exploatării acestui spațiu și a celorlalte spații din zona istorică a orașului.

Conform proiectelor tehnice, tipurile de funcțiuni permise pentru spațiul ce urmează a fi concesiunat nu generează noxe sau alți poluatori, concesionarul urmând a fi

obligat să doteze spațiul cu pubele pentru colectarea deșeurilor menajere, cu capac și recipiente pentru colectarea lichidelor(uleiuri și grăsimi arse, etc.).

Funcțiuni interzise:

a.activități de comerț care necesită aprovizionare, depozitare și desfacere în cantități mari(ex.:depozite de mărfuri industriale, comerț materiale de construcții, comerț/depozite legume-fructe, comerț/depozite agro-industriale, depozite sau arhive instituții, comerț/depozite chimicale și materiale inflamabile, depozite combustibil, reprezentanțe auto cu service, comerț cu articole second-hand, etc.)

b.ateliere de producție, cu excepția atelierelor meșteșugărești tradiționale și a artiștilor plastici cu rol demonstrativ, ca anexă a spațiilor expoziționale, cu sau fără vânzare

c.comerț cu substanțe interzise(substanțe halucinogene, materiale pornografice, etc.)

d.funcțiuni care nu au legătură cu activitățile de turism și cele de loisir(ex.:sedii partide politice, spații de propagandă politică, spații administrative, cabinete medicale, de avocatură, veterinare, sedii pentru firme private, sedii o.n.g.-uri, sedii bănci, agenții imobiliare, etc.)

III.Investițiile necesare pentru restaurarea, protejarea, modernizarea sau punerea în valoare a spațiului

1.Lucrări de consolidare:

Conform expertizei tehnice și datelor tehnice rezistență nu sunt necesare lucrări de consolidare. Local, zidăria se va consolida în interior sau în exterior, după efectuarea lucrărilor de îndepărtare a vegetației, curățirea cărămizii și a resturilor prin periere.

2.Lucrări de restaurare/conservare/reîntregire:

Se propun următoarele lucrări :

a) – restaurare tunel acces la partea superioară (platforma de tragere) inclusiv demolarea zonelor de pereți beton și suprabetonări, pardoseli beton

b) – restaurare goluri și ambrazuri de orice fel

c) – lucrări de restaurare materiale de construcție originale puse în operă, cărămidă, piatră la structuri pe fețe interioare/exterioare.

d) – lucrări de restaurare și conservare materiale de construcție originale: zidării din piatră, zidării interioare/exterioare din cărămidă, elemente decorative din piatră, pozate pe fața de zidărie a urechii bastionului studiat; idem la elevația placată cu plăci de piatră fasonată montată fără rosturi; lucrări de restaurare portal interior piatră; restaurări ambrazuri ferestre de tragere și ușă de acces bastion.

e) – Lucrări de completări/restaurare/reîntregire ancadramente la goluri de orice fel (ușă/ferestre) – material de lucru calcar de Podeni racordat în plumb la ancadramente.

f) – restaurare zone tencuieli originale (suprafețe minimale în zona centrală, la nașterea bolților)

g) – pozare pardoseli termorezistente la cota originală de călcare.

h) – se vor recondiționa și se vor pune în funcțiune golurile de ventilație naturale ce vor funcționa. Ele vor fi prevăzute cu clapete și site de factură modernă pentru închidere pe timpul anotimpului rece.

Se vor lua toate măsurile constructive de ventilare și punere în siguranță a structurii originale cu certă valoare artistică.

3.Lucrări noi :

- elemente de construcții noi (exemplu necesitate subzidiri, completări fundații cărămidă, etc. ce pot apărea în timpul lucrărilor de restaurare capete tunel.
- realizarea lucrărilor de pardoseli, uși inclusiv stratul suport
- realizarea tâmplăriei noi de factură modernă cu sistem vitrat termorezistent atât în cadrul portarului de acces din șanțul fortificației cât și în portalele reconstruite după modelul identificat in situ, la partea superioară a ravelinului.

4.Lucrări de asanare:

a) lucrări de finalizare în șlițurile perimetrare exterioare în relație cu proiectul de sistematizare aprobat anterior de către Consiliul Local al municipiului Alba Iulia pentru șanțul fortificației(în execuție);

b) realizare șliț interior perimetral pentru ventilare ziduri(cu excepția zonelor de scări/rampe executate), de 10 cm umplut cu pietriș spălat, sortat, granulație Ø 16-31, alb/bej. Acesta se va realiza prin tăiere mecanică și curățare până la cota inferioară a tuturor straturilor interioare (funcție de înălțimea acestora se vor poza sub pietriș materiale specifice filtrului invers).

c) se propune efectuarea de lucrări obligatorii de curățare vegetației și arbori, ce se află pe coronamentul și în interiorul părții superioare a bastionului până la zidul fortificației medievale.

d) se vor efectua lucrări de asanare și ecranare cu argilă pe coronament în zona studiată;

5.Lucrări exterioare:

A. Lucrări la suprastructura zidăriei :

Zidăria originală a fost executată cu cărămizi de bună calitate și cu mortar de var – nisip. Zona de zid ce a fost îngropată până la anterioarele lucrări de decapare executate cu ocazia definitivării profilelor transversale ale traseului funcțional interior precum și a săpăturilor arheologice prezintă stare avansată de uzură. Local s-au produs prăbușiri ale ultimului strat exterior de cărămidă și în general cărămizile din acest strat și-au pierdut capacitatea fizică, nisipul a fost spălat de ploi și nu acoperă în unele locuri nici 50 % din lățimea cărămizii.

