Anexa nr.1 la HCL nr.320/30.09.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitaţie publică a unui imobil (construcție anexă) și a terenului aferent situat în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, str.Aleea Sf.Capistrano, în vederea restaurării și refuncționalizării clădirii anexă prin demolarea construcției parazitare existente și edificarea unei construcții noi cu destinația de punct de alimentație publică

I.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul (construcție anexă) și terenul aferent ce urmează să fie concesionate sunt situate în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, str.Aleea Sf.Capistrano, în zona protejată aparținând Cetății Alba Carolina, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice 2015:LMI AB-II-a-A-00088, construcția fiind înscrisă în CF nr.81842 Alba Iulia, cu nr.cadastral 81842-C6, cu suprafața construită la sol de 37 mp, având cod de clasificare 1.6.2 și valoarea de inventar de 14.200 lei iar terenul aferent este în cotă de 37/55.623 mp din terenul înscris în CF nr.81842 Alba Iulia, cu nr.cadastral 81842, având cod de clasificare 8 și valoarea de inventar de 29.344.590 lei în scopul demolării construcției parazitare existente și edificării unei construcții noi cu destinația de punct de alimentație publică.

Bunul imobil(construcție anexă și terenul aferent) mai sus arătate aparțin domeniului public al municipiului Alba Iulia.

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

Primul nucleu al actualului oraş edificat, în secolul II(Apulum), a fost castrul legiunii romane Gemina; a urmat apoi Bălgrad, oraşul care renaşte 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 renascentist italian a oraşului cetate medievală (1516-sec.XVII).În anul 1688, Transilvania intră în componența Imperiului habsburgic, iar în anul 1711 se hotărăşte începerea construirii unei fortificaţii.

Construcţia Cetăţii bastionare a început după instaurarea dominaţiei habsburgice în Transilvania, la începutul sec. al XVIII-lea (1715-1738).Cetatea este reprezentativă pentru tipul de fortificaţie de tip"Vauban" şi a fost construită după planurile inginerului militar şi arhitect al cetăţii Giovanni Morando Visconti, în perioada conducerii trupelor militare de către generalul Stefan de Steinville, suferind modificări în perioada activităţii lui Konrad von Weiss (1736) și a generalului Bohn (1747).

Cetatea este alcătuită conform necesităţilor militare ale timpului cu elemente de fortificaţie specifice armamentului greu utilizat.Organizarea tuturor acestor elemente s-a făcut atât planimetric cât şi volumetric în ideea apărării de la distanţă a cetăţii precum şi în baza „principiului flancării reciproce".Sunt prezente în cadrul formei stelate a fortificaţiei elementele caracteristice de fortificare:bastioane(7), contragărzi, cleşti, şanţ, anteşanţ, 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 detaşate) şi contragărzile poartă numele bastioanelor pe care le apără. Accesul în cetate se face prin 6 porţi, din care au decoraţie figurativă barocă.

În incinta Cetății Alba Carolina, există la acest moment o construcție anexă, parazitară, pe Aleea Sf.Capistrano, în apropierea Grădinii Romane și a Bazei Sportive ”Lincă”, aflată într-o stare avansată de degradare.

Această construcție are o suprafață construită la sol egală cu suprafața desfășurată, iar latura sudică a acesteia reprezintă zidul istoric al Cetății de tip Vauban din Alba Iulia, construită la jumătatea secolului al XVIII-lea.

Fațada sudică a construcției reprezintă zidul adosat cu valoare istorică a Cetății, construit în secolul al XVIII-lea.Acesta prezintă 3 guri de tragere înguste, care au fost înzidite spre interior o dată cu ridicarea construcției cu plan rectangular și regim de înălțime parter, la începutul secolului al XX-lea de către Armata română, prilej cu care a fost efectuat golul în zidul istoric alungit, care – probabil – a funcționat ca punct de control la intrarea în Cetate de pe str.Aleea Sf.Capistrano.

Degradările la nivelul zidului, care are un coronament din cărămidă așezată pe cant și un element de piatră care marchează finalizarea acestuia, sunt mai accentuate în partea superioară.Coronamentul prezintă vegetație crescută între rosturi, desprinderi ale cărămizilor și macerarea mortarului.Cărămida prezintă eflorescențe saline și unele cărămizi macerate.

În această fațadă, este vizibilă panta acoperișului construcției contemporane, o imagine în dezacord cu punerea în valoare a zidului istoric al cetății.

Conform studiului istorico-arhitectural, în perioada revoluției de la 1848-1849, pentru o mai eficientă apărare la un eventual asediu prelungit, elementele defensive ale fortificației au fost legate între ele cu un zid de cărămidă plină, cu grosimi variabile, prevăzut cu guri de tragere la nivelul solului.Porțiunile vulnerabile unui atac armat desfășurat de către trupele maghiare au fost considerate cele dintre reveline și contragărzi, zone care nu puteau fi apărate cu artileria grea.În urma acestor evenimente, la sfârșitul secolului XIX întregul sistem defensiv și-a pierdut funcționalitatea de apărare.

