

avizat
Primar Emil Boc

REGULAMENT DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE DE ACȚIUNE PRIORITARĂ

1.DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Regulamentul de intervenție aferent zonelor de acțiune prioritară, va fi denumit în continuare, în cuprinsul acestui document, Regulament.

Regulamentul stabilește modalitățile de realizare a lucrărilor de intervenție asupra clădirilor situate în "Ansamblul Urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca."

Lucrările de intervenție cuprinse Programul multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în Ansamblul Urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca vor fi realizate strict în conformitate cu legislația specifică în vigoare.

1.2. Proprietarii clădirilor situate în zonele de acțiune prioritară, clădiri care prezintă degradări care pun în pericol viața, integritatea fizică, sănătatea sau siguranța populației, care afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit, a spațiilor publice urbane, sunt obligați, în temeiul și cu respectarea legilor în vigoare, ca, din proprie inițiativă să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție și protejare a acestor clădiri.

1.3. Regulamentul aferent zonelor de acțiune prioritară, stabilește prevederi aplicabile tuturor clădirilor inventariate, grupate conform Etapelor Programului multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în Ansamblul Urban –Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca. Realizarea etapizării, etapizare eșalonată în timp, a fost ghidată de principii de morfologie urbană, de coerență spațială, de preeminență în țesutul urban.

1.4. ETAPE ale Programului multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în Ansamblul Urban –Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca.

Etapetele au fost definite ca urmare a stabilirii zonelor de acțiune prioritară. Pentru fiecare zonă intervențiile etapizate presupun inventarierea clădirilor monument istoric sau parte componentă a Ansamblului Urban –Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca.

A. Etapa I

În această etapă vor fi inventariate clădirile situate în perimetrul definit de:

- str. Matei Corvin, str. Vasile Goldiș, P-ța Muzeului, Parcul I. L. Caragiale;
- str. Regele Ferdinand, str. Horea, P-ța Gării. Str. I. L. Caragiale;
- str. Memorandumului, bd-ul 21 Decembrie 1989, P-ța Avram Iancu, P-ța Ștefan cel Mare, str. M. Kogălniceanu, str. Universității. str. Napoca, P-ța Lucian Blaga, str. Petru Maior;
- str. Potaissa, str. I. M. Klein;

B. Etapa II

În această etapă vor fi inventariate clădirile situate în perimetrul definit în completarea primei zone, cu extindere în zona pericentrală, după cum urmează:

- str. Cuza Vodă, P-ța Mihai Viteazu, str. George Barițiu, str. Emil Isac, str. Republicii, de la P-ța Lucian Blaga până la intersecția cu str. AVRAM Iancu, str. Avram Iancu de la str. Republicii până la str. Universității, str. UNIVERSITĂȚII de la str. Avram Iancu până la str. M. Kogălniceanu.

C. Etapa III

În această etapă vor fi inventariate clădirile cuprinse în Ansamblul Urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca care nu au fost analizate în primele două etape.

Perimetrul Ansamblului Urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca este înscris, conform Listei Monumentelor Istorice publicate de Ministerul Culturii și Cultelor-Institutul național al monumentelor istorice sub codul CJ-II-a-A-07244. Descrierea extensivă și exhaustivă a acestei zone se regăsește atât în L.M.I. cât și în Programul multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca.

În fiecare din aceste etape rezultate din stabilirea zonelor de acțiune prioritare, se va proceda la inventarierea clădirilor monument istoric sau parte componentă a Ansamblului Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca.

Urmare inventarierii se identifică tipurile de lucrări de protejare și intervenție care trebuie executate pentru reabilitarea structural-arhitecturală a clădirilor aferente zonei prioritare aflate în analiză.

Acest demers va fi urmat de selecția și ierarhizarea clădirilor propuse pentru protejare și intervenție. Selecția și ierarhizarea vor fi propuse de Comisia de coordonare și implementare a Programului multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca.

Urmare ierarhizării clădirilor funcție de starea de degradare implicând un pericol public, și deci a urgenței intervenției, se vor notifica proprietarii clădirilor

vizate, cu privire la obligațiile și răspunderile legale care le revin, în calitate de proprietari.

În funcție de situația concretă a fiecărei clădiri, precum și de opțiunile proprietarilor și de modul în care sunt îndeplinite criteriile specificate se va stabili procedura de finanțare a lucrărilor de protejare și intervenție.

