

CAIET DE SARCINI

**REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI
SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT
TURISTIC**

CAIET DE SARCINI

**CAIET DE SARCINI
REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE
DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC**

CUPRINS

DATE GENERALE

1. OBIECTUL CONTRACTULUI
2. AMPLASAMENTUL
3. TITULARUL INVESTIȚIEI
4. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

1. SITUAȚIA ACTUALĂ ȘI INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA
RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA PROIECTULUI
2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI
 - a. Necesitatea si oportunitatea promovării investiției
 - b. Soluțiile tehnico – economice prin care obiectivele proiectului de
investiții pot fi atinse

Scenariul recomandat de elaborator

Avantajele scenariului recomandat

c. Descrierea constructivă, funcțională.

3. DATE TEHNICE ALE INVESTIȚIEI

- a) Zona și amplasamentul
- b) Statutul juridic al terenurilor de sub obiective
- c) Situația ocupărilor definitive de teren
- d) Studii de teren
- e) Caracteristicile principale ale construcțiilor amenajate.
- f) Situația existentă a utilităților și analiza de consum
- g) Concluziile evaluării impactului asupra mediului

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

DATE GENERALE

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Remodelare, amenajare și reconversie obiective istorice și simbolice din orașul Sulina pentru introducerea în circuitul turistic – proiectare fazele proiect tehnic și detalii de execuție și execuția lucrărilor aferente.

Oferta va prezenta distinct partea de proiectare ca și valoare și durată de realizare care va preceda partea de execuție lucrări și va fi structurată pe obiectivele componente.

Obiectivele din orașul Sulina care fac obiectul prezentului contract sunt următoarele:

- Obiectivul 1 **Centru de Informare și Promovare Turistică** – fosta Biblioteca Orasenească;
- Obiectivul 2 **Farurile vechi I și II – Porțile Dunării;**
- Obiectivul 3 **Faleza orașului;**
- Obiectivul 4 **Cimitirul Maritim.**

2. AMPLASAMENTUL

Obiectivele sunt amplasate în intravilanul orașului Sulina, județul Tulcea, după cum urmează:

- Obiectivul 1 - **Centru de Informare și Promovare Turistică**
Str. Mihai Eminescu (Str. 1);
- Obiectivul 2 - **Porțile Dunării**
 - **Farul vechi I**
Pe malul sudic al Dunării, la extremitatea estică a orașului;
 - **Farul vechi II**
Pe malul nordic al Dunării, la extremitatea estică a digului orașului;
- Obiectivul 3 - **Faleza orașului**
Situată pe malul sudic al Dunării, pe o întindere cu lungimea de 2Km, în dreptul zonei locuite a orașului;
- Obiectivul 4 - **Cimitirul Maritim**
La limita de est a orașului, pe drumul care duce spre plaje.

3. TITULARUL INVESTIȚIEI

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SULINA.

4. BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

ORAȘUL SULINA

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

1. SITUAȚIA ACTUALĂ ȘI INFORMAȚII DESPRE ENTITATEA RESPONSABILĂ CU IMPLEMENTAREA PROIECTULUI

Implementarea proiectului este în responsabilitatea Primăriei orașului Sulina.

În situația actuală, obiectivele, cu excepția obiectului 3 – Faleză, sunt în stare avansată de degradare, nu îndeplinesc nici o funcțiune, sunt părăsite și sunt evitate de turiști.

Prin observări vizuale, prezentate și în imagini fotografice s-au constatat următoarele situații:

1. Obiectivul 1 – Biblioteca orașenească propusă să devină **Centru de Informare și Promovare Turistică.**

Imobilul parter și etaj are o vechime de peste 100 ani, cu stil arhitectural specific perioadei de secol XIX, cu influențe arhitecturale grecești.

Inițial, clădirea aparține familiei Apesos Stamate, având la parter funcțiune de cofetărie de lux și la etaj locuința proprietarului.

Închiderile perimetrice din zidărie de piatră prezintă evidente semne de oboseală, aspecte care se materializează prin fisuri și mai rar crăpături, în special la colțurile ușilor și ferestrelor.

La unele ferestre se observă fisuri și în zonele axiale, ceea ce denotă tasări ale colțurilor clădirii.

Mortarul de legătură dintre moloanele de calcar de la exteriorul clădirii este, în unele zone, slab degradat.

Compartimentările de la etaj realizate din paiantă sunt puternic marcate de trecerea timpului și se impune o refacere urgentă și completă cu materiale actuale.