După încheierea celui de al II-lea război mondial, spre finele anului 1945, trupele sovietice în retragere au fost încartiruite pe acest amplasament pentru o scurtă perioadă de timp.

Probabil că această construcție (anexă) datează din această perioadă și putea avea rolul de cabină de poartă/punct control pentru zona șanțului principal care adăpostea până în anii 90 tehnica de luptă a unităților militare staționate în cetate.

Construcția a suferit în timp diverse modificări, practicându-se goluri în zidăria plină de cărămidă, fără a continua țeserea materialului structural.O centură de beton armat a fost turnată perimetral, aceasta având o conformare deficitară.Șarpanta într-o singură apă este acoperită cu invelitoare din țiglă de beton ondulat, clădirea nedispunând de un sistem de preluare a aplelor pluviale, se pot observa infiltrații la nivelul zidurilor, vegetație crescută spontan la bază și macerarea radierului de beton pe care este așezată construcția.

Fațada nordică a construcției prezintă porțiuni nețesute ale zidăriei, centura de beton armat cu dimensiuni variabile, umpluturi de cărămidă plină.Clădirea acoperă perspectiva asupra zidului istoric, punctul de înălțime maximă a șarpantei depășind coronamentul zidului.

La fațada vestică, zidul este așezat parțial pe parapet, observându-se un contrafort înglobat în zidărie, în stare avansată de degradare, cu umiditate și cărămizi și rosturi macerate.Se mai pot observa goluri provenind, probabil, dintr-o etapă anterioară a construcției, când aceasta era tăvănită, goluri care probobil reprezentau încastrările unor grinzi.

Conform studiului istoric și expertizei tenhice efectuate, construcția nu dispune de elemente valoroase din punct de vedere arhitectural, istoric, urbanistic, cu excepția zidului încastrat pe latura sudică, zid ce face parte din sistemul defensiv al cetății.Structura acestei construcții anexă este una deficitară, prezentând numeroase probleme care pot pune în pericol siguranța în exploatare (centura de beton neconformă, șarpantă subdimensionată, radier macerat, zidărie nețesută și fisuri).

Pentru revitalizarea Cetăţii Alba Carolina, în urma lucrărilor de conservare şi restaurare efectuate până acum s-au realizat trasee turistice:Traseul celor trei fortificaţii, Traseul eroilor neamului românesc, Traseul Porţilor, Traseul Sudic, Traseul Estic şi Traseul Nordic. Toate aceste

trasee au căutat să pună în valoare atât fondul construit a fortificației cu valoare istorică, cât şi sistemele istorice defensive suprapuse ce caracterizează acest tip.

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

Inițiativa concesionării 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.

Proiectul de revitalizare, refuncționalizare, restaurare și conservare a acestei construcții are ca scop amenajarea unui punct de alimentație publică într-o zonă frecventată atât de către localnici cât și de către turiști, proximitatea amplasamentului față de terenurile de sport spre est și zona de promenadă, făcând ca această investiție să îmbunătățească sectorul serviciilor din zonă.

Mai mult, proiectul are ca scop punerea în valoare a monumentului (zidul istoric al fortificației de tip Vauban), consolidarea și restaurarea sa urmând a ține cont de principiile eticii în restaurare și de esența sa istorică ce trebuie protejată pentru generțiile viitoare.

Principalele obiective urmărite prin realizarea acestei investiții sunt:

-consolidarea, restaurarea și conservarea zidului istoric;

-punerea în valoare a acestuia prin înglobarea sa într-o structură arhitecturală modernă, care respectă principiile eticii în restaurare, astfel încât construcția ce urmează a fi realizată pe amplasament să devină un punct de atracție în cadrul cetății:

-crearea unui spațiu plăcut pentru servire, obiectiv care poate contribui semnificativ la crearea unor noi locuri de muncă și la creșterea atractivității cetății și – implicit – a veniturilor generate de turism.

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 concesionat 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.).

