ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
MUNICIPIUL ORADEA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea investiţiei REABILITAREA CETATII ORADEA CORPUL J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat sub nr.45796 din 26.03.2012 prin care Administraţia Imobiliara Oradea - Serviciul Tehnic Compartiment Cetatea Oradea, propune aprobarea investiţiei: REABILITAREA CETATII ORADEA CORPUL J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE si a Documentaţie de Avizare a Lucrărilor de Intervenţie.

In contextul programului investiţional care se derulează in prezent in Cetatea Oradea pentru Revitalizarea Cetăţii Oradea , este necesara si oportuna reabilitarea, restaurarea si refuncţionalizarea Corpului J si a Porţii de vest, principala poarta de acces in Cetate. Elaboratorul studiului recomanda realizarea proiectului de reabilitare al corpului J inclusiv a Porţii de Vest si amenajarea sa pentru funcţiunile de Centrul Municipal de Informare Turistica, sala multifuncţionala, spatii comerciale (librărie, magazin de suveniruri si antichităţi, bar), grup sanitar public. Lucrările necesare sunt proiectarea, elaborarea studiilor de specialitate, cercetarea arheologica, protejarea corpului J prin refacerea hidroizolaţiei, amenajarea spaţiilor disponibile si refacerea Porţii de vest după realizarea racordurilor la utilităţi.

Ţinând cont de prevederile Legii finanţelor publice locale nr. 273/2006 cu modificările şi completările ulterioare;

Văzând proiectul de hotărâre şi avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În baza art.36 alin.2 lit.b, d, alin.4 lit.d, alin.6 lit.a pct.4 si 10, art.45 alin.2 lit.a din Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
H o t ă r ă ş t e:

Art.1 Se aprobă studiul (Documentaţie de Avizare a Lucrărilor de Intervenţie) pentru obiectivul de investiţii: **REABILITAREA CETATII ORADEA CORPUL J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE**, conform anexei, cu următoarele:

CARACTERISTICI PRINCIPALE SI INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTITIEI

Ordonator principal de credite: Primarul Municipiului Oradea
Beneficiar: Consiliul Local al municipiului Oradea
Administraţia Imobiliara Oradea

Valoarea totală (INV), fara TVA
(în preţuri 15.03.2012 1 euro = 4,3672 lei)
2.578,00 **mii lei / 590,310 mii euro**
din care:
- construcţii montaj (C+M)
2.239,00 **mii lei / 512,685 mii euro**
Valoarea totală (INV), inclusiv TVA
3.196,72 **mii lei / 731,984 mii euro**
Eşalonarea investiţiei (INV/C+M)
- anul I * (* Daca bugetul pe 2012 nu permite finanţarea întregii investiţii, restul se decalează pe anul 2013)

Sursele de finanţare ale investiţiei se constituie in conformitate cu legislaţia in vigoare si constau in fonduri proprii, de la bugetul local.

Durata de realizare etapele 1 si 2 **8 luni**

Durata de realizare a etapei 3 **2 luni**

Art.2 Se aproba demararea lucrărilor de Reabilitare Cetatea Oradea corp J si Poarta de Vest – amenajări interioare si exterioare – proiectare si execuţie.

Art.3 Finanţarea obiectivului de lucrări se va face din sursele bugetului local al Municipiului Oradea.

Art.4 Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Administraţia Imobiliara Oradea.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunica cu:

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituţia Prefectului Judeţului Bihor
- Direcţia Economica din cadrul Primăriei Municipiului Oradea
- Instituţia Arhitectului Şef
- Administraţia Imobiliara Oradea
- Se afişează pe site – ul www.oradea.ro
- Se publica in Monitorul Oficial al judeţului Bihor

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ioan Cupşa

Oradea, 30 martie 2012
Nr. 207

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi ,,pentru".

S.C. PRO-ARH S.R.L.
410058 ORADEA
str. B. St. Delavrancea nr.17 tel. 411.012
==========

PR. NR. 525/2012
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - ADMINISTRATIA IMOBILIARA ORADEA, Piata Unirii nr. 1
LUCRAREA : REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

FAZA : D.A.L.I. (Documentatie de avizare a lucrarilor de interventie)

BORDEROU

PIESE SCRISE

ACTE DE PROPRIETATE : CF, SCHITA CADASTRALA
MEMORIU D.A.L.I.
DEVIZ GENERAL
GRAFIC DE ESALONARE

PIESE DESENATE

1/A PLAN DE INCADRAE IN ZONA
2/A PLAN DE SITUATIE SC. 1/1.500
3/A PLAN PARTER
4/A DESFASURARE FATADA EST – EXISTENTA, CORP J
ANEXE FOTO

Şef proiect

arh. Ernest Pafka

S.C. PRO-ARH S.R.L.
410058 ORADEA
str. B. St. Delavrancea nr.17 tel. 411.012
==========

PR. NR. 525/2012
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - ADMINISTRATIA IMOBILIARA ORADEA, Piata Unirii nr. 1
LUCRAREA : REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

FAZA : D.A.L.I. (Documentatie de avizare a lucrarilor de interventie)

DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENŢII REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

1.DATE GENERALE :

1.1 Denumirea obiectivului de investiţii :

REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

1.2. Elaborator:

S.C. PRO - ARH S.R.L. Oradea , str. Barbu Ştefănescu Delavrancea, nr. 17

1.3. Autoritatea contractanta:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL ORADEA - ADMINISTRATIA IMOBILIARA ORADEA ,Piaţa Unirii nr. 1, Jud. Bihor

1.4. Amplasamentul:

ORADEA, P-ţa Independenţei, nr. 41,jud. Bihor

2. DESCRIEREA INVESTITIEI:

2.1. Situaţia existenta a obiectivului de investiţii:

Proiectul se refera la reabilitarea uni corp de cladire din incinta Cetatii Oradea, ansamblu situat in partea Estica a zonei centrale a oraşului Oradea şi face parte din Ansamblul Urban I – Centrul Istoric

Oradea. Zona centrului istoric este inregistrata in Lista Monumentelor Istorice la pozitia 172 cu Denumirea de Ansamblul urban " Centrul istoric Oradea " Cod Bh –II- a – A 01037.