2. Obiectivul 2 – **Porțile Dunării respectiv farurile vechi construite înainte de anul 1900.**

Farul I – nefuncțional. Este un turn hexagonal care are o structură metalică din zăbrele de fier parțial acoperit cu foi de tablă vopsite inițial în alb. Tabla este puternic corodată.

Farul II – nefuncțional. Este un turn rotund tronconic care are o structură metalică din zăbrele de fier. Este închis cu foi de tablă vopsite în alb. Tabla este corodată în zona mediană a turnului, unde există o pasarelă de circulație.

Farul II s-a menținut mai bine decât Farul I, care a fost devalizat în timp.

CAIET DE SARCINI

REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC

3. **Obiectivul 3 – Faleza oraşului**

Este o suprafaţă dură, carosabilă, realizată din beton şi asigură zona de circulaţie pietonală (care îndeplineşte şi rol de acostament pentru ambarcaţiuni uşoare), fiind delimitată de un zid de protecţie care fereşte oraşul de inundaţii.

Constructiv nu există probleme.

Din punct de vedere turistic nu sunt locuri de interes, faleza nefiind amenajată cu elemente de mobilier urban, artistic, arhitectural şi de creaţie.

4. **Obiectivul 4 – Cimitirul Maritim**

“Cimitirul Viu“, cum îi spun localnicii, este singurul cimitir din lume unde au fost înhumaţi membrii mai multor confesiuni.

În incinta cimitirului există: cimitirul ortodox, cimitirul ortodox de rit vechi – lipovenesc, cimitirul grecesc, cimitirul anglican, cimitirul catolic, cimitirul evreiesc, cimitirul musulman.

Cimitirele ortodox şi cel ortodox de rit vechi sunt bine păstrate şi întreţinute, existând în oraş o populaţie care aparţine acestor confesiuni. Celelalte cimitire sunt distruse de timp şi factori umani, nemaifiind întreţinute din cauza dispariţiei membrilor comunităţilor de care aparţineau.

Situaţia existentă se prezintă astfel:

- Capela este în stare avansată de degradare
- Cruci, monumente degradate, unele distruse şi vandalizate – cazul cimitirului evreiesc.
- Lipsa unor împrejurări adecvate de delimitare a cimitirelor comunităţilor.
- Elemente comemorative nevalorificate, neevidenţiate, ascunse în vegetaţie.

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

2. DESCRIEREA INVESTIȚIEI

a. Necesitatea și oportunitatea promovării investiției

Necesitatea promovării investiției este impusă de situația actuală economico – socială a orașului Sulina.

Istoria orașului Sulina este legată de istoria navigației fluviale, în concordanță cu navigația maritimă.

La Sulina operau reprezentanțe a numeroase linii maritime și fluviale europene, iar viața economică locală din afara activităților portuare se desfășura la începutul secolului XIX în 154 prăvălii, 3 mori, 70 întreprinderi mici.

După 1989, activitatea economică care a scăzut continuu a redus drastic populația orașului Sulina, care a migrat în căutarea unui loc de muncă.

Datorită cadrului natural al Deltei Dunării există o atracție turistică în creștere de la an la an.

O investiție în domeniul turistic ca infrastructură și introducerea unor obiective istorice și simbolice ale orașului în circuitele turistice este benefică și absolut necesară dezvoltării locale și zonale.

Oportunitatea promovării investițiilor este impusă de dezvoltarea turistică.

În condițiile în care în oraș s-au realizat câteva pensiuni particulare și localuri publice private se simte nevoia impulsiei turismului pentru atragerea vizitatorilor.

Din aceste motive este oportună realizarea unei infrastructuri turistice – a unui Centru de Informare și Promovare Turistică, crearea unor obiective interesante cu caracter turistic care să impulseze și să susțină dezvoltarea turistică a orașului și a arealului limitrof.

**CAIET DE SARCINI
REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI
SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT
TURISTIC**

b. Soluțiile tehnico – economice prin care obiectivele proiectului de investiții pot fi atinse.

Strategia de dezvoltare turistică propusă este o componentă a planului de dezvoltare economico – socială a orașului.

Scenarii propuse

Obiectivele proiectului sunt dezvoltarea turismului în orașul Sulina și în Delta Dunării pentru susținerea și impulsivarea activităților de profil a tuturor tipurilor de structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare și de alimentație publică, precum și a activităților colaterale și de sprijin turistic.

Pentru dezvoltarea turismului în zonă sunt necesare realizarea unor investiții care să asigure suportul logistic, serviciile, propaganda specifică prin Centru de Informare și Promovare Turistică. Obiectivele turistice amenajate, interesante ca istorie, destinație, arhitectură vor fi puncte de atragere a vizitatorilor.