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

1.Lucrări de desfacere și demolare

a.Demolarea șarpantelor

-se va asigura schelă de lucru în jurul clădirii

-se va îndepărta învelitoarea

-se va dezmembra structura din lemn, în ordine inversă montării elementelor șarpantei:prima dată se îndepărtează căpriorii

-urmează demolarea elementelor longitudinale (pane), urmat de dezmembrarea sistemelor transversale și longitudinale de rigidizare (dacă este cazul)

b.Demolarea zidurilor portante

-se realizează după prealabila verificare a îndepărtării tuturor subansamblurilor structurale care se reazemă pe aceste elemente

-se demolează de sus în jos, cu eliminarea riscului de colaps sau pierdere a stabilității unor

zone mai extinse din zidărie

-se va lucra cu atenție în jurul zidurilor care nu se propun spre demolare (axa 1) pentru a nu deranja, afecta integritatea structurală a acestora

c.Demolarea fundațiilor

se realizează după demolarea suprastructurii

-fundațiile (în cazul în care se desfac) se extrag cu șocuri și săpături minime, astfel încât să nu fie afectate structurile care nu se demolează

2.Arhitectură

a.Lucrări de restaurare, conservare și punere în valoare a zidului istoric

-se propune îndepărtarea eflorescențelor saline cu soluție pe bază de apă cu acizi naturali.Se va aplica soluția pe o suprafață de probă, înaintea aplicării pe suprafețele afectate.Aplicarea se va face cu pensulă moale, conform indicațiilor producătorului.

-se va elimina vegetația crescută pe coronamentul zidului

-se va aplica impregnant special pentru zidăriile poroase pentru prevenirea cristalizării sărurilor și protecție la umezeală

-cărămizile macerate, în stare gravă de degradare, amplasate pe cant se vor înlocui cu cărămidă plină de dimensiuni similare.Zidăria de soclu cu lipsuri mari de material, se completează astfel încât să fie asigurată și întrețeserea cu zidăria existentă (în adâncime)

-se va realiza o curățire de rosturi, rerostuire cu mortar pe bază de var hidraulic (NHL 3,5)

-desfacerea înzidirilor gurilor de tragere și închiderea lor cu foaie de geam simplu tras.Golul mai recent va fi recăptușit cu scânduri din lemn de esență tare și va fi închis cu geam termoizolant cu tâmplărie din lemn stratificat.

-se vor îndepărta urmele de tencuială pe bază de ciment și se va aplica la interior tencuială de asanare h=1,10m

b.Lucrări pentru edificarea construcției noi și finisaș (pereți neportanți, sistem izolații termice și hidrofuge, învelitoare, tâmplărie, etc.)

-închiderile perimetrale se vor realiza din pereți neportanți:sistem perete ușor, neportant pentru exterior cu schelet metalic dublu și placă de ciment la exterior 1,25 cm, grosimea peretelui fiind de 30-32 cm în funcție de necesitatea înglobării stâlpilor metalici, cu vată minerală bazaltică între plăci, finisaj tencuială pentru exterior culoare gri, gri închis, conform planșelor de arhitectură.La interior se va folosi vopsea lavabilă albă

-închiderile la interior se vor realiza din perete 2 straturi gipscarton 1,25 cm, cu strat vată minerală bazaltică 10 cm la interior, 12,50 cm grosime, finisaj faianță albă montată cu adeziv în grupul sanitar și tencuială cu vopsea lavabilă albă pe fețele vizibile din spațiul concesionat.Peretele despărțitor între zona de servire și spațiul tehnci va fi din cărămizi de sticlă de 19x8x8 cm

-pardoseala va fi din rășină epoxidică de culoare alb, așezată pe șapă armată 10 cm, folie polietilenă, termoizolație plăci polistiren extrudat 10 cm, radier B.A., șapă de protecție hidroizolație 5 cm, hidroizolațieverticală/orizontală realizată din 2 straturi de membrană PVC armată cu fibre poliester, beton egalizare, strat balast, strat pământ compactat și teren natural

-sistemul învelitorii va cuprinde panouri tristrat de 15 cm cu strat exterior din tablă de oțel culoare gri, sub care se va monta folie barieră contra vaporilor și tavan fals cu placă de gipscarton 1,25 cm finisat cu vopsea lavabilă albă

-pentru racordul clădirii propuse cu zidul istoric, se propune o învelitoare din sticlă termoizolantă așezată pe grinzi metalice

-geamuri termoizolante triplustrat cu tâmplărie din aluminiu de culoare neagră.Se propune o fereastră glisantă pe fațada de est, o ușă glisantă pentru acces secundar pe fațada nordică

-legătura cu zidul istoric se va face prin pereți de sticlă geam termoizolant triplu strat

-se propune o copertină înierbată pe latura nordică care va fi finisată cu lambriu WPC pentru exterior cu aspect lemn natural

-preluarea apelor meteorice se va face printr-un burlan la nivelul învelitorii și jgheaburi din tablă la nivelul copertinei care vor colecta apa spre un lanț metalic

-la nivelul accesului principal în clădire, pe latura estică, se propune o foaie de ușă cu finisaj din corten (tablă corodată chimic) la partea superioară, finisajul fiind la fel atașat pe sistemul peretelui din gipscarton

-pentru mascarea sistemului de încălzire/răcire, pe fațada nordică se propune înglobarea unității exterioare într-un blat din tablă perforată de culoare gri-gri închis