Cetatea Oradea este un munument istoric categorie A, de importanta nationala si internationala. Cetatea Oradea este inregistrata in Lista Monumentelor Istorice la pozitia 204 Cod Bh-II-a – A – 01052 .Corpul J este inregistrat in Lista Monumentelor Istorice la pozitia 204 Cod Bh-II-a – A – 01052.03 (incinta interioara)

Cetatea Oradea constituie un complex istorico-arhitectonic compus din :

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

Parametrii sitului cetăţii :

- Suprafaţa amplasamentului cetăţii = 160.000 mp;
- Suprafaţa construită = 21.000 mp
- Suprafata construită desfăşurată = 44.000 mp
- Suprafata utilă = 38.000 mp

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

Scurt istoric al Cetăţii Oradea

Secolul XI – XIII· Secolul XI: Regele Ladislau I (1077-1095) a zidit o mănăstire fortificată cu hramul Sfintei Fecioare Maria. Ulterior, întemeiază în cetate Episcopia Romano-Catolică de Oradea.

27 iunie 1192: Papa Celestinus III a emis un act prin care are loc sanctificarea regelui Ladislau I, fondatorul cetăţii orădene, transformată, prin acest eveniment, într-un loc de pelerinaj al cărui prestigiu va spori constant.

Secolele XI-XIII: Cetatea era o fortificaţie (castrum), cu val de pământ şi palisadă, ziduri de piatră pe anumite porţiuni şi turnuri din lemn la poartă şi la colţurile incintei.·

Secolul XIV – XV Secolul XIV : Se ridică noua cetate medievală de formă heptagonală; incinta era flancată neregulat cu turnuri şi înzestrată cu creneluri; poarta protejată de două turnuri masive; spre sud a fost construit un palat episcopal de factură gotică, al cărui zid exterior era şi zid de incintă, pe latura sa de sud-vest existând a doua intrare în cetate.

1342-1370 : A fost ridicată o catedrală de dimensiuni impresionante, în stil gotic, cu trei nave şi altarul octogonal, o faţadă cu două turnuri şi contraforţi masivi; în interior s-au realizat ample lucrări de decorare şi s-au ridicat numeroase altare.

Secolele XII-XV:- În catedrala din cetate sau în cimitirul ei, au fost înmormântate 7 capete încoronate: Ladislau I, Andrei al II-lea, Ştefan al II-lea, Ladislau al IV-lea Cumanul, regina Beatrix, regina Maria şi regele-împărat Sigismund de Luxemburg. În 1367, a fost înmormântată şi Elisabeta, soţia ducelui Ladislau de Opulia, palatinul Ungariei, fiica lui Nicolae Alexandru Basarab.

Secolul XV :- "Vârsta de aur" a cetăţii, important centru al umanismului şi Renaşterii în spaţiul central-estic european. Cei mai reprezentativi pentru această perioadă au fost episcopii Andrea Scolari, supranumit Florentinul (1409-1426), Ioan Vitez de Zredna (1444-1465) şi Sigismund Thurzo (1506-1512).

22 iunie 1565:- Marea răzmeriţă unitariană avea să încununeze această desfiinţare prin distrugerea catedralei şi devastarea mormântului regelui Ladislau I.

1569-1598 şi 1618-1648:- Schimbările politico-militare din centrul Europei au impus construirea unei noi fortificaţii, care să facă faţă cerinţelor vremii. Principii transilvăneni au angajat arhitecţi militari italieni, care au realizat noua cetate pentagonală, cu bastioane pe colţuri şi şanţ de apărare cu apă, de factură renascentistă târzie, în două etape: zidul de incintă al fortificaţiei, respectiv castelul cetăţii.

27 august 1660: După un asediu greu, ce a durat 46 de zile, cu un raport de forţe de 45.000 turci contra 850 de apărători, datorită unei trădări, otomanii reuşesc să cucerească Cetatea Oradea şi să instaleze aici sediul unui paşalâc, ce va fiinţa vreme de 32 de ani.

Iulie 1691- 28 mai 1692: Imperialii încercuiesc Cetatea Oradea şi începe un lung asediu, finalizat prin capitularea garnizoanei otomane în faţa generalului Donath Heissler.

1692-1695: Cetatea este refăcută după planurile inginerului militar baronul Ernst von Borgsdorf, o sursă de finanţare fiind şi vistieria Vaticanului, cu 60.00 de florini.

Secolul XVIII :- Cu toate că Cetatea Oradea era doar o garnizoană militară, imperialii vor continua să-i acorde o atenţie deosebită şi să întreprindă mari campanii de reparaţii şi reamenajări în anii 1725, 1754-1755 şi 1775-1777; prin ultima se definitivează ansamblul arhitectonic ce poate fi vizitat în zilele noastre.