În prezent turismul în zonă este de scurtă durată – 1 zi – timp suficient pentru a parcurge și a vedea orașul. Turiștii care poposesc mai multe zile în oraș se cazează la cele câteva pensiuni din Sulina și fac excursii pe apă în Delta Dunării sau Marea Neagră.

Prin reconversia unor clădiri existente, nefuncționale, se vor crea puncte de interes deosebit, care nu pot fi vizitate într-o singură zi și vor păstra călătoriile o vreme în localitate.

Prin propagandă și promovare prin agențiile de turism din țară și străinătate precum și prin agenția locală - Centru de Informare și Promovare Turistică - va crește numărul persoanelor care vor veni în orașul Sulina pentru vacanțe de recreere turistică. Acești turiști se vor adăuga celor care vin în deltă pentru pescuit.

În anul 2009 orașul Sulina a fost vizitat de un număr de 70.000 turiști.

Se estimează că în anul 2012, prin implementarea proiectului de dezvoltare turistică, orașul Sulina va fi vizitat de 200.000 turiști.

Creșterea numărului de turiști va conduce la dezvoltarea economică, (comercială și productivă) prin crearea de locuri de muncă în mai multe domenii.

Vor fi construite sau refacute de agenți economici privați spații de toate tipurile pentru cazări turistice în vederea asigurării sejurului cum ar fi :

- hoteluri ;
- hosteluri ;
- vile ;
- bungalouri ;
- cabane turistice ;

**CAIET DE SARCINI
REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE
DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC**

- cabane de pescuit ;
- pensiuni ;
- popasuri turistice.

Structurile de cazare vor fi completate cu structuri de alimentație publică, cu diverse tipuri de unități : restaurant, braserie, berarie, grădină de vară, bufet, bar, cafenea, fast-food, pizzerie, snack-bar, cofertărie, patiserie, plăcintarie, covrigărie,

Structurile de alimentație publică vor funcționa în locațiile de primiri turistice sau independent.

Realizarea construcțiilor noi și reabilitarea sau modernizarea celor existente cu funcțiuni turistice vor conduce la dezvoltarea comerțului cu materiale de construcții și vor crea locuri de muncă în execuție. Deoarece materialele de construcție vor fi aduse pe calea fluvială se vor intensifica transporturile de aprovizionare și de persoane pe apă.

Structurile turistice de primire si alimentație care vor apărea datorită măririi duratei sezonului și creșterii calitative și cantitative a turismului vor dezvolta economic și social orașul Sulina asigurând noi locuri de muncă stabile cu personal calificat, care vor desfășura activități diverse în cazări, alimentație, comerț, agrement, turism, transport naval și auto, servicii, mica producție meșteșugărească.

Pentru realizarea strategiei de dezvoltare a turismului în orașul Sulina și în Delta Dunării, urmare analizei mai multor scenarii prin remodelare, amenajare si reconversie a unor structuri existente care vor permite indeplinirea conditiilor necesare si obligatorii pentru un turism interactiv, modern și atractiv s-a stabilit următoarea modalitate de realizare a acestor acțiuni care va sta la baza prezentării ofertelor.

- **Obiectivul 1 Centru de Informare si Promovare Turistică** – fosta Bibliotecă Orășenească;
- **Obiectivul 2 Farurile vechi I si II – Portile Dunării;**
- **Obiectivul 3 Faleza orașului** redusă la lungime de 1 Km;
- **Obiectivul 4 Cimitirul Maritim ;**

Timp de realizare estimat **18 luni**

Din analiza scenariului stabilit pentru implementare au rezultat următoarele avantaje :

- timp de realizare a obiectivului redus – 18 luni;
- costuri de implementare mai mici;
- verificarea în exploatare a soluției de dezvoltare turistică ;

**CAIET DE SARCINI
REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI
SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT
TURISTIC**

- identificarea unor noi activități turistice prin studierea preferințelor vizitatorilor ;
- crearea condițiilor pentru realizarea ulterioară a scenariului maximal prin completarea cu obiectivele 5 și 6, dacă se dovedește a fi necesare.
- creșterea veniturilor la bugetul local în timp scurt ;
- reducerea somajului în zonă.
- Salvarea și valorificarea unor clădiri reprezentative ;
- Dezvoltarea investițiilor private în structuri turistice și complementare.

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

c. Descrierea constructivă și funcțională.

Prin remodelare și amenajare, obiectivele istorice și simbolice ale orașului Sulina propuse reconversiei prin prezentul studiu vor deveni locuri de interes turistic datorită trecutului lor, funcțiunilor asociate și creațiilor artistice ce vor fi amplasate în aceste situri.