-se va prevedea o zonă de protecție față de zidul istoric de 10 cm cu strat de pietriș mărgăritar.Se interzice amplasarea echipamentelor (spălător, cuptor, frigider, etc.) pe zidul istoric.Zidul istoric se va proteja la nivelul blatului spațiului de alimentație publică cu element din lemn pe o înălțime de 20 cm

c.Lucrări de amenajare exterioară

-se propune realizarea unui deck din lambriu WPC cu montanți de prindere

-se va monta o balustradă metalică pentru protecția parapetului, din cărămidă plină

-apele pluviale de pe copertină vor fi colectate într-un bazin umplut cu pietriș, prevăzut cu o gură de scurgere.Bazinul se va realiza din tablă de corten cu h=0,15 cm

3.Structură

Lucrări pentru edificarea construcției noi

-se va realiza o dală de beton armat așezată pe o stratificație conform volum arhitectură, dala urmând a se realiza din beton C16/20

-se va realiza o structură metalică alcătuită din cadre metalice cu noduri încastrate.Se vor folosi profile metalice tip HEA 140 din oțel S 235.Panourile de acoperiș (deasupra spațiului închis) se vor monta pe profile trase la rece tip Z 150-1,5 mm, așezate la distanța interax de 70 cm.Pe zona de exterior (terasă) stratificația se va așeza pe plăci de tablă cutată tip TOP 83-1120 mm.Profilele HEA 140 vor fi rigidizate din metru în metru cu elemente de rigidizare OL 116*67*8 mm (în cazul consolelor din 50 în 50 cm)

-zona delimitată de axele 1 și x1 se va acoperi cu sticlă termoizolantă triplustrat, așezată pe profile metalice închise tip RHS 120x80x4 mm, așezate la distanța interax de 76 (71) cm.Capetele dinspre axa 1 se vor suda pe o platbandă metalică de 180x10 mm, L=5,35 m, iar prinderea în zidăria de cărămidă se va realiza cu ancoraje chimice și tijă diametru 16 mm, L=350 mm.Capătul de pe axa x1 se va așeza pe un profil RHS 150x100x4 mm

4.Instalații electrice

a.Alimentarea cu energie electrică

În urma intervențiilor proiectate, puterile electrice sunt:Pi=21,10 kw, Pa=9,5 kw.Lucrările de execuție a racordurilor electrice se vor realiza în baza unui Aviz tehnic de racordare al operatorului de distribuție cu respectarea cerințelor formulate de acesta.

b.Distribuția energiei electrice

De la punctul de contorizare până la tabloul electric TE-C, se propune o coloană de alimentare cu cablu armat de cupru, de tip CYAbY înstalat în sol, cu 60-80 cm sub nivelul de

călcare, pe pat de nisip, în conformitate cu prescripțiile din normative.Distribuția electrică interioară se va realiza cu conductori de cupru, cu întârziere la propagarea flăcării și făr halogen, de tip H07Z-K.Pentru protejarea conductorilor și a cablurilor se vor folosi tuburi de protecție.

Circuitele de plecare din tablouri vor fi protejate la scurt-circuit și suprasarcină cu întrerupătoare automate,, respectiv pentru protecția utilizatorilor se prevede protecție diferențială cu curent de defect de 0,03 A.

c.Instalație de iluminat interior și de siguranță

Iluminatul interior al spațiului se va realiza cu aparate de iluminat echipate cu surse LED, montate încastrat și pe tavan, cu temperatura de culoare a surselor de 4000 K.Comanda aparatelor de iluminat se realizează de la întrerupătoare și de la senzori crepusculari și de mișcare.

Se prevede iluminat de siguranță, conform normativ I7-2011 actualizat în 2023, capitol 7.23.

Iluminat de securitate pentru:

-evacuare din clădire

-pentru continuarea lucrului

Aparatele de iluminat pentru evacuare se prevăd pentru marcarea căilor de evacuare și vor fi echipate cu acumulatoare, care vor permite autonomie în funcționare de min.3H, respectiv punerea în funcțiune la întreruperea tensiunii se va realiza în mai puțin de 5 s, conform normativului I7-2011, actualizat 2023, tabel 7.23.1a, respectiv tabel 7.23.1b.

Iluminatul pentru continuarea lucrului se prevede în zona echipamentului de control și semnalizare (ECS) și a tabloului electric general TE-C.Aparatul de iluminat utilizat este integrat în sistemul de iluminat general al spațiului iar la întreruperea tensiunii de alimentare vă rămâne în funcțiune prin intermediul kit-ului de siguranță cu care acesta este echipat.Aparatul de iluminat propus va avea o autonomie de funcționare de min.3 h, respectiv punerea în funcțiune la întreruperea tensiunii se va realiza în mai puțin de 5 s, conform normativului I7-2011, completat conformOrdinului MDLPA nr.959/2023, tabel 7.23.1a.