Refacerea cetăţii în forma actuală

Cu toate că Cetatea Oradea devine, de la finele secolului al XVII-lea o cetate de interior, cu rolul de a găzdui garnizoana militară, imperialii vor continua să-i acorde o atenţie deosebită şi să întreprindă mari campanii de reparaţii şi reamenajări în 1725, 1754-1755 şi 1775-1777, ultima fiind cea mai mare şi cea mai importantă, deoarece atunci şi definitivează ansamblul arhitectonic ce poate fi vizitat şi în zilele noastre. Noii cuceritori au mai ridicat însă câteva clădiri în cetate, cele mai importante fiind edificiul vămii şi biserica, ambele în stil baroc. Se pare că mai vechea "tradiţie" a cuceritorilor de a reboteza bastioanele s-a perpetuat şi în cazul austriecilor. Noile denumiri au fost: Sf. Inocenţiu (BETHLEN), Sf. Tereza (CRĂIŞORUL), Sf. Carol (ROŞU), Sf. Iosif (AURIT) şi Sf. Leopold (CIUNT).

Istoria modernă a cetăţii oradene nu a mai fost marcată de momente limită, ca cele ale asediilor prin care a trecut în evul mijlociu. Schimbarea tacticii războaielor, puterea sporită a artileriei de asediu şi nu în ultimul rând, poziţia cetăţii, departe de graniţele imperiului, o vor scoate din planurile militarilor austrieci, de a o reamenaja, în noul stil concordant cu cerinţele strategice de la sfârşitul secolului al XVII-lea şi începutul celui următor, cel Vouban.

1793-1813 : Războaiele napoleoniene, au atins indirect şi Cetatea Oradea, în noiembrie 1793 fiind semnalată prezenţa în cetate a 450 de prizonieri francezi. La 9 noiembrie 1813 în cetate se mai aflau 300 de prizonieri francezi, în mare parte bolnavi.

16 mai 1857: Împăratul Francisc Iosif I anulează definitiv, prin decret, caracterul militar al cetăţii.Cetatea va continua însă să fie utilizată ca obiectiv militar auxiliar şi va beneficia de reparaţii între anii 1883-1887.

Perioada interbelică: Cetatea a fost sediul unei şcoli de jandarmi.

1947-1952: În cetatea orădeană a funcţionat un lagăr de tranzit în aripa de nord a castelului princiar.

1945-1989: Cetatea a fost în mare parte tot obiectiv militar, utilizat atât de Ministerul de Interne cât şi de Ministerul Apărării Naţionale. După 1975 vor intra însă în cetate şi o serie de depozite en-gros, fapt ce va însemna debutul unui grav proces de degradare a cetăţii. Acesta continuă, din păcate, şi în prezent pentru stoparea sa şi restaurarea cetăţii orădene fiind necesare fonduri substanţiale, posibile doar printr-un proiect internaţional.

1991: Cetata Oradea intra in administrarea si proprietatea Municipiului Oradea

2.1.1. Starea tehnica, din punct de vedere al asigurarii cerintelor esentiale de calitate in constructii, potrivit legii ;

DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI

Corpul J face parte din cladirile alipite zidului de fortificatii denumite curtine.
Categoria de importanta : C conform HG 766/1997/anexa 3
Clasa de importanta : III. Conform Normativ P 100-92
Zona seismica de calcul : E confom Normativ P 100-92
Zona climatica : A. Conform STAS 10101/21-92
Zona eoliana : A. Conform STAS 10101/21-92
Grad de rezistenta la foc ; III conform Normativ P 11=98

Corpul J este o construcţie de tip cazemată, specifică fortificaţiilor de secol XVIII , adosată laturii de vest a zidului de incintă al cetăţii, mai exact curtinei dintre bastionul Ciunt şi poarta principală de acces în cetate, Poarta de Vest. Data aproximativă de realizare a construcţiei este anul 1775, fiind figurată în planurile arhitectului de origine italiană, Lodovico Marini.

Fundatii : fundatii din caramida si piatra sub zidurile structurale din zidarie portanta. Adancimea de fundare, latimea findatiilor nu sunt determnate la aceasta faza.

Structura portanta : doua diafragme longitudinale din zidarie de caramida la extremitatea fatadelor si una inermediara partiala –pe trei travei, cu grosimi variabile si zece diafragme transversale, perpendicular pe cele longitudinale, care sustin boltile cilindrice cu penetratii. Boltile cilindrice au o grosime de doua caramizi. In exterior aceste bolti au umpluturi si strat vegetal din pamant.

Acest corp de cladire se desfasoara pe 8 travei (Corpul de garda) şi o poartă/gang (Poarta de vest). Suprafata utila a corpului J este de 692,90 mp, conform documentatiilor existente la cartea tehnica a constructiei din care: Poarta de vest 86,95 mp, spatii de birouri 140,55 mp, sala multifunctionala 80,45 mp si spatii neamenajate 384,95 mp. In rma releveului ce se va executa la faza urmatoare de proiectare probabil vor rezulta alte suprafete, dar nu mult diferite.

Primele 4 travei situate langa Poarta de Vest a cetatii au fost refacute si chiar utilizate cativa ani ca si birouri ale administratiei cetatii plus o sala multifunctionala. In aceste sali s-au schimbat tamplariile , pardoselile, exista instalatii sanitare si electrice interioare. Instalatii interioare de incalzire sunt alcatuite din retele interioare si calorifere, si erau racordate la un cazan electric care asigura agentul termic. In prezent acestea sunt nefolosite si nefunctionale intrucat nu mai au sursa de caldura. Restul spatiilor nu au fost utilizate in ultimii 20 de ani si se afla intr-o stare foarte rea.