Obiectivul 1 - Centru de Informare si Promovare Turistică

Centrul se va realiza prin consolidarea, remodelarea, amenajarea și mansardarea actualei Biblioteci orășenești.

Structura de rezistență care va fi promovată la consolidare va fi indicată de o expertiză tehnică de construcții.

După consolidarea și repararea fațadelor, în conformitate cu normativele actuale, se va termoizola clădirea pentru reducerea pierderilor de căldură și economisirea energiei pentru încălzire.

Acoperișul va fi înlocuit și reconfigurat pentru a asigura spații interioare suplimentare.

Arhitectura exterioară va fi refacută, conform arhitecturii originale.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități la parterul clădirii.

Clădirea rezultată în urma intervențiilor va fi prevăzută cu instalații moderne (termice, climatizare, sanitare, electrice, rețea calculatoare cu acces la internet), în conformitate cu noile funcțiuni.

În Centru se va crea o Sală Multimedia în care se vor organiza manifestări turistice – culturale cu scop promotional și se vor desfășura activități cu impact asupra turiștilor ca: festivaluri, seri turistice, filme de impulsie a turismului, etc.

Centrul va asigura:

- informațiile necesare pentru turiști;
- promovarea turistică a obiectivelor de interes din localitate și din Delta Dunării;
- specialiști în turism (ghizi pentru însoțire și trasee turistice);
- stabilirea de contacte cu centre similare pentru promovarea în comun a regiunii turistice.

Prin implementarea proiectului se va contribui major la:

- accesul cetățenilor și turiștilor la vizitarea obiectivelor de patrimoniu și la elemente reprezentative ale culturii românești;
- protejarea identității culturale a orașului Sulina, a regiunii Delta Dunării și României;
- educarea tinerilor în spiritul dezvoltării bagajului cultural și ocrotirii patrimoniului național ;

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

- dezvoltarea economică durabilă a orașului și regiunii Delta Dunării;
- asigurarea unui ambient adecvat organizării de manifestări culturale, evenimente naționale și internaționale etc.

Practic, la finalul implementării proiectului, prin activitățile propuse, se vor obține bazele logistice, infrastructura și condițiile de marketing pentru atragerea unui număr mare de turiști și creșterea sezonului turistic cu încă 3 luni.

Centrul va impulsiona și dezvoltarea activităților adiacente/conexe turismului: transportul pe apă și pe teren, construirea de pensiuni și localuri publice particulare, ateliere de suveniruri, comerțul cu amanuntul.

Obiectivul 2 – Farurile Porțile Dunării

Prin lucrările care se vor face la aceste obiective aflate în stare avansată de degradare, constând în:

- restaurarea pentru a se reda forma inițială (placarea și revopsirea farurilor);
- montarea de balustrade și repararea scărilor pentru asigurarea unui grad sporit de securitate pentru turiști;
- dotarea zonei adiacente cu pardoseli decorative, mobilier urban, iluminat exterior arhitectural;
- amplasarea unor pontoane plutitoare de acostare pentru ambarcațiuni mici;

cele două faruri vor deveni puncte de atracție turistică, obiective importante și specifice pentru circuitele organizate ale turiștilor.

Pentru Farul II de pe malul nordic al Dunării, izolat față de oraș, s-au prevăzut lucrări suplimentare care să-i mărească atractivitatea, respectiv:

- realizarea unei terase acoperite pentru bar/cafenea și giftshop;
- transformarea părții superioare în punct de observație a rezervației de pelicani cu care se învecinează – punct de belvedere;
- loc de plecare în tururi de vizitare a Deltei Dunării;
- spațiu de organizare pentru evenimente cultural-turistice;
- ecran de mari dimensiuni pentru vizionarea florei, faunei și peisajelor din zonă.

Prin reconversie în obiective turistice farurile, care actualmente nu îndeplinesc nici o funcțiune, nu prezintă siguranță a construcțiilor și siguranță pentru vizitatori, vor deveni un factor de creștere a numărului de turiști și, implicit, a activităților aferente și complementare turismului modern.

CAIET DE SARCINI

REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC

Obiectivul 3 – Faleza oraşului

Funcţionand în prezent ca o extensie anostă, fără personalitate a străzii în lungul căreia este situată, **faleza trebuie să devină un obiectiv important de turism**, o zonă sigură şi atractivă, cu locuri de loisir şi de agrement, cu puncte de achiziţionare de suveniruri şi artizanat, cu un aspect plăcut şi specific, mobilată cu elemente arhitecturale, dotări urbane, sculpturi, amenajări spaţiale, design stradal, creaţii artistice, care să o facă unică şi să aducă faima sieşi, oraşului şi Deltei Dunării.