Pentru funcționarea corectă a aparatelor de iluminat echipate cu kit de siguranță, se impune existența unui conductor de fază neântrerupt (recomandat) din circuitul respectiv de alimentare.

d.Instalație de prize și de putere

Instalația de prize cuprinde prize pentru alimentarea receptorilor mobili de utilizare generală.Pentru asigurarea protecției utilizatorului, aceste circuite vor fi protejate de dispozitive diferențiale.Circuitele de alimentare ale prizelor electrice monofazate se dimensionează pentru o putere instalată pe circuit de 2 kw.

Echipamentele de putere se vor alimenta din tabloul electric TE-C prin circuite separate, calibrate conform datlor tehnice specifice fiecăruia (echipamente de dotare a obiectivului).

e.Instalație de date

Se prevede un racord din fibră optică până la switchul interior, iar de aici se distribuie radial la punctul de acces wireless (AP), respectiv la NVR-ul sistemului de supraveghere video.

f.Instalație de detectare, semnalizare și alarmare incendiu

Instalaţia de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu (IDSAI) este cu acoperire totală, iar elementele componente sunt: declanşatoare manuale de alarmare, detectoare optice de fum, dispozitive de alarmare de interior și exterior, dispozitiv optic de exterior. Declanșatoarele manuale de alarmare se vor monta în locuri accesibile, vizibile, pe calea de evacuare corelat cu amplasarea aparatelor de iluminat de evacuare, la înălțimea de montaj de 1,5 m față de pardoseala finită. Se va prevedea dispozitiv de alarmare de interior, respectiv un dispozitiv de alarmare de exterior.

În ECS se va prevedea și cu modul GSM, care va permite semnalizarea la distanță a alarmelor.

Toate echipamente folosite la realizarea instalaţiei de detectare, semnalizare şi alarmare la incendiu sunt adresabile.

ECS primeşte, în caz de eveniment, semnal de la detectoarele de incendiu şi de la declanşatoare manuale de incendiu. Ca urmare, acesta trece în stare de alarmă şi transmite local semnal de alarmă prin soneria încorporată şi prin iluminarea led-ului corespunzător zonei cu eveniment, precum şi în teren prin intermediul aparaturii de semnalizare acustică, astfel încât să se asigure evacuarea în siguranţă şi fără panică a persoanelor din interior. Declanşarea alarmei se poate face şi manual prin acţionarea declanșatoarelor manuale amplasate pe calea de evacuare.

g.Surse de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a IDSAI se face în mod obligatoriu din două surse.Sursa de bază este reprezentată de rețeaua electrică conectată la sistemul energetic al obiectivului, printr-un circuit conectat înaintea întrerupătorului general din TE-C și o sursă de rezervă proprie (acumulatoare).Cele două acumulatoare de 12 V/7 Ah legate în serie vor fi montate în interiorul ECS-ului.Acestea trebuie să preia în mod automat alimentarea atunci când sursa de bază nu mai asigură alimentarea normală de funcționare a instalației.Tranziția de la o sursă la alta nu trebuie să conducă la modificări în starea sistemului.Sursa de rezervă trebuie să asigure funcționarea normală a instalației pentru cel puțin 48 h și, în condiții de alarmă generală de incendiu, încă minim 30 min după declanșarea alarmei.

Pentru cablarea elementelor eferente instalației IDSAI se propune cablu de incendiu JE-H(St)H 2x2x0,8 E30.Alimentarea ECS-ului se va realiza cu cablu rezistent la foc de tip NHXH 3x1,5, protejat în tub de protecție fără halogen cu montaj îngropat în perete.

h.Instalație de supraveghere video

Instalația de supraveghere video este prevăzută pentru securizarea zonei de exterior și interior a obiectivului.Instalația de supraveghere video este realizată cu camere de luat vederi color de înaltă rezoluție de tip IP alimentat prin tehnologie PoE (power over ethernet) şi sensibilitate ridicată, prevăzute cu obiective auto-iris, de montaj exterior și interior.Stocarea imaginilor de face pe hard-disk, prin intermediul NVR-ului.Toate imaginile sunt transmise la un sistem digital de înregistrare.

Sistemul de supraveghere video cu circuit închis realizează următoarele funcțiuni:

-Preluare de imagini 24/24h din zonele securizate;

-Redarea informațiilor furnizate de camerele video;

-Comprimarea informațiilor și stocarea acestora pentru o perioadă de cel puțin 20 zile.

Sistemul propus spre implemenetare este format din două părți: partea echipamentelor care preiau imagini – camerele video și partea echipamentelor care redau imaginile preluate – înregistratoarele video, echipamentele de stocare/ arhivare.