Fiind o construcţie de tip cazemată, partea superioară a clădirii dispunea de o hidroizolaţie realizată din materiale naturale, un strat de argila bine compactata, acoperită cu pământ de umplutură, pământ vegetal si un covor de iarbă pentru a asigura o cât mai mare retenţie a apei pluviale. Intrucat in anii cand era utilizat de armata, spatiul de deasupra corpului J era utilizat pentru gradinarit pamantul de deasupra si-a pierdut proprietatea de hidroizolatie . In urma a doua interventii au fost efectuate lucrari de consolidare a boltilor si au fost executate hidroizolatii. La ora actuala se constata ca hidroizolatia de pe jumatate din travei este compromisa si necesita refacere. In prezent, mare parte a spatiilor din corpul J se prezinta intr-un avansat stadiu de degradare cauzat atat de vechimea constructiei cat si, in mare parte, de umiditatea pronuntata din ziduri, generată de infiltratia apei pluviale prin hidroizolaţia clădirii, respectiv de o accentuată capilaritate ascensională.

Efectele sunt vizibile: desprinderea tencuielii si a zugravelii, afectarea zidariei, desprinderi ale unor elemente de zidarie sau ornamente de piatra, aparitia sarurilor pe zidarie, uzura tamplariei, precum si disfuncţonalităţi ale instalaţiilor interioare(circuite electrice afectate, uzura avansata a centralei electrice).

2.1.2. Valoarea de inventar a construcţiei;

Valoarea de inventar a construcţiei se gaseste in cartea tehnica

2.1.3. Actul doveditor al forţei majore, după caz ;

Nu este cazul

2.2. Concluziile raportului de expertizã tehnicã / audit energetic

Nu e cazul la aceasta faza.

2.2.1. Prezentarea a cel puţin doua opţiuni ;

In elaborarea studiului s-au avut în vedere două scenarii, care au avut la bază evoluţiile factorilor ce pot influenţa direct sau indirect proiectul.

Scenariul " proiect de reparatii fara functiuni : V0"

Acest scenariu prevede repararea cladirii, finisarea, inchiderea , si utilarea cu instalatii electrice, sanitare si incalzire, racordarea la utilitatile publice (inca inexistente dar posibil realizate pana in trimestrul I. 2013) urmand ca beneficiarul sa valorifice intreaga cladire prin concesionare unica pentru o perioada determinata . Avantajul acestei solutii este ca investitia este mai mica , dezavantajul ca si beneficiile vor fi mai mici in plus nu exista o garantie ca utilizatorul va putea functionaliza si utiliza optim si in interesul beneficiarului intreaga cladire.

Scenariul " proiect de reabiltare cu functiuni noi : V1"

Acest scenariu prevede repararea cladirii, finisarea, inchiderea , si utilarea cu instalatii electrice, sanitare si incalzie, racordarea la utilitatile publice (inca inexistente dar posibil realizate pana in trimestrul I. 2013) dar si functionalizarea si dotarea cu mobilier si utilaje a intregii cladiri. Avantajul acestei solutii este ca beneficiarul isi realizeaza politica de promovare a Cetatii Oradea ca obiectiv turistic major si isi poate impune functiunile strict necesare a fi realizate in corpul J. Ramanind atat proprietar cat si utilizator va putea modifica functiunile in functie de cerinele de moment. Analizand functiunile realizate (deocamdata doar in faza de proiectare) pentru restul cladirilor in curs de reabilitare din cadrul Cetatii Oradea , tinand seama de pozitia corpului J – la intrarea in Cetatea Oradea – prin acest scenariu propunem urmatoarele functiuni :

a) Centrul Municipal de Informare Turistica pentru promovarea Cetăţii Oradea ca obiectiv turistic de interes major pentru popularizarea valorii şi semnificaţiei patrimoniului ei arhitectonic şi istoric:

- amenajarea unui birou in prima travee a corpului J, care va cuprinde o zona de informatii, ghiduri si prospecte si caserie.
- amenajarea in traveea a doua a unui depozit, grup sanitar personal si trecere spre zona de expozitie.
- amenajarea in traveea a treia a unei expozitii a Programului de reabilitare a Cetatii Oradea 2020 – foarte util mai ales in anii 2012-2015 cand cetatea inca nu ste vizitabila doar in spatiul exterior, care va cuprinde panouri si machete ale cetatii restaurate (functiuni, etape de realizare...).

b) Sala multifunctionala care va ramane in traveea a patra.

c) Spatiu commercial (BOUTIQUE) cuprinzand librărie, magazin de suveniruri si un bar, un spatiu unic ce se va amenaja in trei travei . Scopul spatiilor comerciale este atragerea de venituri la bugetul local pentru sustinerea unei parti a cheltuielilor administrative.

d) Grup sanitar amenajat in ultima travee a corpului J , grup sanitar pentru publicul ce vizteaza Cetatea Oradea in urmatoarele situatii :

- vizitarea ansamblului cetatii doar in spatiul exterior, (nu si muzeu, biblioteca, etc)
- activitati din spatiul corpului J (sala multifuctionala)
- activitati in aer liber din incinta cetatii (zilele cetatii, targul mestesugarilor...)

2.2.2. Recomandarea elaboratorului asupra soluţiei optime din punct de vedere tehnic şi economic, de dezvoltare în cadrul documentaţiei de avizare a lucrãrilor de intervenţii.

Elaboratorul recomanda **Scenariul " proiect de reabiltare cu functiuni noi : V1"** care presupune realizarea proiectului de reabilitarea al corpului J inclusive a Portii de Vest in cetate si amenajarea sa pentru functiunile de Centrul Municipal de Informare Turistica, sala multifunctionala, comert (librărie, magazin de suveniruri si antichităţi, bar),grup sanitar public.

3. DATE TEHNICE ALE INVESTIŢIEI :

3.1. Descrierea lucrarilor de baza şi a celor rezultate ca necesare de efectuat in urma realizarii lucrarilor de baza;

Descrierea constructiva:

Corpul J este o construcţie de tip cazemată, specifică fortificaţiilor de secol XVIII , adosată laturii de vest a zidului de incintă al cetăţii, mai exact curtinei dintre bastionul Ciunt şi poarta principală de acces în cetate, Poarta de Vest. Data aproximativă de realizare a construcţiei este anul 1775, fiind figurată în planurile arhitectului de origine italiană, Lodovico Marini.