Lucrările de remodelare, sistematizare şi amenajare care vor moderniza faleza, reproducând ambiental atmosfera de la început de secol XIX, o vor face atractivă turistic, prin realizarea următoarelor lucrări:

- refacerea pontoanelor;
- montarea de balustrade pentru asigurarea unui grad sporit de securitate pentru turişti;
- placarea zonală cu lemn de stejar;
- realizarea de alveole de interes;
- refacerea cu o arhitectura retro a stâlpilor şi corpurilor de iluminat stradal;
- amenajarea si mobilarea falezei prin:
 - bănci şi dispozitive de şedere (odihnă);
 - coşuri de gunoi;
 - cişmele, locuri de joacă;
 - elemente de mobilier în zonele de interes;
 - garduri, jardiniere;
 - grătare şi elemente de protecţie arbori;
 - capace decorative pentru cămine de vizitare;
 - pergole şi treiaje;
 - copertine şi chioşcuri pentru suveniruri;
 - mese pentru jocuri statice;
 - mobilier pentru zone de odihnă;
 - elemente de singularitate urbană;
 - decor urban precum: sculpturi, bazoreliefuri, design, etc.
- reconstituirea BORNA – Km 0 – al Dunării la gura de varsare, care va fi amplasata pe malul drept al Dunarii, în faţa Palatului Comisiunii Europene a Dunării;
- drapele în port propuse a se realiza dintr-o succesiune de steaguri plasate în faţa Primăriei din Sulina, cu drapelul Uniunii Europene (intrarea în port a fiecarui vapor va fi salutata prin ridicarea drapelului ţării de provenienţa a vasului).

Faleza supusă reconversiei va prezenta turiştilor spaţii atractive cu imagini stradale succesive deosebite, care să invite la promenadă, să permită achiziţionarea de suveniruri şi să lase amintiri plăcute care să invite la revenire în oras.

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

Obiectivul 4 – Cimitirul Maritim

Cimitirul va fi supus unor lucrări de restaurare, remodelare, amenajare care să-l introducă în circuitul turistic.

Lucrările de restaurare constau în intervenții la situații existente:

- refacerea împrejurimilor la limita de proprietate;
- refacerea plăcilor funerare, morminte, cruci, monumente, garduri de locuri de veci;
- restaurarea capelei cimitirului;
- restaurarea dricului.

Lucrările de remodelare și amenajare propun construcții noi, astfel:

- reconstruiri plăci funerare, morminte, cruci, monumente, garduri de locuri de veci;
- delimitarea cimitirelor confesionale cu un gard de piatră cu regim de înălțime mic 40-50 cm;
- lucrări de sistematizare ca alei pietonale, marcarea unor trasee de vizitare;
- construirea unui “obiectiv turistic” ce va simboliza ”toleranța și unirea”, unde se vor prezenta punctele de interes turistic;
- stâlpi și corpuri de iluminat decorative;
- grup sanitar (deoarece cimitirul este izolat, departe de alte obiective turistice).

Prin amenajarea cimitirului împreună cu o susținută propagandă turistică poate deveni celubru la scara internațională și va atrage turiști din țările care au religii care se regăsesc în cimitirele confesionale.

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

3. DATE TEHNICE ALE INVESTIȚIEI

a) Zona și amplasamentul

Zona

Aflat în județul Tulcea, orașul Sulina este amplasat la extremitatea estică a Deltei Fluviului Dunărea, la varsarea Brațului central, amenajat, Sulina în golful Musura de la Marea Neagră.

Pe Brațul Sulina, navigabil pentru vapoare mari (maritime) se face legatura cu municipiul Tulcea.

Orașul Sulina nu are legătură rutiera cu țara.

Amplasamentul

Amplasamentul orașului Sulina este situat pe malul drept al Brațului Sulina pe un teren plan și aproape orizontal.

Orașul Sulina are un caroiaj dreptunghiular de organizare format din străzi paralele cu fluviul Dunărea, intersectate cu străzi perpendiculare pe fluviul Dunărea. Orașul este singurul din România cu străzile numerotate.

Cele 4 obiective promovate au locații diferite în intravilanul localității.

Obiectivele 1, 3, 4 sunt realizate pe platoul orașului.

Construcțiile obiectivului 2 – farurile vechi sunt realizate pe malul fluviului.

b) Statutul juridic al terenurilor de sub obiective

Obiectivele (clădiri și terenuri aferente) aparțin Domeniului Public al orașului Sulina, conform actelor deținute de Primărie.

c) Situația ocupărilor definitive de teren

Obiectivele devenite turistice sunt clădiri existente care sunt supuse reconversiei.

