

1-33 pag.

12/18.01.2023

HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului
Cluj-Napoca și demolarea corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter,
din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca și demolarea corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 25766/1/11.01.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 26491/45/44/30/11.01.2023 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice prin care se propune trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca și demolarea corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), 289 alin. (2) și (3) și 361 alin. (2)-(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 1 alin. (1) și art. 7 alin. (17) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale art. 5 alin. (1) și art. 6 alin. (3) lit. d) din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale art. 2, Anexa 2, Cap. 1 alin. (1.2.) din Hotărârea Guvernului nr. 841/1995 (*actualizată*) privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, precum și ale Hotărârii Guvernului nr. 193/2006, Anexa 1¹, poziția 2;

Având în vedere Hotărârea nr. 824/2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții „Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare - Piața Unirii nr. 1 și nr. 2”, Proiectul nr. K89-17/1 „Reabilitare și consolidare imobile existente și desființare construcții parazitare”, întocmit de S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., precum și Avizul¹ nr. 814/Z/16.09.2019 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca, a unei părți din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1, înscris în CF nr. 331487 Cluj-Napoca, respectiv a corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, astfel: construcția cu nr. cad. 331487-C1 parțial și construcția cu nr. cad 331487-C2 integral, conform Planului topografic care se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca este determinată de starea tehnică de degradare a construcțiilor și de realizarea investiției aprobate prin Hotărârea nr. 824/2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții „Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare - Piața Unirii nr. 1 și nr. 2”

Art. 2. Se aprobă demolarea construcțiilor identificate la art. 1.

Art. 3. Se aprobă valorificarea materialelor sau pieselor rezultate în urma demolării sau a dezmembrării acestora, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 841/1995.

Art. 4. Se aprobă radierea din C.F. nr. 331487 Cluj-Napoca, a construcției cu nr. cadastral 331487-C2.

Art. 5. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-

Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca, conform Anexei 1¹ la Hotărârea Guvernului nr. 193/2006, cu privire la bunul imobil ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția tehnică, Direcția de Administrare și Direcția economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____ 2023
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

PLAN TOPOGRAFIC

>>> necesar la obținerea autorizației de construire în scopul menționat prin Certificatul de Urbanism nr. 3906 din 14.05.2018 <<<

LEGENDA:

- Linia roșie: limita parcelă studiată
Linie neagră: limite terestre
Linie punctată: limite cadastrale
Linie albă: limite cadastrale

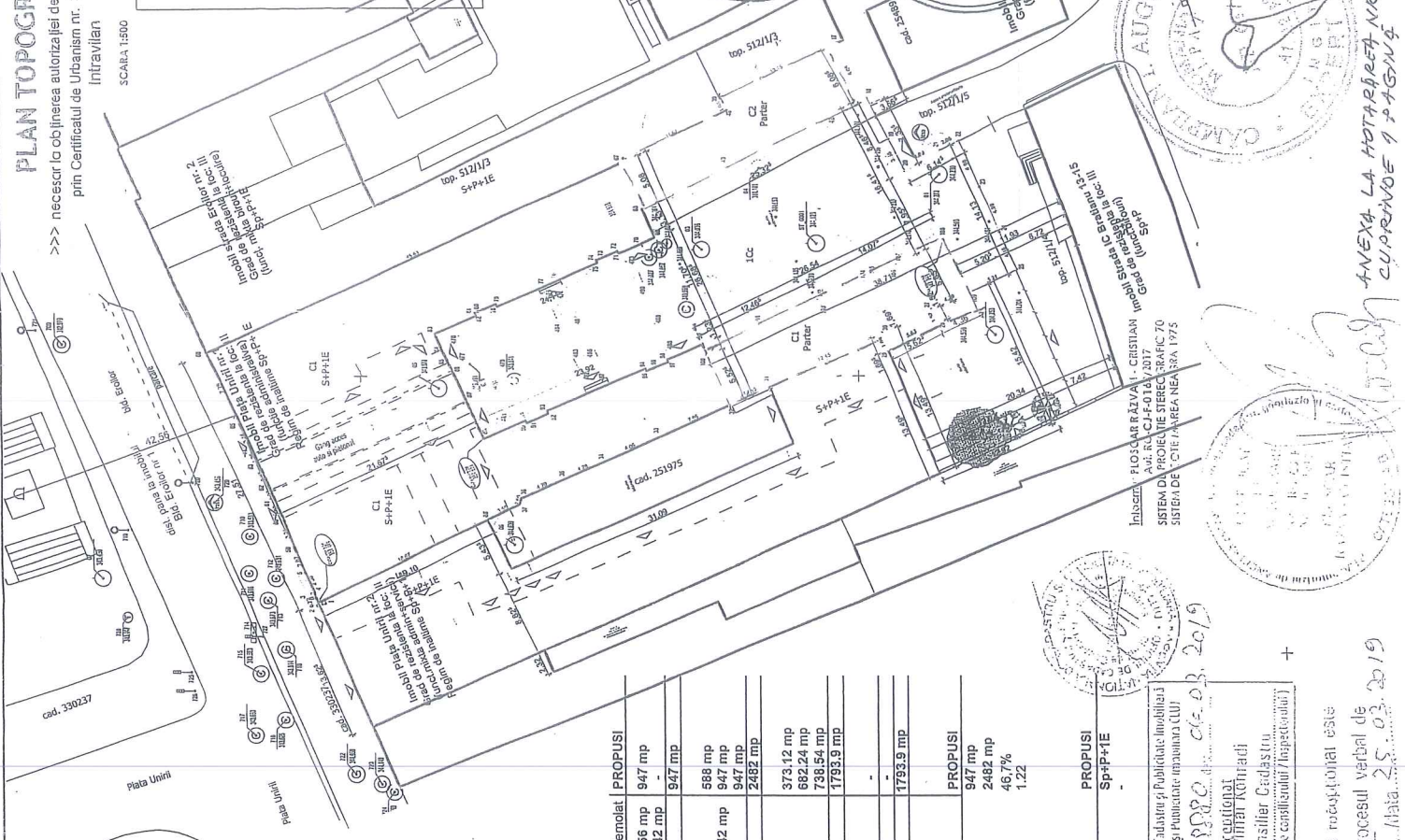
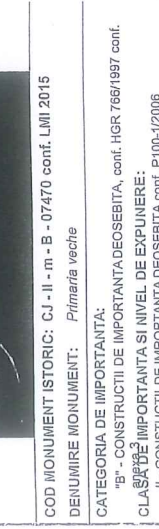


Table with 2 main columns: 'EXISTENȚI' and 'PROPUȘI'. Rows include area calculations for existing and proposed structures, including a 'REGIM DE ÎNĂLȚIME' section and 'INDICI URBANISTICI'.

În baza... în termen de... proiect... în scopul menționat... în scopul menționat...



COD MONUMENT ISTORIC: CJ-II-m-B-07470 conf. LMI 2015
DENUMIRE MONUMENT: Primaria veche

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: B
CLASA DE IMPORTANȚĂ ȘI NIVEL DE EXPUNERE: III
GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC: III - conf. P.119/1999

Obiectiv: Reabilitare și consolidare imobile existente și desființare construcții parazitare
amplasament: Piața Unirii, nr.1 mun Cluj-Napoca, jud.Cluj

beneficiar: MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
proiectant general: K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
proiectanți de specialitate: ARH. SERVICE GUTTMANN & COMPS S.R.L.

Professional stamps and seals for the project team, including 'ROMANIA' and 'INGINERIER' stamps.

Official stamps from the 'ROMANIA' and 'INGINERIER' associations, and a 'CAMPIONAT NAȚIONAL' stamp.

Official stamps from 'CONSILIUL LOCAL' and 'CONSILIUL JUDEȚEAN'.

Plan de situație Piața Unirii nr. 1 - Situația propusă
data: iunie 2019 | scară: 1:500

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca și demolarea corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1

Imobilul care face obiectul solicitării de trecere din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și demolare parțială este situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1, cunoscut sub denumirea de „Primăria veche”, compus din teren identificat prin nr. cad. 331487, în suprafață de 2027 mp. și construcțiile cu nr. cad. 331487-C1 și nr. cad. 331487-C2, înscris în CF nr. 331487 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul figurează în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, la capitolul 1. Consiliul local, poziția 2, cu specificația „Clădire primărie” și teren aferent construcției, în care își desfășoară activitatea o parte din aparatul de specialitate al primarului municipiului Cluj-Napoca și alte entități administrative.

Prin Hotărârea nr. 824/2017, au fost aprobați indicatorii tehnico-economici la obiectivul de investiții „Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare - Piața Unirii nr. 1 și nr. 2”.

În vederea restaurării, consolidării și reabilitării imobilului, la solicitarea municipiului Cluj-Napoca, S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. a întocmit Proiectul „Reabilitare și consolidare imobile existente și desființare construcții parazitare”, având ca obiect identificarea părții de construcție cu valoare de monument istoric și a părților anexe parazitare, fără valoare istorică și arhitecturală, care sunt propuse spre desființare.

Conform descrierii din proiect a amplasamentului studiat, Corpul de clădire C1 este compus din:

- clădirea principală, cu planimetrie în formă de „U”, cu regim de înălțime S+P+1E, cu funcțiune administrativă și culturală, construită în perioada 1843-1846, încadrată în lista monumentelor istorice, cod CJ-II-m-B-07470 (Primăria veche);

- o construcție parazită cu regim de înălțime P, în partea vestică a clădirii, fără valoare artistică și istorică, cu funcțiune administrativă (birouri), cu suprafața construită de 156 mp., care are, per ansamblu, tâmplărie și finisaje de calitate inferioară, infiltrații de apă capilară, tencuieli și zugrăveli degradate, afectate de apă. Construcția este complet independentă față de clădirea principală fiind edificată ulterior, adosată aripii de vest a acesteia.