Sistemul de supraveghere video este format din:

-Camere video amplasae conform planurilor;

-Unitatea centrală (NVR) care asigură multiplexarea imaginilor provenite de la camerele video precum și înregistrarea și stocarea imaginilor.

-Unități de stocare/ arhivare a imaginilor.

Camerele au posibilitatea de vizionare în IR, astfel că pot prelua imagini și pe timp de noapte.

Pentru economisirea spațiului de stocare, camerele de exterior vor fi setate să înregistreze doar în momentul în care detectează mișcarea. Camere de interior vor înregistra tot timpul.

Toate imaginile captate de la camerele video sunt înregistrate cu ajutorul NVR-urilor, al căror soft permite înregistrarea la mișcare și are capacitatea de a stoca datele pe un echipament de stocare extern în vederea înregistrării simultane a tuturor imaginilor preluate de camerele video.

Stocarea imaginilor se face în funcție de data și ora la care au fost preluate astfel încât ele să

fie ușor de accesat ulterior de către utilizator.Unitățile de stocare vor asigura o autonomie de minim 20 de zile.

Alimentarea cu energie electrică a sistemului se realizeaza din două surse:

- Alimentarea de baza din reţeaua electrică a clădirii – circuitul de alimentare a NVR-ului;
- Alimentarea de rezerva: acumulatoare.

Cablarea se va realiza cu cablu FTP cat 6e protejat în tub, pozat îngropat.

i.Priză de pământ pentru legarea la pământ

Se va realiza o priză de pământ nouă, realizată din platbanda Ol-Zn și electrozi de pământare și va avea rezistența de dispersie mai mică de 4 Ω. În cazul în care există și alte prize de pământ , acestea se vor interconecta între ele.Priza de pământ se va instala la o adâncime sub nivelul de înghet, pe trasee comune cu restul instalațiilor electrice exterioare.

5.Instalații sanitare

a.Rețele de incintă

Rețelele de incintă-se mențin cele existente, acestea deservind instalațiile proiectate la interior.

Rețea de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza din căminul de apă existent lângă zidul istoric din partea de S-E a obiectivului.Astfel, în căminul de apă se va monta un contor de apa rece DN 20, din acesta branșamentul se va realiza printr-o conductă PEID De 32 mm, PN6.Conducta de branșament se va monta îngropat, la o adâncime de 0,90 m (sub adâncimea de îngheţ, conform STAS 6054).Aceasta va intra in clădire prin fundaţie la o cota de –1.37 față de cota 0,00 a clădirii, trecerea se va face în tub de protecţie, cu un diametru de 50 mm, aceasta va traversa tubul la partea inferioară a acestuia, iar etanşarea în jurul conductei se va face cu material elastic.

În exterior, conducta va fi montată pe un pat de nisip de 15 cm grosime, iar acoperirea conductei se va face cu un strat de nisip de 10 cm, iar apoi cu straturi de 15 cm de pământ compactat.

Instalații de stingere

Conform P118/2-2013 cap. 6 art. 6.1(4) j, la clădiri de turism cu mai mult de 3 niveluri supraterane și aria construită peste 600 mp, se prevăd hidranți exteriori.

În cazul nostru, clădirea nu îndeplinește nici una din condițiile necesare pentru echiparea cu hidranți exteriori, astfel că nu este necesară dotarea cu astfel de hidranți exteriori.

Stingerea din exterior este asigurată prin hidrantul existent DN80 (este alimentat de rețeaua de alimentare cu apă din zonă), aflat la 1,70 m față de zidul clădirii, deci clădirea este situată în zona de de acțiune a acestui hidrant.

Rețea canalizare

Rețeaua de canalizare în zonă este de tip mixt, menajeră și pluvială, respectiv în partea de N-E a obiectivului, în pietonal, pe aceasta fiind amplasat un cămin de canalizare la aproximativ 1.5m de clădirea propusă.Coloana M1 cu D=110mm, va fi racordată la colectorul principal D=125mm , la acesta fiind racordate cele două pluviale P1 si P2 și astfel apele vor ajunge în căminul de racord existent pe rețeaua stradală de canalizare .

Colectorul principal va fi din PVC-KG pentru canalizare cu etanșare pe inel de cauciuc, acestea fiind pozate în șanț.Adâncimea de pozare a conductelor de canalizare va fi condiționată de adâncimea de îngheț, respectându-se adâncimea minimă de 0,80-0,90 m conform indicațiilor STAS 6054.

Săpăturile se vor executa manual, sub supaveghere arheologică.Lărgirea gropii pentru racordul canalizării în căminul existent se va face manual.Pozarea tuburilor se va face obligatoriu pe un strat de nisip de 20 cm, se va aseza nisip și în jurul conductei și 10-15 cm deasupra.După stratul de nisip, urmează umplutura de pământ care se va realiza în straturi de 10-20 cm la umiditatea optimă de compactare (dacă este necesar se va realiza udarea fiecărui strat) după care se va face compactarea cu maiul de mână sau maiul mecanic.