Se propune inventarierea tuturor lacunelor la începutul execuției în vederea verificării suprafețelor degradate, precizate în expertiza tehnică.

– Toate cărămizile nefixate, distruse, ciobite, etc, vor fi înlocuite și zidul se va reface local cu mortar de var-nisip. După rostuire se va curăța surplusul de mortar de var-nisip și se va sabla suprafața de zidărie. Se va trata corespunzător cu celelalte suprafețe realizate prin proiectul anterior (subordonarea de nivel de finisaj este obligatorie).

– Se va menține înclinarea zidăriei (cca.10°)

– Zona meterezelor se va executa conform detaliu realizat in sit la contragărzile și urechile de raveline deja restaurate.

– În zona de la partea inferioară a zidului, între ferestre și CTA și cca. 1,10 m (9+10+60+30 cm) sub cota CTA propusă, se va desface pământul (șanț de lucru) în vederea realizării verificării, protecției hidroizolației, filtrului invers, șlițului de ventilație, ruperea de picătură (calup granit) și panta inversă de dalaj piatră sau suport vegetal dup caz.

B.Lucrări de eliminare a infiltrațiilor apelor meteorice:

Se propun următoarele lucrări specifice:

a) la partea superioară se vor restaura pozițiile de gol în zidărie și se vor monta gargoile din piatră realizate după modelul in situ, drenarea apelor din umplutură de peste bolțile de cărămidă și îndepărtarea lor de la baza structurii autoportante de zidărie

b) toate pantele exterioare ale suprafețelor dalate/înierbate vor avea o pantă transversală de min. 5 % spre exteriorul construcției

c) în toate spațiile tencuite în interior se vor folosi materiale speciale pentru restaurări monumente din cărămidă, pe bază de var hidroizolant

C. Lucrări de preluare a diferenței de nivel între cotele +0,00 și CTA

Diferența de nivel se va prelua prin structuri modulate din lemn cu podele din lemn rezistent la umiditate, tratat corespunzător .

Durata estimată a executării lucrărilor este de 12 luni.

IV. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței acceptat de concedent și de la care vor trebui să poarte oferte persoanele interesate propunem a fi suma de 0,7 Euro/mp/lună(59,9 Euro/lună), stabilită prin raportul de expertiză întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Roșu Adriana.

V. Procedura concesiunii

Bunul ce urmează a fi concesionat este monument istoric și aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia și, prin urmare, potrivit dispozițiilor OG nr.21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, aprobată cu modificări prin Legea nr.454/2006, ale HGR nr.1067/2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr.21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice și ale art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm Consiliului Local al municipiului Alba Iulia – în calitate de concedent – de a utiliza pentru concesionarea acestui bun procedura licitației publice, urmând ca numai în cazul în care la primele două licitații nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, să se treacă la procedura negocierii directe, cu respectarea dispozițiilor legale anterior menționate.

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice interesate, române sau străine, care îndeplinesc condițiile impuse prin documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia.

V. Durata concesiunii

Pentru realizarea, executarea lucrărilor de investiții necesare în vederea restaurării, protejării, modernizării, punerii în valoare a obiectivului, estimăm că este necesară o perioadă de timp de 12 de luni de la data semnării contractului de concesiune.

Estimăm că pentru amortizarea investiției este necesară o perioadă de timp de aproximativ 10-15 ani.

Din motivele mai sus arătate, propunem ca durata concesiunii să fie de 25 de ani, cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii, cu cel mult jumătate din perioada inițială.

VI. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

Potrivit dispozițiilor OG nr.21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, aprobată cu modificări prin Legea nr.454/2006, ale HGR nr.1067/2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr.21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, realizarea procedurii de concesionare, începând cu publicarea anunțului de licitație și până la încheierea

contractului de concesiune, necesită o perioadă de minimum 45 de zile (în situația în care au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile) sau o perioadă de minimum 80 de zile (în cazul în care la primele două licitații nu s-au depus cel puțin 3 oferte valabile și s-a trecut la procedura de concesiune prin negociere directă).

Alba Iulia, 28 aprilie 2015

Președintele ședinței,
Consilier
Paul Voicu

Contrasemnează,
Secretar
Jeler Marcel