Corpul de clădire C2 este o construcție anexă parazită, cu regim de înălțime P, edificată în prelungirea Corpului C1, pe latura estică, cu funcțiunea de garaj și grupuri sanitare, cu suprafața construită de 142 mp., deasemenea fără valoare artistică și istorică.

Prin proiectul menționat mai sus se propune demolarea celor două construcții anexe parazitare, astfel: demolarea construcției anexe cu regim de înălțime parter din imobilul cu nr. cadastral 331487-C1, cu suprafața construită de 156 mp. și demolarea construcției anexă cu nr. cadastral 331487-C2, cu suprafața construită de 142 mp.

Pentru consolidare și reabilitare, eliminare corpuri parazitare a fost emis Avizul¹ nr. 814/Z/16.09.2019 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj.

Având în vedere cele expuse, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului, a unei părți din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1, cu nr. cadastral 331487 înscris în CF nr. 331487 Cluj-Napoca, în vederea demolării corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter.

PRIMAR,
Emil BOC

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 26491/45/44/30/11.01.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de trecere din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca și demolarea corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 25766 din data de 11.01.2023, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind propunerea de trecere din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca și demolarea corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1;

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică prezintă următoarele:

Imobilul care face obiectul solicitării de trecere din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și demolare parțială este situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1, cunoscut sub denumirea de „Primăria veche”, compus din: teren identificat prin nr. cad. 331487, în suprafață de 2027 mp. și construcțiile cu nr. cad. 331487-C1 și nr. cad. 331487-C2, înscris în CF nr. 331487 Cluj-Napoca, cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul figurează în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, la capitolul 1. Consiliul local, poziția 2, cu specificația „Clădire primărie” și teren aferent construcției, în care își desfășoară activitatea o parte din aparatul de specialitate al primarului municipiului Cluj-Napoca și alte entități administrative.

Prin Hotărârea nr. 824/2017, au fost aprobați indicatorii tehnico-economici la obiectivul de investiții „Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare - Piața Unirii nr. 1 și nr. 2”.

În vederea restaurării, consolidării și reabilitării imobilului, la solicitarea municipiului Cluj-Napoca, S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. a întocmit Proiectul „Reabilitare și consolidare imobile existente și desființare construcții parazitare”, având ca obiect identificarea părții de construcție cu valoare de monument istoric și a părților anexe parazitare, fără valoare istorică și arhitecturală, care sunt propuse spre desființare.

Conform descrierii din proiect a amplasamentului studiat, Corpul de clădire C1 este compus din: - clădirea principală, cu planimetrie în formă de „U”, cu regim de înălțime S+P+1E, cu funcțiune administrativă și culturală, construită în perioada 1843-1846, încadrată în lista monumentelor istorice, cod CJ-II-m-B-07470 (Primăria veche);

- o construcție parazită cu regim de înălțime P, în partea vestică a clădirii, fără valoare artistică și istorică, cu funcțiune administrativă (birouri), cu suprafața construită de 156 mp. Construcția este complet independentă față de clădirea principală fiind edificată ulterior, adosată aripii de vest a acesteia.

Corpul de clădire C2 este o construcție anexă parazită, cu regim de înălțime P, edificată în prelungirea Corpului C1, pe latura estică, cu funcțiunea de garaj și grupuri sanitare, cu

suprafața construită de 142 mp., deasemenea fără valoare artistică și istorică.

Prin proiectul menționat mai sus se propune demolarea celor două construcții anexe parazitare, astfel: demolarea construcției anexe cu regim de înălțime parter din imobilul cu nr. cadastral 331487-C1, cu suprafața construită de 156 mp. și demolarea construcției anexe cu nr. cadastral 331487-C2, cu suprafața construită de 142 mp.

Planul de demolare se va constitui în anexă la hotărâre.

Având în vedere că imobilul aparține domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, în vederea demolării parțiale este necesară trecerea acestuia în domeniul privat al municipiului, pe perioada executării lucrărilor de demolare.

Având în vedere că imobilul se încadrează în Ansamblul urban „Centrul istoric al orașului Cluj” CJ-II-m-B-07244, pentru desființarea parțială a imobilului, extindere, schimbare destinație, amenajări exterioare și bransamente, a fost emis Avizul¹ nr. 814/Z/16.09.2019 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj din cadrul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Direcția Tehnică prezintă următoarele:

La corpul de clădire de nivel P cu funcțiune administrativă, adosat calcanului de vest, datorită lipsei hidroizolațiilor la fundații, aproximativ jumătate din suprafața pereților în interiorul birourilor, este afectată de infiltrații de apă capilară, ceea ce a condus la degradarea tencuielilor și zugrăvelilor formându-se igrasie și mucegai, care pot afecta inclusiv sănătatea utilizatorilor. Structura șarpantei este degradată de atacurile biologice, iar finisajele interioare și tâmplăria sunt de calitate inferioară și degradate cu pierderi masive de căldură.

Construcția adosată calcanului de est și propusă pentru demolare, este o construcție metalică cu regim de înălțime nivel P cu destinația de garaje. Suprafețele libere rezultate după demolare, sunt incluse în amenajarea unei curți cu spații verzi și de odihnă pentru pietoni, spații de circulație auto cu locuri de parcare noi care să deservesc serviciile care își desfășoară activitatea în clădirea principală.

Aceste anexe cu caracter parazitare, așa cum sunt denumite în avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj, sunt construcții realizate de o calitate foarte slabă, în stare avansată de degradare, ale căror reparații din punct de vedere tehnico-economic nu sunt fezabile.

După desființare se va proceda la radierea construcției din cartea funciară.

Deasemenea, se propune valorificarea materialelor sau pieselor rezultate în urma demolării sau a dezmembrării acestora, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 841/1995.

Având în vedere cele expuse, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Cu privire la cadrul legal, arătăm că sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căreia:

Art. 129. Atribuțiile consiliului local

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art. 289. Inventarierea bunurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale

(2) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unității administrativ-teritoriale se întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuțiile respective, după caz.

(3) Comisia prevăzută la alin. (2) se constituie prin dispoziția fiecărei autorități executive a unității administrativ-teritoriale.

Art. 361. Trecerea unui bun din domeniul public în domeniul privat al aceluiași titular al dreptului de proprietate

(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.

(3) În instrumentele de prezentare și motivare ale hotărârilor prevăzute la alin. (1) și (2) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național sau local, după caz.

(4) Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin. (3) sunt lovite de nulitate absolută.

- Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, potrivit căreia:

Art. 5 (1) La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale se constituie o comisie specială de inventariere a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale prin dispoziția autorității executive (...)

Art. 6 (3) Prin actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al unității administrativ-teritoriale se înțelege alcătuirea inventarului, după cum urmează:

d) modificarea, inclusiv abrogarea unor poziții din inventarul atestat prin hotărâre a Guvernului (...).

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, potrivit căreia:

Art. 1(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Art. 7 (17) Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16), cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1.

- Hotărârea Guvernului nr. 841/1995 (*actualizată*) privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, potrivit căreia:

Art. 2. Valorificarea bunurilor scoase din funcțiune, aparținând instituțiilor publice, se realizează potrivit regulamentului prevăzut în anexa nr. 2.

Anexa 2 Cap. 1 alin. (1.2.) Valorificarea prin vânzare a bunurilor care nu mai sunt necesare sau, după caz, a materialelor sau pieselor rezultate în urma demolarii sau a dezmembrării acestora, potrivit legii, aflate în administrarea exclusivă a institutiei publice, se face prin organizarea de licitație publică deschisă cu strigare.

Raportat la dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c), 289 alin. (2) și (3) și 361 alin. (2)-(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale art. 5 alin. (1) și 6 alin. (3) lit. d) din Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale art. 1 alin. (1) și art. 7 alin. (17) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și ale art. 2, Anexa 2, Cap. 1 alin. (1.2.) din Hotărârea Guvernului nr. 841/1995 (*actualizată*) privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, după cum urmează:

- aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca, a unei părți din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1, înscris în CF nr. 331487 Cluj-Napoca, respectiv a corpurilor parazitare cu regim de înălțime parter, astfel: construcția cu nr. cad. 331487-C1 parțial și construcția cu nr. cad 331487-C2 integral, conform Planului topografic care se constituie în Anexă și face parte integrantă din hotărâre, determinată de starea tehnică de degradare a construcțiilor și de realizarea investiției aprobate prin Hotărârea nr. 824/2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții „Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare - Piața Unirii nr. 1 și nr. 2”

- aprobarea demolării construcțiilor astfel identificate;

- aprobarea valorificării materialelor sau pieselor rezultate în urma demolării sau a dezmembrării acestora, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 841/1995.

- aprobarea radierii din C.F. nr. 331487 Cluj-Napoca, a construcției cu nr. cadastral 331487-C2.

- Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca, conform Anexei 1¹ la Hotărârea Guvernului nr. 193/2006, cu privire la bunul imobil ce face obiectul hotărârii.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Iulia ARDEUȘ**

Șef serviciu, Mihaela MIRON

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
Alina RUS**

12.01.2023.

**DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
Virgil PORUȚIU**

Șef Serviciu Tehnic-Reparații Imobile, Adriana Măgurean

Întocmit, Cons. Adriana David

CARTE FUNCİARĂ NR. 331487
COPIE

Carte Funciară Nr. 331487 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Piata Unirii , Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	331487	2.027	Imobil împrejmuit partial pe latura de Sud cu gar metallic si pe latura de Vest cu gard din zidarie de caramida.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	331487-C1	Loc. Cluj-Napoca, Piata Unirii , Nr. 1, Jud. Cluj	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1103 mp; Construcție din cărămidă și piatră cu regim de înălțime S+P+1E, pe fundații de piatră, acoperiș tip șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, compusă din 8 apartamente având ca părți indivize comune: fundațiile, fațadele, podul, acoperișul, casa scării, pasajul de intrare în curte, poarta de acces, coridorul exterior, racordurile principale de apă canal, electricitate gaz și teren.
A1.2	331487-C2	Loc. Cluj-Napoca, Piata Unirii , Nr. 1, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:142 mp; Construcție anexă -garaj pe structură metalică, cu regim de inaltime P, edificat în anul 1993.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140242 / 02/08/2018		
Act Administrativ nr. 614, din 06/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 9335, din 18/01/2018 emis de BCPI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 325878, din 06/07/2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Administrativ nr. 343, din 04/07/2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA , , CIF:4305857	A1, A1.1, A1.2
115474 / 19/06/2019		
Act Administrativ nr. ADRESA NR. 496, din 27/05/2019 emis de MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATII NATIONALE - DIRECTIA PENTRU CULTURA CLUJ;		
B2	Se notează faptul că imobilul înscris în această carte funciară se află în Lista Monumentelor Istorice 2015 Cluj	A1, A1.1, A1.2
203441 / 18/10/2019		
Act Administrativ nr. FN, din 18/10/2019 emis de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA;		
B3	se notează respingerea cererii, având ca obiect îndreptare eroare materială	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
331487	2.027	Imobil împrejmuit parțial pe latura de Sud cu gar metallic și pe latura de Vest cu gard din zidarie de caramida.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.027	-	-	-	Imobil împrejmuit parțial pe latura de Sud cu gar metallic și pe latura de Vest cu gard din zidarie de caramida.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	331487-C1	construcții administrative și social culturale	1.103	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construită la sol:1103 mp; Construcție din cărămidă și piatră cu regim de înălțime S+P+1E, pe fundații de piatră, acoperiș tip șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, compusă din 8 apartamente având ca părți indivize comune: fundațiile, fațadele, podul, acoperișul, casa scârilor, pasajul de intrare în curte, poarta de acces, coridorul exterior, racordurile principale de apă canal electricitate gaz și teren.
A1.2	331487-C2	construcții anexa	142	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:142 mp; Construcție anexă - garaj pe structură metalică, cu regim de înălțime P, edificat în anul 1993.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	18.672
3	4	0.602
5	6	4.284
7	8	7.959
9	10	12.451
11	12	5.627
13	14	4.289
15	16	4.158
17	18	4.98
19	20	4.091
21	22	4.914
23	24	13.151
25	26	11.966
27	28	7.787
29	30	1.265
31	32	1.272
33	34	3.235
35	36	2.298
37	38	0.721

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	3.549
4	5	4.696
6	7	6.057
8	9	4.492
10	11	1.695
12	13	1.518
14	15	5.207
16	17	4.992
18	19	2.08
20	21	3.55
22	23	6.085
24	25	1.047
26	27	45.63
28	29	3.139
30	31	2.846
32	33	2.016
34	35	2.667
36	37	0.311
38	1	0.43

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CLUJ

Piața Unirii, nr.1, camera 26, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, RO 400133
tel/fax: 0264-597616, e-mail: directiaculturacluj@gmail.com

nr. 814 // 16.09.2019

Către Primăria Cluj

Aprobat,
Director executiv
Victor CUBLEȘAN

Spre știință: Direcția Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii și Identității Naționale, București

AVIZ¹ nr. 814/ Z /16.09.2019

actualizare aviz 500 / Z / 2017 iunie 8

privind: consolidare si reabilitare; eliminare corpuri parazitare

Obiectivul: Imobil existent
Adresa: Piața Unirii nr. 1-2, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Cod: CJ-II-m-B-07470 Primăria Veche, CJ-II-m-B-07471 Casă
Proiect: consolidare si reabilitare; eliminare corpuri parazitare
Conform C.U. 3906/14.09.20148 emis de Primăria Cluj
Nr. proiect: K89/2017
Faza: DTAC
Proiectant: K&K Studio
Elaborator: Arh. Guttman
Beneficiar: Primăria Cluj

Documentația înregistrată la D.J.C. Cluj cu nr. 814/2019 cuprinde: piese scrise (cerere, borderou, C.U., extras C.F., memoriu tehnic, copii acte) și piese desenate (plan încadrare, plan situație, relevee, detalii, fotografii).

Documentația propune: consolidare si reabilitare; eliminare corpuri parazitare

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3 din data 10.10.2019/ în cadrul Direcției Județene pentru Cultură Cluj și în baza P.V. / Ordinului Ministrului 2797/14.11.2017 se comunică:

AVIZ FAVORABIL

Se va completa cu studii pentru toate specialitățile (instalații, termice, etc.)

Șef compartiment de specialitate,
consilier superior arh. dr. Virgil Pop

¹ Este valabil numai însoțit de piesele desenate, șampilate și semnate de către D.J.C. Cluj redactat inspector dr. Robert Arnăutu

HOTĂRÂRE

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții
"Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare-Piața Unirii nr.1 și nr. 2"

Consiliul local al municipiului întrunit în ședința ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **"Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare-Piața Unirii nr.1 și nr. 2"**, proiect din inițiativa Primarului;

Analizând referatul nr.385448/443/25.08.2017 al Direcției Tehnice prin care se propune aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **"Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare-Piața Unirii nr.1 și nr. 2"**.

Retinând dispozițiile art. 44, din Legea 273/2006, coroborate cu dispozițiile art. 5 din HG 916/2016;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art.36, 39 alin (1) și 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 -Se aprobă indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții : **"Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare – Piața Unirii nr.1 și nr. 2"**, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează, Direcția Tehnică, Direcția de Patrimoniu Municipiului și Evidența Proprietății și Direcția Economică.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Rosca

CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

"Consolidare și reabilitare imobile existente, eliminare corpuri parazitare-Piața Unirii nr.1 și nr. 2"

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

AMPLASAMENT: Jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 1 și nr. 2

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI :

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI :

20.436,45 mii lei (fara TVA) / (4.613,19 mii EURO; 1 euro = 4,43 lei)

din care C+M : 14.606,82 mii lei (fara TVA) / (3.297,25 mii EURO; 1 euro = 4,43 lei)

Anul construcțiilor: sec. XVI-XVIII- nr. 2, 1843-1846 – nr. 1

Regim înălțime: Sp+P+1E

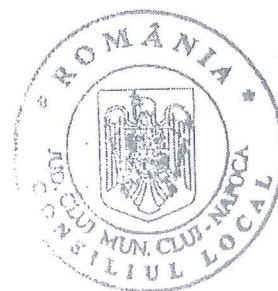
S teren măsurată,zona studiată: 3344 mp

S desfasurata totala construcție clădire: 4563,60 mp.

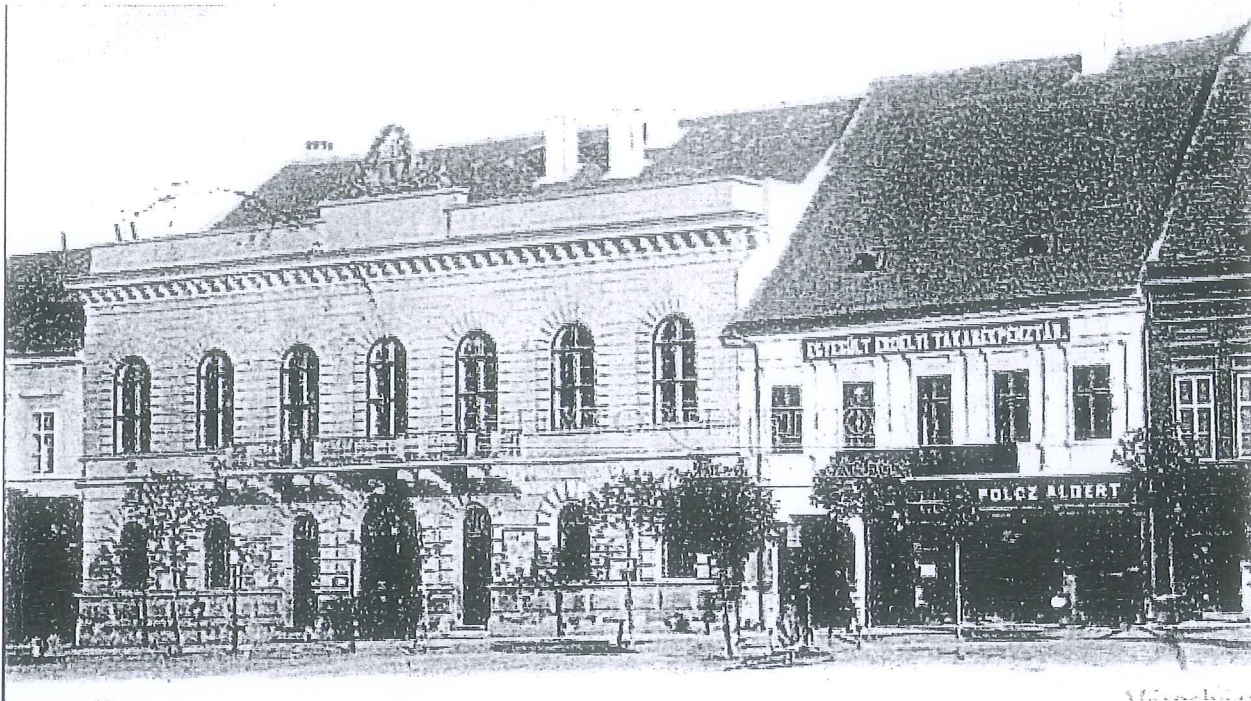
Surse de finanțare: bugetul local

Durata de realizare a investiției :

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al investiției întocmit conform HG nr.28/2008, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



FOAIE DE CAPAT



DENUMIREA PROIECTULUI /OBIECTIVULUI:

REABILITARE SI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE SI **DESFIINTARE CONSTRUCTII PARAZITARE**

Denumire monument istoric:
Piața Unirii nr. 1. - denumirea: "Primăria Veche" (1843-1846)
Cod LMI 2015: CJ-II-m-B-07470

BENEFICIAR/POPRIETAR:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Strada Motoșilor nr. 1-3,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj-Napoca
tel./fax.: 0264/596030

PROIECTANT GENERAL:

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
sediul: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap 1
punct de lucru: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu nr. 2-4
J12/5230/2018, CUI: RO18659048
tel:004-0371-165006, mobil:0740 218456

FAZA DE PROIECTARE:

D.T.A.C.