Fundatii : fundatii din caramida si piatra sub zidurile structurale din zidarie portanta. Adancimea de fundare, latimea findatiilor nu sunt determnate la aceasta faza.

Structura portanta : doua diafragme longitudinale din zidarie de caramida la extremitatea fatadelor si una inermediara partiala –pe trei travei, cu grosimi variabile si zece diafragme transversale, perpendicular pe cele longitudinale, care sustin boltile cilindrice cu penetratii. Boltile cilindrice au o grosime de doua caramizi. In exterior aceste bolti au umpluturi si strat vegetal din pamanat.

Acest corp de cladire se desfasoara pe 8 travei (Corpul de garda) şi o poartă/gang (Poarta de vest). Suprafata utila a corpului J este de 692,90 mp, conform documentatiilor existente la cartea tehnica a constructiei din care: Poarta de vest 86,95 mp, spatii de birouri 140,55 mp, sala multifunctionala 80,45 mp si spatii neamenajate 384,95 mp. In rma releveului ce se va executa la faza urmatoare de proiectare probabil vor rezulta alte suprafete, dar nu mult diferite.

Primele 4 travei situate langa Poarta de Vest a cetatii au fost refacute si chiar utilizate cativa ani ca si birouri ale administratiei cetatii plus o sala multifunctionala. In aceste sali s-au schimbat tamplariile , pardoseala, exista instalatii sanitare si electrice interioare. Instalatii interioare de incalzire sunt alcatuite din retele interioare si calorifere, si erau racordate la un cazan electric care asigura agentul termic. In prezent acestea sunt nefolosite si nefunctionale intrucat nu mai au sursa de caldura. Restul spatiilor nu au fost utilizate in ultimii 20 de ani si se afla intr-o stare foarte rea.

3.2. Descrierea, dupa caz, a lucrarilor de modernizare efectuate in spaţiile consolidate/reabilitate/reparate ;

Lucrari necesare:

Proiectare

- releveul cladirii
- studiu geotehnic
- expertiza tehnica
- studiu de umiditate si studiu biologic
- studiu de parament si istoria artei
- proiect reabilitare

Cercetare arheologica in spatiile neamenajate

- sapaturi arheologice, studiu arheologic
- in cazul in care, in urma cercetarii arheologice sunt relevate vestigii importante, acestea vor fi marcate la sol sau se vor propune alte solutii de punere in valoare a vestigiilor gasite, in functie de propunerea arheologilor si de incadrarea in propunerile de amenajare.

Obiect 1. Hidroizolarea corpului J

- desfacerea hidroizolaţiei existente, cu toate straturile componente;
- execuţia hidroizolaţiei cu toate straturile necesare utilizand suplimentar membrane hidroizolante,
- colectarea si deversarea apelor pluviale preluate de la partea superioara a Corpului J, fara a afecta fatada exterioara, adica renuntand la solutia actuala cu aruncatoare metalice. In cazul in care structura constructiva a corpului J nu permite acest lucru, se vor gasi solutii de mascare a aruncatoarelor.

Obiect 2. Corpul J propriu zis (Fostul Corp de gardă)

-lucrari de desfaceri ziduri, tencuieli, pardoseli..

- desfacerea tencuielilor interioare
- desfacerea pardoselilor din lemn si a infrastructurii afectate de umiditate;
- demolari ziduri daca se impune
- compartimentari: spatii functiuni propuse, grup/grupuri sanitare pentru personal/vizitatori, spatii de depozitare, spatiu tehnic, etc
- curăţarea rosturilor din zidăria pereţilor
- lucrari de completare a zidariei degradate
- refacerea rosturilor din zidărie şi evidenţierea pieselor din piatră incluse în zidărie daca e cazul
- realizarea infrastructurii pardoselilor, care sa tina cont de rezultatele studiilor de umiditate a spatiilor;
- solutii tehnice pentru diminuarea efectelor umiditatii in concordanta cu rezultatele studiilor de umiditate si biologice ale spatiilor - tratarea zidăriei cu solutii pentru îndepărtarea sărurilor, etc
- pardoselile vor fi realizate din dusumele sau caramizi klinker, acestea din urma cu fante de ventilare de-a lungul pereţilor de circa 15 – 25 cm umplute cu pietris margaritar; se va studia necesitatea fantelor de ventilare si la pereti
- tratarea pardoselilor pentru facilitarea intretinerii

-grup sanitar existent

- desfacerea placajelor din gresie si faianţa şi a tencuielilor afectate de umezeala
- curăţarea pereţilor, reparatii necesare, refacerea rosturilor din zidărie
- solutii pentru diminuarea umiditatii
- refacerea finisajelor interioare cu mortar de var si zugraveli de var
- placarea pardoselilor cu gresie placaje din gresie si faianta;
- refacerea instalatiilor si a functiunii (grup sanitare + depozit)

-tamplarie – usi si ferestre existente

- repararea mecanismelor de închidere-deschidere;
- repararea lemnăriei uşilor şi ferestrelor; refacerea stratului de lac al acestora;

-tamplarie – usi si ferestre noi :

- pentru spatiile neamenajate similare ca model, dimensiuni, material celor existente sau sticla cristal

-lucrari de instalatii interioare si racorduri la retelele de incinta

a) instalaţiile electrice:

Este necesara reabilitarea si extinderea instalatiei electrice de iluminat, prize, forta si curenti slabi(Instalaţie de telefonie, instalaţie de distribuţie R.T.V şi internet, calculatoare) pentru a corespunde scopului amenajarilor. Se vor prevedea instalatii de iluminat de siguranta si semnalizare incendiu si efractie.