Tronsoanele de canalizare vor fi montate cu pante normale de curgere, aceste pante vor asigura o curgere cu viteza mai mare de 0,7 m/s (viteza de autocurățire) și mai mică de 4,0 m/s(viteza maximă admisibilă pe conductele din PVC) , la gradul de umplere asigurat.

Pentru realizarea unei îmbinări etanșe în peretele căminului de vizitare din beton, trecerea conductei de canalizare se realizează prin intermediul unei piese de trecere din PVC și inel de etanșare din cauciuc.

Astfel apele colectate la interior se vor încadra în normele NTPE 002, acestea fiind deversate în rețeaua de canalizare existentă.

b.Instalații interioare de distribuție a apei reci și a apei calde de consum

Alimentarea cu apă rece a instalaţiei interioare se va face din reţeaua exterioară de alimentare cu apă, prevăzută în exteriorul clădirii, contorizarea fiind făcută în căminul de apă din exteriorul clădirii .

Instalaţia interioară de alimentare cu apă rece și apă caldă, se va executa din tubulatură de polipropilenă PP-R cu fibră compozită, dimensionată corespunzător consumurilor pe tronsoane, montată aparent şi /sau îngropat, fixată în brăţări metalice şi izolată termic cu tuburi din elastomer. Pentru racordare la obiectele sanitare şi la ceilalţi consumatori se vor utiliza racorduri flexibile şi robineţi de colţ.

Apa caldă de consum va fi preparată intr-un incalzitor electric de tip instant.

<u>Instalaţii sanitare de combatere a incendiilor</u>

Conform P118/2-2013 "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II-a-Instalații de stingere " Conform P118/2-2013, art. 4.1 lit.f – clădiri de turism cu mai mult de 3 niveluri supraterane și aria construită peste 600 mp, se echipează cu hidranți interiori .

Clădirea studiată nu are 600 mp și nici 3 niveluri supraterane – deci nu se echipează cu hidranți interiori.

c.Instalații de canalizare a apelor pluviale și a apelor uzate menajere

Instalația va fi executată din tuburi de polipropilenă (PP) pentru canalizare, etanşarea făcându-se pe inele de cauciuc la montaj.

La realizarea instalaţiei interioare de canalizare se va ţine seama de pantele de montaj de la obiectele sanitare şi sifoanele de pardoseală spre coloana şi de racordarea acesteia la colectorul coloanei M1.Colectorul coloanei M1 (a apelor menajere), va fi dus pe sub pardoseala parterului la căminul de canalizare existent pe rețeaua de canalizare stradală.În colectorul coloanei M1 se vor prelua și pluvialele P1,P2.Colectorul instalaţiei interioare va ieşi din clădire prin fundaţie la o cotă sub adâncimea de îngheţ a terenului sistematizat din exteriorul clădirii şi va avea panta de montaj normală spre căminul de racord apă uzată menajeră existent.Toate conductele aferente instalației interioare de canalizare, montate în plan orizontal sub pardoseală vor avea pante normale de montaj ce vor asigura o viteză de curgere a apei menajere, cuprinsă între viteza minimă de autocurăţire (vmin= 0,7 m/s) şi viteza maximă admisă (vmax =4 m/s).

Trecerile prin fundaţia clădirii se vor face prin tuburi de protecţie, iar etanşarea se va face cu material elastic, respectiv masticuri bitumate, sau similar sikaswell.Se va acorda o deosebită atenție ieșirilor prin fundația clădirii, iar conductele și fitingurile de canalizare vor fi obligatoriu montate înaintea consolidărilor.

Pardoseala finită a grupului sanitar va fi realizată cu panta continuă spre sifonul de pardoseală cu ieşire laterală.

Distanţele minime între obiectele sanitare vor fi cele reglementate prin STAS 1504.

Conductele de canalizare interioare de la obiectele sanitare până la coloană vor fi montate îngropat în pardoseală, iar coloana va fi montată aparent, pe aceastea prevâzându-se piesa de curăţire.Piesa de curăţire va fi montata la 0,4 – 0,8 m faţă de pardoseală.

Pentru buna funcţionare a instalaţiei interioare de canalizare se va avea în vedere asigurarea ventilării, pentru o bună funcționare a acesteia conf I9/2022. Va fi prevăzută ventilarea coloanei M1 prin conducta D 75 mm care vor fi prevăzuta cu piesa de capăt (ventilare) a conductei de canalizare.

d.Instalații de climatizare

În baza SR 1907/1-2, Normativului I13-2023, respectiv Normativului I 5/2023 şi ţinând seama de exigenţa "D' cu privire la igiena şi sănătatea oamenilor, stipulată în legea nr.10/1995, s-au proiectat instalaţii de încălzire/climatizare interioare - la temperatura interioară de 20°C (în regim de iarnă), respectiv 26°C(în regim de vară).