Nr. PROIECT:

K89-17/1

DATA ELABORĂRII:

noiembrie 2018

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J31/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2-4
capital subscris si varsat: 300lei
m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro

BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI ,
conf. O.G. nr.27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001

Denumirea proiectului:	REABILITARE SI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE SI DESFIINTARE CONSTRUCTII PARAZITARE
Amplasament :	Piața Unirii, nr.1 jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca
Beneficiar:	Municipiul Cluj-Napoca strada Moșilor nr. 1-3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj-Napoca tel./fax.: 0264/596030
Proiectant general:	K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. sediu: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap 1 punct de lucru: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu nr. 2-4 J12/5230/2018, CUI: RO18659048 tel:004-0371-165006, mobil:0740 218456
Proiectant arhitectura:	ARH SERVICE GUTTMANN&COMP S.R.L. sediu: Mun. Cluj Napoca, str. Sigismund Toduta nr.13, ap. 1, jud. Cluj J12/1752/27-04-2016,C.U.I.:2469837 tel:004-0371-165006
	ARH SERVICE S.R.L. sediu: Mun. Cluj Napoca, str. Sigismund Toduta nr.13, ap. 1, jud. Cluj J12/1750/27-04-2016,C.U.I.:32404104 tel:004-0371-165006
Faza de proiectare:	D.T.A.D.
Număr de proiect :	K89-17/1
Data elaborării :	noiembrie 2018

1.Indici tehnici:

Suprafața totală a terenului: **2027mp conform C.F. 331487**

	EXISTENT	Din care demolat	PROPUS
1. Aria construita 331487 - C1	1103mp	156mp	947mp
331487 - C2	142mp	142mp	-
Aria construita TOTAL	1245mp	298mp	947mp
2. Aria desfășurată 331487 - C1	2638mp	156mp	2326mp
suprafața subsol	588mp	-	588mp
suprafața parter	1103mp	156mp	947mp
suprafața etaj	947mp	-	947mp
331487 - C2	142mp	142mp	-
Aria desfasurata TOTAL	2780mp	298mp	2482mp

Suprafața construită totală existentă = 1245 mp

Suprafața desfășurată existentă = 2780mp

Suprafața construită totală propusă = 947mp

Suprafața desfășurată propusă = 2482mp

Suprafața utila existența și propusa (conform releveu)

Constructia cu nr. Cad. 331487 - C1

SU existența totala: 1904,53mp

SU propusa totala: 1793.90mp

Constructia cu nr. Cad. 331487 - C2

SU existența totala: 17.51mp

SU propusa totala: 0mp

2.Indici urbanistici conf. OG.27/2008 și Legea 50/1991:

Indici urbanistici existenți (calculate raportat la suprafața totală a parcelei):

S.C. existența pentru calcul P.O.T. = 1245mp

S.D. existența pentru calcul C.U.T.= 2780mp

P.O.T. existent = $1245 / 2027 * 100 = 61,42\%$

C.U.T. existent = $2780 / 2027 = 1,37$

Indici urbanistici propuși (calculate raportat la suprafața totală a parcelei):

S.C. propusa pentru calcul P.O.T. = 947mp

S.D. propusa pentru calcul C.U.T.= 2484mp

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J31/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2-4
capital subsris si varsat: 300lei
m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro

P.O.T. propus = $947 / 2027 * 100 = 46,71\%$

C.U.T. propus = $2482 / 2027 = 1,22$

3.Regimul de înălțime existent / propus:

Constructia cu nr. Cad. 331487 - C1

Regim de inaltime cladirea principala Primaria veche: Sp+P+1E

Regim de inaltime anexa propusa spre demolare: P

Constructia cu nr. Cad. 331487 - C2

Regim de inaltime anexa propusa spre demolare: P

4.Inălțimea maximă la coamă si înălțimea la atic-cornisa:

Constructia cu nr. Cad. 331487 - C1

H. max.cornisa cladirea principala Primaria veche: 12.73m (fata de trotuar Piața Unirii) – nu se modifica

H. max.coama cladirea principala Primaria veche: 18.02 (fata de trotuar Piața Unirii) – nu se modifica

H. max. streasina anexa propusa spre demolare: 3.65m – fata de teren amenajat curte interioara

H. coama anexa propusa spre demolare: 5.52m – fata de teren amenajat curte interioara

Constructia cu nr. Cad. 331487 - C2

H. max. streasina anexa propusa spre demolare: 2.90m– fata de teren amenajat curte interioara

H. max. coama anexa propusa spre demolare: 3.90m– fata de teren amenajat curte interioara

5. Numar locuri de parcare și garaje situația existența și propusa:

Situația existența:

8 locuri de parcare amenajate la sol

7 garaje

Situația propusa:

12 locuri de parcare amenajate la sol

0 garaje

6. Numar locuințe individuale sau colective existente și propuse:

Situația existența: 0

Situația propusa: 0

Întocmit:

arh. Nemes Andrea 

arh. stag. Mesaroș Adelina 

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J31/335/11.05.2006 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2-4
capital subscris si varsat: 300lei
m: 004 0733516194 t: 004 0371165006 f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro

COLECTIV DE ELABORARE și LISTA DE SEMNATURI

Proiectant general:

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

sediu: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap 1

punct de lucru: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu nr. 2-4

J31/335/11.05.2006, CUI: RO18659048

tel:004-0371-165006, mobil:0740 218456



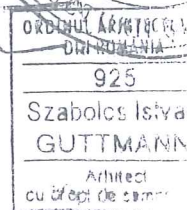
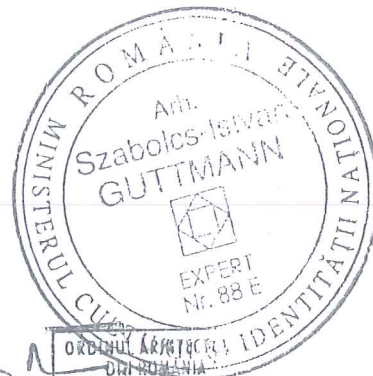
Șef de proiect:

arh. Kulcsár András, nr. TNA 5856

Proiectanți:

arh. Nemes Andreea

arh. stag. Mesaroș Adelina



BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Cerere autorizație de desființare
 2. Anexă la cerere
 3. C.I. beneficiar
 4. C.I.F. beneficiar
 5. C.I.F. proiectant general
 6. Dovada achitării taxelor A.D.
 7. Extras C.F. nr. 331487 Cluj-Napoca
 8. Certificat de urbanism nr. 3906 din 14.09.2018
 9. Breviar de calcul al indicilor urbanistici si tehnici
 10. Avize si acorduri:
 1. Aviz M.C. - Directia Judeteana Pentru Cultura si Patrimoniul Cultural Cluj
 2. Aviz DelGaz GRID
 3. Aviz ELECTRICA S.A.
 4. Dovada O.A.R.T.
 5. Contract pentru transport moloz
- Fișa proiectului
 - Colectiv de elaborare și listă de semnături
 - Borderou D.T.A.D.
 - Memoriu tehnic D.T.A.D.
 - Documentatie fotografica
 - Expertiza tehnica

PIESE DESENATE:

COD	DENUMIRE PLANSA	SCARA
PLANSE GENERALE		
A-01	Plan de încadrare in zona	1:2000
A-02	Plan de situație Piața Unirii nr.1 – Situația existentă	1:500
A-03	Plan de situație Piața Unirii nr.1 – Situația propusă	1:500
A-04	Relevu plan parter	1:100
A-05	Relevu plan învelitoare	1:100
A-06	Relevu secțiune transversală	1:100
A-07	Relevu fațadă est și secțiune longitudinală B-B construcție parter nr.cad. 331487- C1	1:100
A-08	Relevu fațadă vest construcție nr.cad. 331487- C2	1:100
OS-01	Plan organizare de șantier pentru D.T.A.D.	1:500

Elaborat,
arh. stag. Mesaroș Adelina

Șef proiect,
arh. Kulcsár András



arh. Nemes Andreea

MEMORIU TEHNIC D.T.A.D.