b) instalaţiile sanitare:

Este necesara reabilitarea si modificarea/extinderea instalatiei sanitare, pentru a corespunde scopului amenajarilor, obiecte sanitare, bolier electric pentru preparare apa calda menajera, uscator de maini. Instalatia sanitara se va racorda la reteaua existenta, cu traseu prin fata corpului J.

c) instalaţiile termice:

- reabilitarea si extinderea instalaţiei de incalzire interioara, pentru spatiile neamenajate in prezent ;
- traseele de distribuţie ale agentului termic vor fi montate in fantele de ventilare realizate de-a lungul peretilor
- se va amenaja un spatiu tehnic (modul termic-idem ca la celelalte cladiri in curs de reabilitare) dotat cu schimbator de caldura si contor de energie termica racordat la reteaua de agent termic din incinta.

d) utilaje si echipamente:

- schimbator de caldura, contor de energie termica amplasate intr-un spatiu tehnic
- boiler electric, uscator de maini

e) dotari:

- mobilier specific pentru centrul de informare turistica – mese de birou, etajere, dulapuri, scaune, vitrine, etc
- echipamente informatice pentru centrul de informare turistica : telefonie, voce date, computere, imprimate, copiator, scanner
- dotari PSI

Obiect 3. Poarta de Vest a Cetăţii.

Restaurarea Porţii de Vest va presupune execuţia următoarelor lucrări principale:

-restaurarea faţadei exterioare a porţii

- readucerea ei la forma initiala, prin interventii la zidurile din caramida si piatra, etc
- cercetare arheologica si cercetare de parament

- *refacerea gangului porţii:*

- curăţarea zidăriei de cărămidă, înlocuirea cărămizilor degradate, refacerea rosturilor, etc.;
- restaurarea elementelor metalice
- cercetare arheologica si cercetare de parament
- revenire la cota de calcare initala, in concordanta cu proiectul din POR II

- *refacerea fatadei interioare a portii*

- readucerea la forma originala a arcului de piatră al accesului în prima incintă a cetăţii, cu piese recuperate din arcul existent si pastrate in incinta Cetatii
- cercetare arheologica si cercetare de parament

- *refacerea cotei de calcare initiale*

- coborarea cotei de calcare actuale la cota initiala pe baza studiilor de parament , a sndajelor geotehnice a cercetarii arheologice

4.DURATA DE REALIZARE ŞI ETAPELE PRINCIPALE

Etapa 1. Proiectare = 2 luni dupa cum urmeaza :

-Documentatie pentru obtinerea certificatului de urbanism – maxim 5 zile de la data semnarii contractului.

-Studiu de istoria artei, cercetare de parament pentru Poarta de Vest, studiu de umiditate, expertiza biologica, cercetare arheologica preliminara – 30 de zile de la data semnarii contractului

-Elaborarea documentatiilor necesare obtinerii avizelor - maxim 5 zile de la terminarea studiilor de specialitate

-DATC: 5 zile de la data obtinerii tuturor avizelor, prin grija proiectantului.

-PT+CS+DE: 15 zile de la data obtinerii autorizatiei de construire.

Etapa 2. Executie obiecte 1 si 2 = 6 luni :

-6 luni de la data obtinerii autorizatiei de construire pentru Obiectele 2 si 3

Etapa 3. Executie obiect 3 = 2 luni:

-2 luni de la crearea conditiilor optime de demarare a lucrarilor - Obiectul 3. Conditiile optime presupun corelarea acestor lucrari cu rezultatele cercetarilor arheologice si cu toate lucrarile care se deruleaza la Cetatea Oradea – respectiv realizarea canalului tehnic si realizarii racordurilor la utilitati sub Poarta de vest.

Se anexează graficul de realizare a investiţiei

5. COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIŢIEI :

5.1. Valoarea totala cu detalierea pe structura devizului general;

Se anexează:

- devizul general

Evaluarea s-a facut in comparatie cu valorile reabiltarii celorlalte corpuri de cladire din Cetatea Oradea.

5.2. Esalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare a investitiei

Durata de realizare a investiţiei: 8 luni.

Se anexează graficul de realizare a investiţiei

6. INDICATORII DE APRECIERE A EFICIENŢEI ECONOMICE :

Nu e cazul.

7. SURSELE DE FINANŢARE A INVESTIŢIEI

Sursele de finantare a investitiei se constituie in conformitate cu legislatia in vigoare si constau in fonduri proprii, de la bugetul local.

8. ESTIMARI PRIVIND FORŢA DE MUNCÃ OCUPATÃ PRIN REALIZAREA INVESTIŢIEI :

8.1. Număr de locuri de muncă create în faza de execuţie

Nu e cazul

8.2. Număr de locuri de muncă create în faza de operare

- 7 locuri

9. PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO - ECONOMICI AI INVESTIŢIEI :

9.1. Valoarea totală (INV), fara TVA

(în preţuri 15.03.2012 1 euro = 4,3672 lei)

2.578,00 **mii lei / 590,310 mii euro**

din care:

- construcţii montaj (C+M)

2.239,00 **mii lei / 512,685 mii euro**

Valoarea totală (INV), inclusiv TVA

3.196,72 **mii lei / 731,984 mii euro**

9.2. Eşalonarea investiţiei (INV/C+M)

- anul I *

* Daca bugetul pe 2012 nu permite finantarea intregii investitii, restul se decaleaza pe anul 2013

9.3. Durata de realizare etapele 1 si 2 8 luni

Durata de realizare a etapei 3 2 luni

Se anexează graficul de realizare a investiţiei

9.4. Capacităţi (în unităţi fizice şi valorice)

CORP J (tabel)