Terenurile aferente obiectivelor sunt intravilane și au următoarele suprafețe :

- Obiectivul 1 Centru de Informare si Promovare Turistică – 280,00 mp;
- Obiectivul 2 Farurile vechi I și II – Porțile Dunării:
 - Farul I ≈ 100,00 mp ;
 - Farul II ≈ 450,00 mp
- Obiectivul 3 Faleză orasului in lungime de 1 Km – 14.000,00 mp;
- Obiectivul 4 Cimitirul Maritim – 36.000,00 mp din acte si 35.035,00 mp din măsurători cadastrale.

d) Studii de teren

**CAIET DE SARCINI
REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI
SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT
TURISTIC**

Pentru obiectivele 2,3,4 la care reconversia se face prin amenajare nu sunt necesare studii de teren (topografice, geotehnice). La obiectivul 2 Farul vechi II care se completează cu o terasă acoperită, sezonieră, usoara din lemn pentru bar/cafenea și giftshop, se va stabili la faza de proiect tehnic daca sunt necesare studii de teren, in funcție de soluția constructivă proiectată.

Pentru obiectivul 1 care va fi consolidat și modificat major, există un studiu geotehnic nr. 49/26.09.2007 realizat de SC GEOTEHNIC SRL la solicitarea Consiliului Local al orașului Sulina.

Studiul geotehnic încadrează condițiile de teren la terenuri dificile fiind format ca depozite fluviale – deltaice.

Stratificația terenului gasită prin foraj este :

- de la 0,00 m până la 0,50 m – umplutură ;
- de la 0,50 m pana la 1,20 m – pernă de nisip saturată ;
- de la 1,20m in jos – complex argilos – prăfos cu intercalații prăfoase nisipoase, foarte umed, plastic consistent spre plastic moale la suprafață și saturat, plastic moale în adâncime.

Fundația Obiectivului 1 are următoarea alcătuire pe verticală conform detaliului din studiu, de la teren in jos :

- fundație din moloane de calcar legate cu mortar de var hidraulic ;
- pernă din bolovani de calcar cu interspațiile umplute cu fracție prăfoasă, argiloasă, tasată ;
- nisip cenușiu cu liant argilos, cu miros de mal, foarte umed, plastic moale spre plastic consistent.

Studiul geotehnic indică adancimea de interceptare a apei subterane sub formă de strat acvifer la 1,50m față de nivelul terenului. În timpul executării forajelor nivelul liber al apei s-a ridicat, stabilizându-se la adancimea de 1,20m de la nivelul terenului. Nivelul liber al apei din stratul acvifer este direct influențat de nivelul apei din Brațul Sulina și aproape nesemnificativ de apele meteorice.

Pentru lucrările de consolidare, gândite la acea dată se propuneau doua variante de imbunătățire a capacității portante a terenului:

- aport de piatră spartă ranforsată cu geogriile ;
- micropiloți forajți.

<p>CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC</p>

e) Caracteristicile principale ale construcțiilor amenajate.

Obiectivul 1- Centru de Informare si Promovare Turistică

Sistem constructiv

Clădirea are următoarea alcătuire :

- fundație continuă din piatră legată cu ciment hidraulic **consolidată** ;
- zidărie portantă din piatră (moloane din Grecia) **consolidată** ;
- planșee din beton armat care înlocuiesc planșeele existente din grinzi din lemn, tăvăluit pe șipci și tencuit;
- pardoseli din marmură, gresie, lemn care înlocuiesc pardoselile existente din lemn;
- sarpantă din lemn cu învelitoare din tiglă metalică tip Lindab care înlocuiește șarpanta și învelitoarea existentă.

Instalații

Clădirea va fi dotată cu :

- instalații electrice de iluminat, prize, forță, curenți slabi, rețea pentru calculatoare (noaptea imobilul va fi luminat exterior arhitectural cu proiectoare);
- apă rece, apă caldă și canalizare pentru grupurile sanitare de nivel (apa caldă va fi preparată instant electric);
- instalații de încălzire cu agent termic apă caldă preparată într-o centrală termică electrică și panouri solare ;
- instalații de climatizare - vara microclimatul interior va fi asigurat cu aparate de aer condiționat.

Obiectivul 2- Farurile vechi I si II – Porțile Dunării

Farul I

Sistem constructiv

Construcția are o structură de rezistență pe schelet metalic și închideri din tablă vopsită în alb.