CU DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA CU IMOBILELE CARE SE DESFIINTEAZA

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectiv:

**REABILITARE SI CONSOLIDARE IMOBILE
EXISTENTE SI DESFIINTARE CONSTRUCTII
PARAZITARE**

Amplasamentul:

**Piața Unirii nr. 1
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Beneficiarul/Titularul investiției:

**Municipiul Cluj-Napoca
strada Motilor nr. 3
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Elaboratorii documentatiei:

Proiectant general:

**K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
sediul: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 5, ap 1
punct de lucru: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca,
str. Victor Deleu nr. 2-4
J31/335/11.05.2006, CUI: RO18659048
tel: 004-0371-165006, mobil: 0740 218456**

2. Descrierea lucrarilor care fac obiectul autorizarii:

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **Municipiul Cluj-Napoca** pentru obținerea autorizației de desfiintare celor doua constructii anexe parazitare, cu regim de înălțime parter (primul parte din constructia cu nr. cad. 331487-C1 cu suprafața construita =156mp, al doilea cu nr. cad. 331487-C2, cu suprafața construita = 142mp), pe amplasamentul situat în Piața Unirii nr.1.

Prin proiect se propune reabilitarea, restaurarea și consolidarea corpului principal al clădirii Primariei Vechi și desfacerea celor doua constructii anexe parazitare cu regim de înălțime parter, fara valoare istorica-artistica, construite in a doua jumătate a secolului al-XX.-lea, pentru satisfacerea nevoilor de spațiu exterior în continuarea aripilor cladirii principale. Spatiile rezultate vor fi integrate în amenajarea exterioara propusa pentru imobilul din Pta Unirii nr. 1

2.1. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este situat in județul Cluj, in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în Piața Unirii la nr.1, cu nr. C.F. 331487, în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca. Locatia este stabilă, lipsita de alunecari sau de alte fenomene geodinamice defavorabile constructiilor.

Amplasamentul studiat are suprafața 2027mp și cuprinde 2 construcții, după cum urmează:

- **construcția 1 cu nr. Cad 331487-C1** compus din clădirea principală a primăriei vechi cu gang de acces din piața Unirii, cu planimetrie în forma de „U”, cu regim de înălțime Sp+P+1E, cu funcțiune administrativă și social culturală clasată ca și monument istoric, cu S.C. = 947mp și o construcție parazitată adosată ulterior aripii de vest al clădirii principale cu regim de înălțime P, pe latura de vest al parcelei, cu funcțiune administrativă (birouri) cu S.C. = 156mp;

- **construcția 2 cu nr. Cad 331487-C2** - construcție parazitată adosată ulterior aripii de est al clădirii principale, cu regim de înălțime P, cu funcțiunea de garaj și grupuri sanitare, amplasat pe latura de est a parcelei, edificată în anul 1993, cu S.C.=142mp.

Amplasamentul studiat este încadrat conform P.U.G. Cluj-Napoca în **ZCP_C1 Zona centrală peste Incinta Fortificată**, parte a zonei centrale a municipiului suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale și este o componentă a Ansamblului urban - Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca – clasat cu codul CJ-II-a-A-07244.

Vecinătăți și accese:

Imobilul se ridică în vecinătatea unor monumente istorice de mare valoare precum Palatul Banffy (Muzeul de Artă), Biserica Sf. Mihail și o serie de palate urbane din Piața Unirii și străzile adiacente.

Accesul auto pe parcela se realizează prin gangul de acces din Piața Unirii și prin poarta metalică pe limita de parcela sudică, din str. I.C.Brătianu.

Accesul pietonal principal se realizează din P.ta Unirii printr arcada secundară a gangului de acces diferențiat de accesul auto asociat cu curtea interioară și prin poarta metalică din str. I.C.Brătianu.

Vecinătățile imobil Unirii nr.1 studiat:

La Nord: P.ta Unirii

La Est: imobil Str. Eroilor. 2

La Sud: imobil Str. I.C.Brătianu nr.13-15 respectiv 17

La Vest: imobil Unirii nr.2

Parcela studiată are o formă relativ dreptunghiulară, cu deschidere la front de cca. 27.51ml și lungime de cca. 78ml pe latura vest și 71ml pe latura est.

Curtea interioară se poate împărți în două părți, prima parte principală descrisă de imobilul primăriei vechi cu planimetrie în forma de „U” și o a doua parte, secundară, ce deservește drept parcare auto, delimitată de construcțiile secundare.

2.2 SITUAȚIA EXISTENȚA IMOBIL PIATA UNIRII NR.1

Construcția principală are frontul spre piața Unirii, cu o suprafață construită de 947mp și regim de înălțime S+P+1E. Funcțional, clădirea adăpostește spații pentru birouri la parter și etaj și spații de arhivă la subsolul, aparținând serviciului impozite și taxe locale, poliția locală, direcției de asistență socială și medicală, direcția economică și serviciul administrativ al Primăriei Municipiului Cluj-Napoca și direcția județeană de cultură și patrimoniu Cluj.

Construcția anexa de pe latura de vest a parcelei, cu suprafața construită de 156mp și regim de înălțime P, adăpostește birouri ale Poliției Române, ale Consiliului National al Audiovizualului și Birouri serviciu Taxe și Impozite.

Construcția anexa de pe latura de vest a parcelei, cu suprafața construită de 142mp și regim de înălțime P, adăpostește garaje auto și grupuri sanitare pentru public.

Descriere constructivă al clădirii anexe de pe latura de vest propusă spre demolare

Clădirea cu regim de înălțime P are o formă alungită dreptunghiulară, cu o încăpere adosată calcanului de vest, cu structura portantă din zidărie de cărămidă plină. Construcția este complet independentă de clădirea primăriei vechi, fiind adosată ulterior aripii de vest a acesteia.

Acoperișul este într-o singură apă, cu șarpantă de lemn și învelitoare din țiglă ceramică presată, cu burlane, jgheaburi și tinichigerie din tabla zincată cu strasina închisă cu scanduri de lemn. Burlanele se descarca direct în exterior la baza zidurilor. Cos de fum din caramida aparentă.

La exterior volumul clădirii pe latura de est și sud este izolat cu polistiren EPS și finisat cu tencuială decorativă, finisat în culoare albă. Soclul pe latura de est și sud este placat cu placi de piatră scapitată de dimensiuni și culori diferite. Scări exterioare din ciment pentru preluarea diferenței dintre interior și exterior placate cu placi greso-granit.

Tamplariile exterioare - uși cu supralumina din PVC alb sau laminat cu 1 canaț, ferestre exterioare din lemn masiv duble, cu 2, 3 sau 4 cercevele, cu deschidere spre interior fără valoare istorică. Ferestrele nu au glafuri la exterior. La interior sunt glăduri simple din lemn.

La interior pereții despartitori sunt realizați din zidărie de caramida ceramică finisată cu tencuială, glet și zugrăveala, după caz placat cu faianta sau pereți usori de compartimentare din gipscarton. În unele încăperi înălțimea interioară a fost coborâtă prin realizarea unor tavane false din gipscarton.

Tamplariile interioare sunt realizate din tamplărie de lemn masiv, placaj de lemn – uși simple pe toc.

Pardoselile interioare sunt realizate din parchet laminat, placi de gresie, parchet din lemn masiv.

Per ansamblu tamplărie și finisajele interioare sunt de calitate inferioară. La majoritatea peretilor exterior în interior spațiilor se observa infiltratii de apa capilara și tencuieli, zugrăveli degradate efectate de apa.

Clădirea este racordată și dotată cu instalații de energie electrică, instalații sanitare (apa-canal), instalații termice pe gaz natural și telecomunicații. Incalzirea se realizează cu sobe de teracota fără valoare artistică, racordate la cosurile de fum.

În situația existența clădirea este compusă din 7 birouri și 1 sas.

Descriere constructivă al clădirii anexe de pe latura de est propusă spre demolare

Cosntructia 331487-C2 de regim de înălțime P, are o structură metalică compusă din acoperiș din tabla metalică cutată așezată pe grinzi metalice principale și grinzi cu zabrele secundare, stalpi metalici și porți metalice este destinat ca spațiu pentru garaje. Pardoseala parajului este realizată cu ciment.

În primul garaj dinspre nord au fost amenajate grupuri sanitare pe sexe cu pereți de compartimentare din zidărie de caramida și gipscarton, placat cu placi de faianta.

Grupurile sunt dotate cu instalații de energie electrică și instalații sanitare (apa-canal).

2.3. INCADRAREA IN CATEGORII SI CLASE:

Construcție 1 cu nr. Cad.331487-C21

CATEGORIA DE IMPORTANTA: „B” - DEOSEBITA tabel.3. conform H.G.766/19977, anexa 3

CLASA DE IMPORTANTA: II - Constructii de importanța deosebita, P100-1-2006-tabel 4.3.

(Clădiri din patrimoniul național)

Clasa de risc seismic este R_{III}, cuprinzând construcțiile care, sub efectul cutremurelor de proiectare, pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

Cladirea principala construita în perioada 1843-1846 este incadrat în lista monumentelor istorice 2015, la poziția 947, cod: CJ-II-m-B-07470 (Primăria Veche).

Construcție anexa nivel parter latura de vest

CATEGORIA DE IMPORTANTA: „C” - Normala tabel.3. conform H.G.766/19977, anexa 3

CLASA DE IMPORTANTA: III - Constructii de importanța deosebita, P100-1-2006-tabel 4.3.

Construcție 2 cu nr. Cad.331487-C2

Construcție anexa nivel parter latura de est

CATEGORIA DE IMPORTANTA: „D” - Redusa tabel.3. conform H.G.766/19977, anexa 3

CLASA DE IMPORTANTA: IV - Constructii de importanța mica, P100-1-2006-tabel 4.3.