	POARTA, PORTIC	CMIT	SALA MULTIFUNCTIONALA	COMERT	GR. SANITAR	TOTAL
Au	**141,70**	**140,55**	**80,45**	**259,70**	**70,50**	**692,90**
Ac						**1026,90**

9.5. Alţi indicatori specifici domeniului de activitate în care se realizează investiţia

Nu e cazul

10. AVIZE ŞI ACORDURI DE PRINCIPIU

Nu e cazul

Şef proiect

arh. Ernest Pafka

S.C. PRO-ARH S.R.L.
410058 ORADEA
str. B. St. Delavrancea nr.17 tel. 411.012
==========

PR. NR. 525/2012
BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - ADMINISTRATIA IMOBILIARA ORADEA, Piata Unirii nr. 1
LUCRAREA : REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

FAZA : D.A.L.I. (Documentatie de avizare a lucrarilor de interventie)

DEVIZ GENERAL
REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

în lei şi EURO la cursul 4,3672 lei/euro , 15. 03. 2012

Nr.crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valori fara TVA	
		Valoarea totala	Valoare totala
		Lei	Euro
1.	2.	3.	4.
	CAPITOLUL 1. CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI	**35.000**	**8014,29**
11.1.	Sistematizare pe verticala	35.000	8014,29
	CAPITOLUL 2. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INFRASTRUCTURII OBIECTIVULUI	**60.000**	**13738,78**
22.1.	Retele exterioare	60.000	13738,78
	CAPITOLUL 3. CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA	**129.000**	**29538,38**
3.1.	Studii teren, geo, expertize	26.000	5953,47
3.2.	Cheltuieli avize, autorizatii	9.000	2060,82
3.3.	Proiectare si inginerie	94.000	21524,09
	CAPITOLUL 4. CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA		

		2.150.000	**492306.28**
4.1	Reabilitare corp J	1.700.000	389265,43
4.2	Cercetare arheologica	240.000	48085,73
4.3	Dotari si utilaje	210.000	46711,85
	CAPITOLUL 5. **ALTE CHELTUIELI**	**204.000**	**46711,85**
5.1.	Organizare de santier 2%	34.000	7785,31
5.3.	Diverse si neprevazute 10%	170.000	38926,54
	TOTAL GENERAL	**2.578.000**	**590309,58**
	Din care C+M	2.239.000	512685,47
	T.V.A. 24%	**618.720**	**141674,30**
	TOTAL GENERAL cu T.V.A.	**3.196.720**	**731983,88**

Şef proiect

arh. Ernest Pafka

GRAFIC DE ESALONARE A LUCRARILOR DE EXECUTIE

LUCRAREA: Reabilitarea Cetatii Oradea Corp J si Poarta de Vest - Amenajari Interioare si Exterioare

BENEFICIAR: Consiliul Local al Municipiului Oradea - Administratia Imobiliara Oradea, Piata Unirii nr.1

NR. OBIECT	DENUMIRE	ANUL I							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA								
1	Proiectare , elaborare studii, cercetare arhelogica								
2	Ob. 1 Lucrari de hidroizolatie								
3	Ob. 2 Lucrari arhitectura								
4	Ob. 2 Constructii rezistenta								
5	Ob. 2 Instalatii Electrice								
6	Ob. 2 Instalatii curenti slabi								
7	Ob. 2 Instalatii de incalzire								
8	Ob. 2 Instalatii sanitare								
9	Ob. 2 Racord utilitati								
10	Ob. 3 Poarta de Vest								
11	Organizare de santier								

Sef Proiect - arh. Pafka Ernest

CETATEA ORADEA

REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST
AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE

N

LEGENDA

CETATEA ORADEA MONUMENT ISTORIC CATEGORIA A,
COD LMI 2004 BH-II-a-A-01052

LIMITA ZONEI STUDIATE IN CADRUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL " CETATEA ORADEA "

LIMITA ANSAMBLULUI URBAN " CENTRUL ISTORIC ORADEA " MONUMENT ISTORIC CATEGORIA A, COD LMI 2004 BH-II-a-A-01037

CLADIRI MONUMENTE ISTORICE

CORP J - CETATEA ORADEA

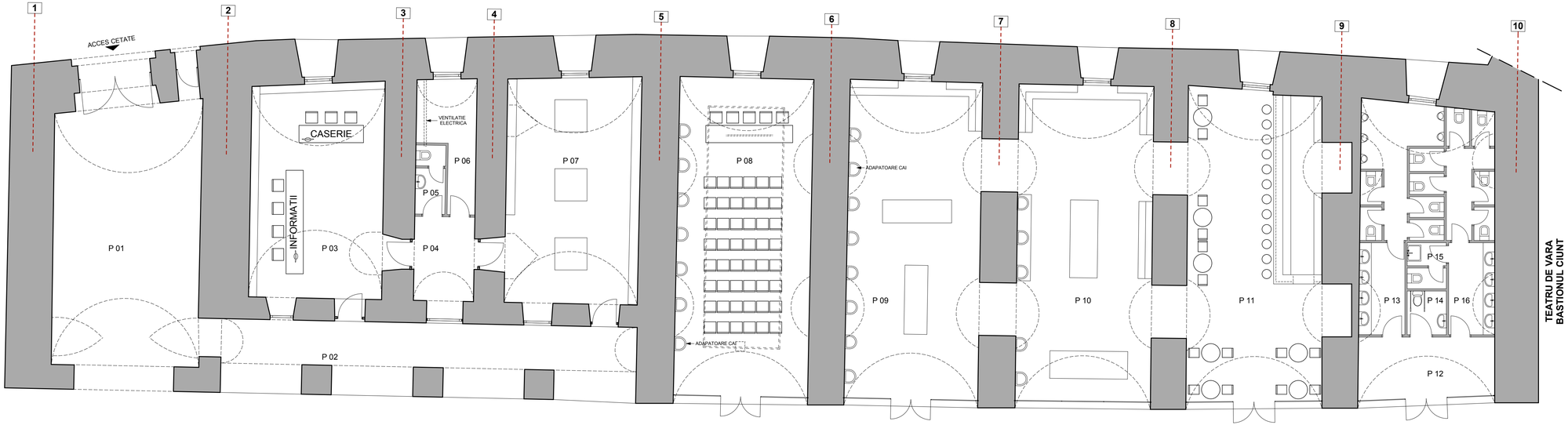
Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - A.I.O. Lucrarea: REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE - FAZA D.A.L.I.		PR. NR. 525/212	PRO-ARH S.R.L. ORADEA
Sef Proiect: arh. Pafka Ernest	PLAN DE INCADRARE IN ZONA CETATEA ORADEA - CORP J	PL. NR. 1/A	
Proiectat: arh. Pafka Ernest			
Intocmit: arh. Mara Vida		03.2012	