Instalații

Construcția va fi prevăzută cu instalații electrice exterioare, de alimentare a proiectoarelor care vor pune în valoare noaptea obiectivul.

CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC
--

Farul II

Sistem constructiv

Construcția are o structură de rezistență pe schelet metalic și închideri din tablă vopsită în alb.

Instalații

Construcția va fi prevăzută cu instalații electrice exterioare, de alimentare a proiectoarelor care vor pune în valoare noaptea obiectivul.

Terasa

Lângă far va fi amenajată o terasă acoperită sezonieră pentru bar/cafenea având spații anexe de servire, depozitare, spălare veselă, mic oficiu, grup sanitar pe sexe.

Sistem constructiv

Structura, închideri și acoperiș în pantă cu astereală din lemn.
Invelitoare din sindrilă bituminoasă din fibră de sticlă.

Instalații

Clădirea va fi dotată cu :

- instalații electrice de iluminat, prize, forța, curenți slabi, rețea pentru calculatoare (noaptea imobilul va fi luminat exterior arhitectural cu proiectoare);
- apă rece, apă caldă și canalizare pentru 2 grupuri sanitare pe sexe (apa caldă va fi preparată instant electric);

Fiind sezonieră terasa nu va fi încălzită.

Obiectivul 3- Faleză orasului în lungime de 1 Km

Sistem constructiv

Pontoanele de beton existente vor fi acoperite cu pardoseli din lemn în zonele de interes.

Pe 1 Km de faleză se vor realiza puncte de interes care vor fi decorate și amenajate astfel încât să se realizeze un peisaj urban unicat asemănător sfârșitului de secol XIX prin mobilier, elemente artistice, compoziții spațiale.

Instalații

Stâlpii și corpurile de iluminat stradal care există se vor înlocui cu elemente proiectate și executate special.

Cișmelele existente vor fi înlocuite cu fântâni de băut apă proiectate și executate special. Și aceste instalații stradale vor crea un ambient caracteristic secolului XIX.

**CAIET DE SARCINI
REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI
SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT
TURISTIC**

Obiectivul 4- Cimitirul Maritim

Sistemul constructiv

Lucrările de construcții care vor fi executate în cimitir în cadrul remodelării și amenajării sunt enumerate detaliat la Cap.2, pct.c.

Instalații

Cimitirul va fi asigurat cu :

- instalații sanitare (apă și canalizare) pentru grupul sanitar
- instalații electrice pentru iluminat interior capela și exterior alei

f) Situația existentă a utilităților și analiza de consum

Situația existentă

Obiectivele turistice 1 și 2, actualmente sunt debransate de la utilitățile orășenești.

Obiectivul turistic 3 este racordat la rețele locale de energie electrică, apă potabilă, canalizare, preluarea pluvială fiind în funcțiune.

Obiectivul turistic 4 nu este racordat la utilitățile orășenești.

Situația viitoare

Toate obiectivele turistice (1,2,3,4) după remodelare, amenajare și reconversie vor fi racordate și vor dispune de utilități asigurate de rețelele stradale din zonele unde sunt amplasate.

Consiliul Local va prelungi rețelele orășenești de utilități (energie electrică, apă potabilă și canalizare) până la Obiectivul 4 – Cimitirul Maritim.

Necesarul de utilități pentru varianta propusă

Consumurile de energie electrică, apă potabilă și cantitățile de apă uzată menajer-fecaloidă au fost estimate în kw/luna – energie electrică și în mc/zi - apă și canalizare.

▪ **Obiectivul 1 Centru de Informare și Promovare Turistică**

- Energie electrică	vara	=	3160 kw/luna
	iarna	=	18760 kw/luna
- Apă potabilă	$Q_{zi\ mediu}$	=	1,71 mc/zi
	$Q_{zi\ max}$	=	1,88 mc/zi
- Canalizare	$Q_{zi\ mediu}$	=	1,37 mc/zi
	$Q_{zi\ max}$	=	1.48 mc/zi

<p>CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICEDIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC</p>
--

- Obiectivul 2 Farurile vechi I si II – Porțile Dunării :

Farul I

- Energie electrică = 420 kw/lună

Iluminarea de noapte a farului va fi tot timpul anului

Farul II + Terasa

- Energie electrică vara = 1350 kw/lună

iarna = 420 kw/luna

- Apă potabilă $Q_{zi\ mediu}$ = 2,17 mc/zi

$Q_{zi\ max}$ = 2,33 mc/zi

- Canalizare $Q_{zi\ mediu}$ = 1,69 mc/zi

$Q_{zi\ max}$ = 1,86 mc/zi

Terasa bar/cafenea va avea consumuri de utilități numai in sezon.