Conf. Normativului P100-1/2013 – construcția analizata este amplasata în zona de hazard seismic cu accelerație orizonatala a terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ (pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta $IMR=225ani$) și cu perioada de colt $T_c=0.70s$.

2.4.INDICI TEHNICI SI URBANISTICI EXISTENTI SI PROPUȘI

a.) Indici tehnici existenți și propuși

Suprafata construita existentă:

S.C. construcție cu nr. Cad. 331487-C1 = 1103mp (conform extras C.F.)

compus din

S.C. existentă cladirea principala (Primaria Veche) = 947mp

S.C. existentă clădirea anexa = 156mp – propus spre demolare

S.C. construcție cu nr. Cad. 331487-C2 = 142mp (conform extras C.F.) – propus spre demolare

Suprafata construita propusă:

S.C.propusa (rezultata) = 947mp

Suprafata desfasurata existentă:

S.D. construcție totala cu nr. Cad. 331487-C1 = 2780mp

compus din

S.D. existentă cladirea principala (Primaria Veche) =2482mp

S.D. existentă clădirea anexa = 156mp – propus spre demolare

S.D. construcție cu nr. Cad. 331487-C2 = 142mp – propus spre demolare

Suprafata desfasurata propusă:

S.D.propusa (rezultata) = 2482mp

Imobil Piața Unirii nr. 1

Regim de inaltime existent clădirea principală (Primaria Veche) : Sp+P+1E

Regim de inaltime existent clădirea anexă: P

Regim de inaltime existent clădirea anexă (garaje): P

Locuri de parcare și garaje amenajate în situația existentă:
piața Unirii nr. 1 – 8 parcuri amenajate la sol și 7 garaje

b.) Indici urbanistici existenți și propuși

S teren conf. extras C.F. = 2242mp

S.C. existența pentru calcul P.O.T. = 1245mp

S.D. existența pentru calcul C.U.T.= 2780mp

P.O.T. EXISTENT = 61.42%

C.U.T. EXISTENT = 1.37

S.C. propusa pentru calcul P.O.T. = 947mp

S.D. propusa pentru calcul C.U.T.= 2484mp

P.O.T. PROPUS = 46.71%

C.U.T. PROPUS = 1.22

3. DESCRIEREA SUMARĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTITII

Obiectul proiectului este demolarea celor 2 constructii anexe parazitare, după cum urmează: demolarea construcției anexe cu regim de înălțime parter din imobilul cu nr. cad. 331487-C1, cu suprafața construită=156mp și demolare construcție anexa (garajele) cu structura metalică cu nr. cad. 331487-C2, cu suprafața construită = 142mp, de pe amplasamentul situat în Piața Unirii nr.1 , conform planului de situație propus.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice:

Obiectivul de investiție se compune din 2 obiecte, după cum urmează:

OBIECTUL 1- PTA UNIRII NR.1-CORP PRINCIPAL U1

OBIECTUL 2- PTA UNIRII NR.1-ELIMINARE CORP PARAZITAR

din care prezenta documentatie se ocupa cu **OBIECTUL 2 - PTA UNIRII NR.1 - ELIMINARE CORP PARAZITAR .**

Construcție anexa nivel parter latura de vest

Lucrările vor începe cu desfacerea învelitorii de țiglă ceramică, iar mai apoi cu dezmembrarea structurii de lemn a șarpantei, după care urmează demolarea planseului peste parter. Elementele se vor desface treptat, astfel încât părțile încă nedemolate să rămână stabile și să nu existe pericolul răsturnării acestora.

Efectuarea operațiilor de desfacere/spargere/dezmembrare ale elementelor orizontale va fi executată cu lucrătorul în poziție laterală fata de frontul de lucru, pentru evitarea accidentării acestuia prin căderea elementelor. Vor fi evitate pozițiile lucrătorului pe sau sub componentele la care se lucrează și care pot ajunge în risc de prăbușire. Lucrările de dezmembrare vor fi în ordine inversă etapei de construire și anume, de sus în jos.

Demolarea pereților de zidărie va fi începută de sus în jos, pe registre orizontale de secțiune constantă pe toți pereții, astfel încât părțile lor nedemolate să rămână stabile prin efectul de contravântuire reciprocă generat de configurația lor geometrică. Demolarea pe toată înălțimea a zidărilor transversale ar periclita stabilitatea celor longitudinale care ar rămâne sub formă de console vulnerabile. Același pericol ar fi pentru pereții transversali în cazul demolării totale a pereților longitudinali.

După caz caramida ceramica plină (fără goluri verticale), de calitate buna, din pereții executați cu mortar de var-nisip poate fi recuperată ușor prin demolare bucata cu bucata, rând cu rând, curată de mortar și stăvuită în vederea refolosirii ei. Zidăriile din caramizi cu goluri verticale (GVP) executate cu mortar mixt sau mortar de ciment, greu de recuperat practic manopera pentru curățarea lor va desprinde valoarea.

Fundațiile pereților învecinați cu fundațiile clădirii istorice vor fi păstrate pentru, demolarea lor urmând a fi realizată numai până la cota terenului exterior amenajat, pentru a nu periclita imobilul istoric.

Construcție anexa nivel parter latura de est

Lucrările vor începe cu desfacerea învelitorii din tablă ondulată, iar mai apoi cu dezmembrarea structurii metalice a acoperișului. Se vor desface treptat grinzile metalice zăbrele longitundinale, iar mai apoi grinzile metalice transversale, astfel încât părțile încă nedemolate să rămână stabile și să nu existe pericolul răsturnării acestora.

În continuare se vor desface elementele metalice verticale de închidere iar mai apoi stâlpii metalici structurali.

Demolarea pereților de zidărie existenți în primul garaj unde este amenajat un grup sanitar, va fi începută de sus în jos, pe registre orizontale de secțiune constantă pe toți pereții, astfel încât părțile lor nedemolate să rămână stabile prin efectul de contravântuire reciprocă generat de configurația lor geometrică.

Fundațiile pereților învecinați cu fundațiile clădirii istorice vor fi păstrate pentru, demolarea lor urmând a fi realizată numai până la cota terenului exterior amenajat, pentru a nu periclita imobilul istoric

3.1. DESCRIEREA OPERAȚILOR DE DEMOLARE

La executarea operațiilor de demolare se va evita desfacerea unor elemente de rezistență ale construcției (datorită desfacerii unor elemente portante înainte de descărcarea acestora de alte elemente ce rezază pe ele, desfacerii unor legături de asigurare a stabilității, desfacerii elementelor portante la nivele inferioare etc) și care atrage după sine producerea de accidente ce se pot solda cu pierderi de vieți omenești, degradarea iremediabilă a resurselor materiale refolosibile etc.

Ordinea de desfacere a lucrărilor de construcție va fi în principiu inversa ordinii operațiilor de montaj folosite la realizarea construcției.

Se vor lua măsuri pentru organizarea depozitării la obiect sau în depozite centralizate a elementelor de demolare, precum și măsuri pentru conservarea și evitarea degradărilor ulterioare a elementelor demolate recuperabile.

Se vor lua măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, decurgând din natura operațiilor de demolare-recuperare.

Executia demolarii va fi condusa, in mod obligatoriu, de cadre tehnice de specialitate și cu experienta în acest domeniu, care raspund direct de instruirea personalului care executa demolările și desfacerile, precum si de asigurarea recuperarii materialelor si elementelor de constructii si instalatii.

Inainte de inceperea lucrarilor, intregul personal care ia parte la executia lor va fi instruit asupra procesului tehnologic, succesiunea operatiilor si fazele de executie, asupra modului de utilizare a mijloacelor tehnice si asupra masurilor specifice de protectia muncii dcurgand din natura acestor operatii, masurile si tehnicile ce se aplica pentru recuperarea corespunzatoare a materialelor rezultate din demolari etc.

In toate cazurile, lucrarile de desfacere - demolare vor incepe numai dupa ce:

1. au fost intrerupte legaturile la retelele exterioare de alimentare cu apa, gaze, energie electrica, termoficare, telefon, canalizare. Operatiunile de intrerupere a legaturilor vor fi executate de catre intreprinderile specializate in sarcina carora sunt aceste instalatii, utilitati etc.
2. au fost golite retelele interioare de apa, gaze, termoficare etc.
3. au fost evacuate utilajele, instalatiile si echipamentele tehnologice din interiorul cladirilor.

Operatiunile de desfacere-demolare se vor executa, de regula, la lumina zilei. In cazul in care se impune ca lucrarile sa fie continuate si pe timpul noptii, se va prevedea un iluminat corespunzator si se vor evita pe cat posibil executarea operatiunilor cu grad mare de pericolozitate.

In vederea recuperarii la maximum a resurselor materiale de la demolari, unitatea care executa aceste operatii va asigura imprejmuirea santierului cu elemente demontabile, marcarea cu panouri avertizoare si paza permanenta (atat pe timpul noptii cat si a zilei) si evacuarea tuturor materialelor rezultate. Se va interzice accesul in zona de demolare a personalului neinstruct sau a altor persoane care nu au legatura cu operatiile respective. Materialele de masa care se vor utiliza in zonele de demolare (caramizi, borduri etc.) se vor depozita la locul potrivit.

In vederea recuperarii materialelor refofosibile, unitatile care executa demolarea constructiilor vor lua urmatoarele masuri:

- interzicerea utilizarii unor tehnologii sau procedee care conduc la degradarea sau distrugerea materialelor si a elementelor de constructii si instalatii ce urmeaza a fi recuperate; dotarea formatiilor de lucru cu calificare corespunzatoare cu scule, utilaje si dispozitive specifice; interzicerea intrarii in lucru a personalului neinstruct.