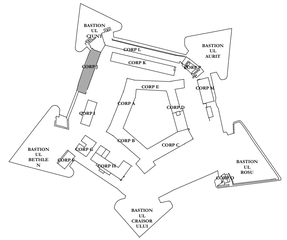
CETATEA ORADEA

REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST
AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE



Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - A.I.O. Lucrarea: REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE - FAZA D.A.L.I.		PR. NR. 525/2012	PRO-ARH S.R.L. ORADEA
Sef Proiect: arh. Pafka Ernest	PLAN DE SITUATIE - CORP J SCARA 1/1500	PL. NR. 2/A	
Proiectat: arh. Pafka Ernest			
Intocmit: arh. Mara Vida		03.2012	



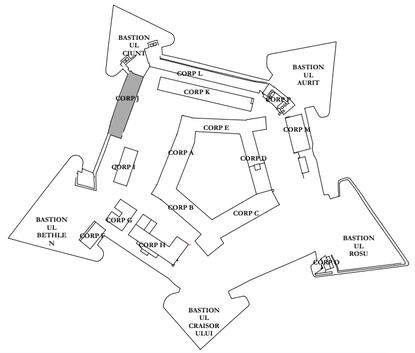


Simbol	Functiuni	Finisaj	S (mp)	P(m)
P 03	C.M.I.T. INFORMATII, CASERIE	pav. klinker	55.55	32.35
P 04	C.M.I.T.: CORIDOR	pav. klinker	9.55	12.55
P 05	C.M.I.T.: G.S.	gresie	3.90	8.60
P 06	C.M.I.T.: DEPOZIT	gresie	11.00	17.00
P 07	C.M.I.T. EXPO. CETATEA ORADEA	pav. klinker	60.55	36.10
P 08	SALA MULTIFUNCTIONALA	pav. klinker	80.45	39.30
P 09	BOUTIQUE: CADOURI, ARTIZANAT	pav. klinker	83.55	42.40
P 10	BOUTIQUE: LIBRARIE	pav. klinker	87.90	45.35
P 11	BOUTIQUE: BAR	pav. klinker	88.25	47.10
P 12	HOL	pav. klinker	15.70	17.15
P 13	G.S. BARBATI	gresie	25.70	44.55
P 14	G.S. PERS. CU HANDICAP	gresie	3.25	7.20
P 15	F.S.	gresie	3.40	7.40
P 16	G.S. FEMEI	gresie	22.45	45.55
		Au	**551.20**	
P 01	POARTA DE VEST A CETATII	piatra cubica	86.95	48.30
P 02	PORTIC	pav. klinker	54.75	54.60
		Au$_{P 01+P 02}$	**141.70**	

AuT=692.90 mp
Ac=1026.90 mp

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - A.I.O.
Lucrarea: REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE - FAZA D.A.L.I.

Sef Proiect: arh. Pafka Ernest	PLAN PARTER - CORP J SCARA 1/100	PR. NR. 525/2012	PRO-ARH S.R.L. ORADEA
Proiectat: arh. Pafka Ernest		PL. NR. 3/A	
Intocmit: arh. Mara Vida		03.2012	





Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA - A.I.O. Lucrarea: REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST - AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE - FAZA D.A.L.I.		PR. NR. 525/2012	PRO-ARH S.R.L. ORADEA
Sef Proiect: arh. Pafka Ernest	DESFASURARE FATADA EST EXISTENTA CORP J	PL. NR. 4/A	
Proiectat: arh. Pafka Ernest			
Intocmit: arh. Mara Vida		03.2012	



SALA MULTIFUNCTIONALA CORP J



SALA MULTIFUNCTIONALA CORP J



ADAPATORI - INCAPERE AXELE 6-7 CORP J



SPATII NEAMENAJATE CORP J



INCAPERI ADMINISTRATIA CETATII CORP J



SPATII NEAMENAJATE AXELE 9-10 CORP J



INTERIOR SPATII - ADMINISTRATIA CETATII CORP J

ANEXA FOTO INTERIOR

REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST
AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE - FAZA D.A.L.I.



POARTA DE VEST CORP J



POARTA DE VEST CORP J



POARTA DE VEST, FATADA EST
CORP J



CURTINA VEST CORP J



FATADA EST CORP J



FATADA EST CORP J



PORTIC CORP J



PORTIC CORP J

ANEXA FOTO EXTERIOR

REABILITAREA CETATII ORADEA CORP J SI POARTA DE VEST
AMENAJARI INTERIOARE SI EXTERIOARE - FAZA D.A.L.I.