Astfel pentru clădirea in studiu s-a adoptat soluția de încălzire /răcire a aerului interior- prin sistem independent de tip monosplit de tratare a aerului - cu o unitate interioară și unitate exterioară, acest sistem utilizând ca agent primar aerul exterior, agent de transfer-frigorific freon R32 (ecologic) pentru încălzirea/răcirea agentului secundar aerul interior.Acest sistem monosplit va fi cu funcționare de tip inverter asfel încât poate prelua căldura din aerul interior în regim de vară, o transmite prin intermediul agentului frigorific și o evacuează forțat spre exterior, în condiții energetice optime (funcționarea compresorului la viteze variabile).

Unitatea interioară de climatizare, dotată cu filtru electrostatic, are funcția turbo care va maximiza funcția de încălzire /răcire, atingând temperaura dorită în cel mai scurt timp, nivel scăzut de zgomot, obținut datorită ventilatorului cu diametru mare cu flux de aer transversal prin reducerea vitezei funcție de necesitate, telcomandă pentru setarea functiilor principale și diagnoza acestora.

Sala va fi climatizată țindu-se cont de recomandarile STAS 6648/1-82, cu gradul de asigurare asigurat – cladiri categoria IV, astfel gradul de asigurare este de 80%, clădire social-culturală, cu folosința scurtă în lunile iulie și august, clădire ventilată natural, în care se găsesc mase mici de acumulare a căldurii (sub 200 Kg/mp pardoseala).

Sistemul prevăzut are 18000 btu/h , cu unitate interioara UI , respectiv unitate exterioara UE.

Montajul unității exterioare a fost conceput astfel încât să fie respectate distanțele maxime recomandate de producător (în cartea tehnică a acestora) între unitatea exterioară și unitatea interioară cea mai îndepartată , atât în plan vertical, cât și în plan orizontal.

Parametrii principali aferenți agregatelor și accesoriilor, pentru sistemul propus sunt următorii:

Unitatea interioară de climatizare este un aparat de aer condiționat în expansiune directă, ea fiind dotată cu elemente de setare și automatizare în funcționare, acestea comunicând cu unitatea exterioară ce este dotată cu compresor cu funcționare de tip INVERTER.

Unitatea exterioară va fi amplasată în exteriorul clădirii, conform recomandarilor furnizorului echipamentului .

Conductele de agent frigorific duse între unitatea exterioară și unitățile interioare cu d=9.70 mm / 6.35 mm, vor fi duse pe interiorul clădirii, acestea fiind izolate cu tuburi din elastomeri cu grosimea minimă de 19 mm, pozarea acestora făcându-se în jgheaburi de mascare.Conducta de colectare condens va fi dusă spre canalizarea proiectată, aceasta având un diametru D=32mm , fiind racordată la conducta de canalizare prin intermediul unei sifonări cu posibilitatea completării apei în sifon pe timp friguros .

Echipamentele avute în vedere pentru realizarea instalațiilor de ventilare – climatizare , vor fi conform specificațiilor tehnice și se vor utiliza numai produse omologate.Executantul și beneficiarul vor solicita certificate de calitate și garanție pentru materialele și echipamentele livrate de furnizori.Acestea vor fi prezentate comisiei de receptie.

De asemenea se vor respecta cu strictețe instrucțiunile de instalare și exploatare din Cartea tehnică a aparatului de ventilare/climatizare, livrată de către furnizor odată cu echipamentul.Toate materialele utilizate în execuție vor fi însoțite de agremente tehnice, pentru utilizare în UE.

La execuţia lucrărilor vor fi respectate prevederile Normativului I5/2010 şi normele de protecţia muncii în vigoare cât și respectarea criteriilor stabilite prin Legea 10.

Durata estimată a executării lucrărilor este de 18 luni.

IV.Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței acceptat de concedent și de la care vor trebui să pornească ofertele persoanelor interesate propunem a fi suma de 6,42 euro/mp/lună (238 euro/lună), stabilită prin raportul de expertiză întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Roșu Adriana.

V.Procedura concesiunii

Bunurile ce urmează a fi concesionate fac parte din Cetatea de tip Vauban Alba Iulia care 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, 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 18-24 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.

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 90 de zile (în situația în care au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile) sau o perioadă de minimum 120 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 concesionare prin negociere directă).

Președinte, **Secretar,**

Comisia de evaluare a ofertelor
pentru concesionarea monumentelor istorice
proprietate publică/privată a Municipiului Alba Iulia