In vederea recuperarii la maxim a materialelor si elementelor de constructie si instalatii, conducatorul santierului de demolari va instrui corespunzator personalul de executie, indicand si locurile de depozitare a acestora, astfel incat sa fie asigurata integritatea lor, evitarea pierderilor, gruparea pe sorto-tipuri-dimensiuni in masura in care nu pot fi transportate imediat la obiectivele de investitii care le vor utiliza. Se recomanda evacuarea, pe cat posibil in aceeasi zi, a materialelor recuperate (material lemnos, obiecte sanitare, tevi, tamplarie, radiatoare, alte materiale marunte).

Evidenta financiar-contabila de iesire a materialelor din santierul de demolare, de transport, de intrare a materialelor in depozit si de inregistrare sunt cele legale in sectorul financiar pentru acest tip de activitati.

La terminarea desfacerii/demolarii se vor intocmi note de materiale, cuprinzand cantitatile de materiale recuperate.

Demolarea se face in doua etape succesive:

- dezechiparea constructiei;

- demolarea propriu-zisa (in cazul nostru partiala)

Demolările celor două construcții indicate mai sus vor fi precedate de:

- reperarea/identificarea, după caz protejarea tuturor instalațiilor din zonă (subterane și supraterane) și se vor stabili intervenții de debranșare, deviere, dezafectare, după caz;
- stabilirea fronturilor de lucru, a căilor de acces și de evacuare, a zonelor de depozitare, cu protejarea și semnalizarea incintei șantierului (conform planșa Organizare șantier);
- stabilirea măsurilor de prevenire și producerea incendiilor;
- interzicerea accesului persoanelor neautorizate sau neinstruite în zona lucrărilor prin împrejmuirea acestora și prin avertizări vizuale;
- efectuarea instructajului de protecția muncii, general și specific categoriilor de lucrări ce urmează a fi executate pentru toate persoanele antrenate în operațiile de demolare;

Demolarea se va executa cu tehnologii manuale, mecanice sau mixte, selectarea lor fiind determinată de considerente precum:

- asigurarea protecției persoanelor participante la realizarea lucrărilor;
- asigurarea protecției construcțiilor de pe parcela și a construcțiilor învecinate (Piața Unirii nr. 2 și strada Eroilor nr.2)
- prețul de cost al lucrărilor;

3.2.DEZECHIPAREA CONSTRUCTIILOR

Dezechiparea construcției se face prin executarea următoarelor lucrari, in ordinea de mai jos:

- Se demonteaza elementele instalatiilor functionale ale constructiilor.
- Se demonteaza foile de geam (prin desfacerea ingrijita a baghetelor sau a chitului) care se aseaza in lazi pe nivele de lucru.
- Se demonteaza partile mobile (cercevele, ferestre, foi de usi) care se numeroteaza in corespondenta cu partile fixe (tocuri de ferestre si usi), se demonteaza feroneria.
- Se demonteaza tocurile de usi si ferestre, numerotate in corespondenta cu partile mobile aferente, prin desfacerea legaturilor la pereti (cuie, suruburi, praznuri) si se transporta la baza constructiei.
- Se demonteaza cat mai ingrijit sorturile de tabla, placajele si pardoselile, inclusiv stratul suport, materialele rezultate se curata sumar, se sorteaza si se evacueaza din constructie in lazi.

3.2.1.Desfaceri de uși și ferestre din lemn

Prevederi generale

Se va desface îngrijit tâmplăria în vederea evitării accidentărilor prin spargerea sticlăriei.

Standarde și norme

34/75 și 60/1975 *Normele republicane de protecția muncii*, aprobate de Ministerul Muncii și Ministerul Sănătății și completate cu ordinul 110/1977 și 39/1977

290/1977 *Normele generale de protecția contra incendiilor la proiectarea și realizarea construcțiilor și instalațiilor*.

Echipament - Operațiunea de desfacere a ușilor și ferestrelor de lemn se face cu dălți, ciocane, fierăstraie, răngi.

Materiale - Din operațiunea de desfacere provine tâmplărie deteriorată.

Transport - Materialul lemnos și molozul provenind din desfaceri vor fi transportate după caz cu roaba sau prin purtare directă, containerizat la locul indicat în planșa OS-01 Plan organizare șantier.

Condiții de execuție - Ordinea de desfacere a lucrărilor de construcții vor fi în principiu inversă operațiunilor de montaj. Executantul va lua toate măsurile necesare pentru a proteja vecinătățile împotriva prăbușirii de la înălțime a elementelor de lemn sau sticlă.

Execuția desfacerilor va fi condusă de către cadre tehnice cu experiență.

Principalele operațiuni la desfacerile de tâmplărie de lemn sunt următoarele:

- localizarea și marcarea tâmplăriei ce urmează a fi desfăcută
- desfacerea tâmplăriei

3.2.2. Desfaceri de învelitoare tigla ceramica și tablă, respectiv șarpantă lemn

Prevederi generale

Se desface învelitoarea tigla ceramica și tablă fălțuită, respectiv structura de lemn șarpanta corpului B de clădire cu atenție pentru a evita producerea de accidente, având în vedere gradul de deteriorare al construcției (lemnul este de obicei putred).

Desfacerea se face prin scoaterea cuielor sau scoabelor fără a se produce ruperea sau despicarea materialului lemnos.

După alegerea elementelor bune care se mai pot folosi, se vor curăța de cuie, se vor tria pe dimensiuni și se vor depozita într-un loc ferit.

Odată cu desfacerea șarpantei, de sus în jos, se va urmări să nu se producă prăbușiri ale acesteia prin slăbirea unor reazeme sau contravântuiri.

Zidul păstrat dispre strada Iuliu Maniu va fi susținută pentru a nu rămâne un perete înalt liber care se poate prăbuși.

Resturile ce nu pot fi utilizate se vor transporta cu containere speciale la groapa de gunoi.

Standarde și norme

34/75 și 60/1975 *Normele republicane de protecția muncii*, aprobate de Ministerul Muncii și Ministerul Sănătății și completate cu ordinul 110/1977 și 39/1977

290/1977 *Normele generale de protecția contra incendiilor la proiectarea și realizarea construcțiilor și instalațiilor*.

Echipament - Operațiunea de desfacere a învelitorii din tablă și a șarpantei de lemn se face cu mănuși, dălți, clești, ciocane, fierăstraie, rângi.

Materiale - Din operațiunea de desfacere rezultă plăci de policarbonat și tablă și elemente din lemn din structura suport al copertinei, respectiv al șarpantei (astereală, pană de coamă, căpriori, popi, tălpi, cosoroabe). Acestea urmează a fi stivuite în funcție de materiale (tablă, lemn) în vederea transportării lor.

Transport - Materialul (plăcile din P.V.C., tablă și lemnul) rezultat din desfaceri vor fi transportate după caz cu roaba sau prin purtare directă, containerizat la locul indicat în OS-01 Plan organizare șantier.

Condiții de execuție - Ordinea de desfacere a lucrărilor de construcții vor fi în principiu inversă operațiunilor de montaj. Executantul va lua toate măsurile necesare pentru a proteja vecinătățile împotriva prăbușirii de la înălțime a elementelor de lemn. Execuția desfacerilor va fi condusă de către cadre tehnice cu experiență.

3.3. DESFACERI DE ZIDĂRIE DE CĂRĂMIDĂ

Prevederi generale

Se trece la desfacerea îngrijită a zidurilor, manual rând cu rând, de sus în jos, pe toată suprafața construcției evitându-se lăsarea de zone înalte care se pot prăbuși (prin demolarea completa a unui perete transversal celalalt nu mai are sprijinul de contrafort necesar stabilității lui).

Acest capitol cuprinde specificații tehnice pentru lucrările de desfacere a zidărilor de cărămidă cu cărămida plină în format 280x140x70mm sau 240mm*115mm*68-88mm.

Standarde și norme

34/75 și 60/1975 *Normele republicane de protecția muncii*, aprobate de Ministerul Muncii și Ministerul Sănătății și completate cu ordinul 110/1977 și 39/1977

290/1977 *Normele generale de protecția contra incendiilor la proiectarea și realizarea construcțiilor și instalațiilor*.

Echipment - Operațiunea de desfacere de zidărie de cărămidă sau piatră se face cu daltă, ciocan, mașină de găurit.

Transport - Spărtura de cărămidă, ca și molozul rezultat vor fi transportate cu roaba, containerizate la locul indicat în planșa **Plan organizare de șantier pentru D.T.A.D.**

Condiții de execuție

Ordinea de desfacere a lucrărilor de construcții vor fi în principiu inversă operațiunilor de montaj. Executantul va lua toate măsurile necesare pentru a proteja vecinătățile împotriva :

- transmisiei vibrației puternice sau a șocului
- împușcările cu materiale
- degajările puternice de praf.

Execuția desfacerilor va fi condusă de către cadre tehnice cu experiență.

Principalele operațiuni la desfacerile de zidărie de cărămidă sunt următoarele:

- localizarea și marcarea suprafeței de lucru
- desfacerea cu atenție a cărămizilor, operațiune ce se execută numai cu daltă și ciocanul
- curățarea cărămizilor de bună calitate desfăcute de moloz, spălarea și stivuirea lor în vederea refolosirii în zidărie.
- stivuirea cărămizilor deteriorate în vederea transportării lor.

Operațiunile de desfacere se vor executa de regulă la lumina zilei. În cazul că se impune ca desfacerile să fie continuate și pe timpul nopții, se va prevedea un iluminat corespunzător.

Desfacerile se vor face de regulă, bucată cu bucată , de sus în jos și pe tronsoane.