Iluminarea de noapte a farului va fi tot timpul anului

- Obiectivul 3 Faleza orașului în lungime de 1 Km
Dupa remodelare si amenajare consumurile de utilități nu se modifică.
- Obiectivul 4 Cimitirul Maritim

- Energie electrică. vara = 100 kw/luna

- Apa potabilă $Q_{zi\ mediu}$ = 0,49 mc/zi

$Q_{zi\ max}$ = 0,53 mc/zi

- Canalizare $Q_{zi\ mediu}$ = 0,39 mc/zi

$Q_{zi\ max}$ = 0,43 mc/zi

g) Concluziile evaluarii impactului asupra mediului

Obiectivele turistice rezultate dupa realizarea lucrărilor de remodelare și amenajare nu vor polua, nu vor produce noxe si nu au impact asupra mediului.

Încălzirea cu centrala electrică și panouri solare nu afectează subsolul, solul, apa și aerul.

Activitățile din obiectivele turistice nu produc resturi menajere periculoase (toxice, radioactive, sau greu dezintegrabile).

Gunoii și deșeurile vor fi colectate pe sortimente in Europubele si vor fi preluate de societatea de salubritate locală.

<p>CAIET DE SARCINI REMODELARE, AMENAJARE SI RECONVERSIE OBIECTIVE ISTORICE SI SIMBOLICE DIN ORASUL SULINA, PENTRU INTRODUCERE IN CIRCUIT TURISTIC</p>

Sursele de finanțare a investiției

Pentru realizarea acestei investiții se propun ca surse de finanțare fondurile alocate de la bugetul local și alte surse legal constituite.

Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției:

1. Numar de locuri de munca create în faza de execuție:
Pe durata executării lucrărilor se estimează că vor fi create 165 locuri de muncă pe întreaga durată de realizare a investiției.
2. Numar de locuri de muncă create în faza de operare:
În perioada când întreaga investiție se va finaliza, se estimează că vor fi create 42 noi locuri de muncă.

Personal de specialitate necesar pentru realizarea lucrărilor de remodelare, amenajare și reconversie propuse:

- 1 inginer constructii civile: experienta minim 7 ani; studii superioare, diploma de licenta - Facultatea de constructii- si atestat eliberat de catre inspectoratul in constructii privind calitatea in constructii;
- minim 1 arhitect, specializat in arhitectura cladirilor, sistematizare, amenajarea teritoriului si urbanism, cu experienta in domeniu de minim 4 ani; studii superioare, după diploma de licenta -Facultatea de arhitectura- si/sau atestat de desenator tehnic pt. arhitectura cladirilor, sistematizare, amenajarea terioriului si urbanism.
- minim un arhitect, specializat in crecetare, proiectare si restaurare in domeniul monumentelor istorice, cu experienta in domeniu de minim 10 ani: studii superioare, diploma de licenta Facultatea de arhitectura si atestat eliberat de catre Ministerul Culturii si Cultelor pentru desfasurarea de activitati in domeniul protejarii monumentelor istorice.
- minim 1 specialist coordonator executie, cu experienta in domeniu de minim 2 ani; studii superioare tehnice, diploma licenta studii superioare tehnice;
- minim 1 electrician, cu experienta in domeniu de minim 10 ani, specializat conform legii (studii medii, diploma studii medii si/sau atestat conform legii
- minim 1 tamplar, cu experienta in domeniu de minim 10 ani, specializat in domeniu conform legii. (studii medii, diploma de studii medii si/sau atestat conform legii
- minim 1 specialist responsabil cu protectia muncii, cu experienta in domeniu de minim 3 ani, studii medii, diploma studii medii si/sau atestat conform legii;

- minim 1 specialist restaurator componente artistice, sculptura piatra si restaurare piatra in domeniul monumentelor istorice, atestat cf. legii, cu experienta in domeniu de minim 10 ani; studii superioare, diploma licenta facultatea de arte plastice si atestat eliberat de catre Ministerul Culturii si Cultelor pentru desfasurarea de activitati in domeniul protejarii monumentelor istorice.

- Cate minim 1 specialist din urmatoarele domenii: sculptura (minim 2 ani experienta), pictura (minim 2 ani experienta) , grafica (minim 2 ani experienta), scenograf (minim 5 ani experienta), arta plastica (minim 2 ani experienta); Dovada: studii superioare, diploma licenta care sa ateste specializarea si/sau atestate eliberate cf. legii;

INTOCMIT,

BIROU URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – AUREL ISPAS