Cărămizilor degradate și molozul se vor evacua pe cât posibil în aceeași zi.

3.4. DEMOLAREA ELEMENTELOR INSTALAȚIILOR FUNCTIONALE

Înainte începerii lucrărilor de desfacere/ demontare a instalațiilor functionale se va verifica dacă au fost intrerupte legaturile la rețelele exterioare de alimentare cu apă, gaz, energie electrică, încălzire, alimentare cu apă caldă, canalizare, telefon. De asemenea, se va verifica golirea rețelelor interioare de apă, gaze, încălzire etc.

Se va verifica dacă au fost demontate utilajele, echipamentele și aparatele aflate în clădirea care se demontează.

Înainte de începerea lucrărilor de demontare a instalațiilor pe șantier se va amenaja magazii speciale în care vor fi sortate și depozitate provizoriu echipamente și materiale (pana la transportul lor în depozite centrale, sau pana la repararea lor).

Instalatiile care se vor remonta/ reinstala se vor desface cu grija, astfel încât sa nu se deterioreze, se vor depozita în condiții de siguranța pana la reinstalare/ remontare. În cazul în care exista posibilitatea protejarii în situ al instalatiilor se va realiza astfel încât sa nu se degradeze pe perioada executarii lucrarilor. Instalatiile care nu se mai utilizeaza se vor desfiinta definitiv doar cu acordul beneficiarului.

3.5. DEMONTAREA INSTALATIILOR SANITARE

La instalatiile sanitare succesiunea operatiilor de demontare este urmatoarea:

- la aparatele si utilajele folosite in instalatiile sanitare (cazane baie, boilere electrice sau cu gaz, incalzitoare electrice si cu gaze etc.) demontarea se va incepe prin desfacerea legaturilor la conductele de alimentare (apa, gaz, energie electrica), desfacerea pieselor de pe elementele de constructie se va face cu grija pentru evitarea deteriorarilor.
- Se demonteaza armaturile sanitare de alimentare cu apa si de scurgere cu care sunt echipate sau care deservesc obiectele sanitare (robinete, baterii, ventilile si sifoane de scurgere);
- Se demonteaza accesoriile obiectelor sanitare (oglinza, etajera, portprosopul etc).
- Se demonteaza de pe pozitia de fixare obiectele sanitare (lavoare, chiuvete, spalatoare etc.)

La obiectele sanitare inzidite sau fixate pe pardoseala, se va proceda la degajarea lor din elementele de constructie (demontare faianta la bai, desfacerea vaselor W.C. de pe pardoseala, degajarea cazilor de baie sau dus etc.) cu luarea masurilor pentru evitarea degradarilor obiectelor respective;

Armaturile si obiectele sanitare demontate se vor sorta si se vor depozita intr-o magazie a santierului special amenajata.

Dupa demontarea armaturilor si obiectelor sanitare se va trece la demontarea conductelor, ce se executa separat pentru fiecare tip de conducta (apa sau canalizare) si material (tevi din OL, PVC, tuburi fonta scurgere).

Conductele montate aparent se vor desface pe portiuni orizontale sau verticale cat mai lungi, demontarea facandu-se la teville din otel, daca este posibil, prin desurubarea din fitting sau prin taiere. La conductele din PVC demontarea se va face prin taiere, de preferinta la marginea imbinarii. Coloanelor de fonta se vor demonta prin scoaterea succesiva a tuburilor componente,

La conductele ingropate in pereti sub rabit se va proceda la inlaturarea stratului de acoperire pe toata portiunea conductelor, dupa care se va trece la demontare, conform prevederilor privind teville montate aparent.

Dupa demontarea conductelor de alimentare cu apa se vor desface armaturile existente pe conductele respective.

Tevile, tuburile si armaturile demontate se vor sorta pe categorii de material si tipodimensiuni si se vor depozita in magazia santierului.

La piesele de instalatii (hidranti de incendiu, sifoane de pardoseala, receptoare de trasa etc) fixate in elementele de constructii (pereti, plansee, terase etc.) demontarea se va face prin desprinderea pieselor din elementele de constructie, astfel ca sa se evite deteriorarea.

3.6. INSTALATII ELECTRICE DE LUMINA SI FORTA

Inainte de inceperea operatiunii de demontare a instalatiilor electrice se va verifica scoaterea lor de sub tensiune, de la cofretul cladirii sau din postul de transformare, dupa caz.

Succesiunea operatiilor pentru dezechiparea instalatiilor electrice este urmatoarea:

- demontarea tablourilor electrice;

- demontarea aparatelor, echipamentelor si masinilor electrice;
- demontarea corpurilor de iluminat
- desfacerea legaturilor din doze si cutii de derivare;
- demontarea cablurilor si conductelor montate aparent;
- scoaterea conductelor si cablurilor din tuburi dupa desfacerea legaturilor din doze;
- scoaterea prin spargerea tencuiei a tuburilor metalice montate sub tencuiala;

3.7. PREVEDERI PRIVIND VALORIFICAREA ECHIPAMENTELOR SI A MATERIALELOR

In vederea unei cat mai complete valorificari a echipamentelor si materialelor din instalatii demontate, unitatile care au in proprietate depozitele pentru aceste produse, au obligatia sa organizeze, functie de cantitatea si specificul produselor, echipe sau ateliere pentru verificarea calitatii echipamentelor si materialelor de instalatii aflate in depozit, precum si pentru reconditionarea celor care indeplinesc conditiile de re folosire.

Verificarile se vor efectua tinand seama de prevederile privind caracteristicile, conditiile si metodele de verificare cuprinse in standardele de produs ale echipamentelor si materialelor respective.

Echipamentele si materialele de instalatii sortate si verificate calitativ vor fi utilizate, functie de starea lor.

3.8. NORME TEHNICE, MĂSURI P.S.I. ȘI N.T.S.M.

Prin grija constructorului și a beneficiarului se vor respecta NP 55-8 *Normativ cadru provizoriu privind demolarea parțială sau totală a construcțiilor*, normele P.S.I. și N.T.S.M. aprobate de M.L.P.A.T., respectiv toate normele și normativele în vigoare:

- *Norme de protectia muncii în activitatea de constructii-montaj*, aprobate de MLPAT cu Ordinul 9N/15.03.1993;
- *Legea protecția muncii nr.90/96 și Normele de aplicare*, elaborate de Ministerul Muncii și Protecției Sociale;
- *Norme republicane și specifice de protecția muncii pentru activitatea de constructii-montaj* elaborate de Ministerul Sănătății, Ministerul Muncii și Protecției Sociale;

La executarea lucrărilor trebuie respectate toate măsurile de protecție a muncii prevăzute de legislația în vigoare.

- *Normele pentru protecția la incendiu conform Normativului P118-99.*

4. CONCLUZII

Lucrările se vor efectua de firmă de profil, cu respectarea tuturor măsurilor de protecție a muncii prevăzute de legislația în vigoare.

Se atrage atenția asupra desfacerii învelitorii, a șarpantei și a planșeului se vor folosi centuri de siguranță, podine provizorii și se cercetează înainte de folosire starea de rezistență a elementelor pe care se circulă.

Dintre măsurile ce trebuie avute în vedere se precizează următoarele:

- echipelor de muncitori li se va face în prealabil un instructaj de protecția muncii și vor fi verificați medical periodic;
- în jurul locului de lucru se va realiza o zonă îngrădită și avertizoare din tablă;
- zonele de lucru periculoase trebuie marcate cu panouri și inscripții;

- toate dispozitivele, mecanismele și utilajele trebuie verificate în conformitate cu normele în vigoare;
- dispozitivele de ridicare trebuie verificate periodic;
- montarea cofrajelor și armăturilor se va face de pe podine cu minimum 70 cm lățime. Platformele de lucru vor fi dotate cu balustrade.
- pe vânt puternic, ceață deasă, nu se vor executa lucrări la exterioare, acoperiș;
- lucrul la fațadă se va efectua numai la temperaturi peste 0°C;
- la acoperiș – muncitorii vor fi legați cu centuri de siguranță;
- muncitorilor li se va face și un instructaj P.S.I.;
- deșeurile rezultate vor fi depozitate temporar pe amplasament, selectiv pe categorii deșeuri conform planșei **OS-01 Plan organizare de șantier pentru D.T.A.D.**;
- în conformitate cu prevederile **Legea 211/2011** privind regimul deșeurilor (r1) cu modificările și completările ulterioare (**OUG 68/2016**, **OUG 74/2018**) privind regimul deșeurilor, deșeurile reciclabile, rezultate din demolare vor fi predate de detinatorii de deșeuri/constructori la societati autorizate in colectare/valorificare, iar cele inerte (molozi) vor fi transportate pe amplasamente indicate in vederea eliminării acestora.

Executantul are obligația ca după demolarea construcțiilor să salubrizeze zona.

Beneficiarul v-a încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate care să transporte și să depoziteze la rampa de deșeuri sau în locurile indicate după caz, deșeurile nereutilizabile și molozi rezultate.

Lucrările de amenajare exterioara cu alei și trotuare pentru circulație pietonală și suprafețe pentru circulație auto, parcaje amenajate la sol, realizare platforme împrejmuite pentru echipamente și realizare împrejmuire și poarta de acces noua pe limita de proprietate după demolarea construcțiilor parazitare sunt cuprinse în documentația: **"REABILITARE SI CONSOLIDARE IMOBILE EXISTENTE SI DESFIINTARE CONSTRUCTII PARAZITARE" faza D.T.A.C.**

Intocmit,
arh. Andreea Nemes

arh. stag. Adelina Mesaroș

Șef proiect,
arh. Kulcsár András