2. Categoriile de lucrări

2.1. În conformitate cu prevederile legale în vigoare, lucrările de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopelor clădirilor, denumite în continuare lucrări de intervenție constau în totalitatea lucrărilor stabilite prin proiecte tehnice elaborate cu respectarea proiectelor inițiale de arhitectură (în măsura în care acestea există) și/sau a caracteristicilor de arhitecturale ale acestora (cromatică, materiale, detalii).

2.2. **Categoriile de lucrări avute în vedere de prevederile legii sunt:**

2.2.1.

- a) lucrări de reparare/refacere a zidărilor/pereților exteriori;
- b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;
- c) lucrări de reparare/refacere a sistemului de acoperire;
- d) lucrări de reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;
- e) lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brâuri, ancadramente, bosaje, profiluri și altele asemenea;
- f) lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.

2.2.2

Odată cu lucrările prevăzute mai-sus, se pot executa, după caz, și lucrări de intervenție justificate din punct de vedere tehnic prin proiect, precum:

- a) lucrări de reparare/refacere a trotuarului de protecție al clădirii;
- b) lucrări de eliminare a igrasiei, precum și de izolare a rosturilor;
- c) alte lucrări de această natură, după caz.

2.2.3.

Având în vedere caracteristicile fondului construit din Cluj-Napoca, datarea construcțiilor precum și intervențiile de întreținere cu totul sporadice care s-au făcut de-a lungul timpului, se poate estima faptul că multe dintre imobile (dacă nu toate) vor avea nevoie și de lucrări de consolidări ale elementelor structurale.

3. REGLEMENTĂRI SPECIFICE

3.1. În conformitate cu legislația în vigoare, pentru demararea lucrărilor de intervenție este necesară respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Documentația tehnică va fi întocmită în vederea obținerii certificatului de urbanism și a autorizației de construire, așa cum se stipulează în Legea nr. 50/1991.

3.2. Documentația va fi întocmită în conformitate cu cerințele din certificatul de urbanism și va conține piese scrise și piese desenate (conf. Anexei 1 la Legea 50/1991), avize de specialitate pentru clădirile clasate/în curs de clasare ca monumente istorice și/sau amplaste în zone construite protejate, precum și toate celelalte avize, acorduri, studii de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism și/sau prin avizele vizând intervenția. Documentația va fi elaborată și verificată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

1.

3.3 Proiectul tehnic și detaliile de execuție vor fi elaborate, verificate și avizate în condițiile legii, cu respectarea proiectului inițial de arhitectură (acolo unde acesta există) a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii specifice.

3.4. Expertizele tehnice care vor fi întocmite în vederea stabilirii intervențiilor necesare vor fi elaborate de experți autorizați conform legislației în vigoare.

3.5. Pentru fiecare documentație se va obține în mod obligatoriu avizul favorabil al Ministerului Culturii - Direcția județeană pentru cultură Cluj.

3.6. În Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. sunt precizate caracteristici vizând intervențiile asupra clădirilor existente. Pentru clădirile monumente istorice sau situate în zonele protejate, se menționează: „Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă

lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. Publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Prin excepție, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.”

3.7. Aceste prevederi legate de aspectul exterior al clădirilor au un caracter de generalitate, modul de preluare în documentațiile tehnice urmând a fi detaliat și adaptat clădirilor vizate. Monumentele istorice și clădirile situate în Ansamblul Urban - Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca, sunt unicate, soluțiile adoptate urmând a sublinia caracterul acestora. Toate documentațiile, chiar elaborate strict în conformitate cu prevederile R.L.U., vor obține avizul favorabil al Ministerului Culturii - Direcția județeană pentru cultură Cluj.

3.8. Notele tehnice de constatare prevăzute la alin. (1) lit. a), al căror conținut-cadru este prevăzut în anexa nr. 2, se elaborează de către experți tehnici atestați de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, și de către experți tehnici atestați de către Ministerul Culturii, în scopul stabilirii stării tehnice a clădirii din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate a construcțiilor, în principal a cerințelor esențiale «rezistență mecanică și stabilitate», «securitate la incendiu» și «siguranță în exploatare», prin aplicarea metodei de evaluare calitativă pe baza examinării directe, la fața locului, a clădirilor, conform reglementărilor tehnice în vigoare din domeniul construcțiilor.

3.9. În cazul în care prin nota tehnică de constatare se stabilește necesitatea efectuării unei expertize tehnice pentru structura de rezistență și/sau pentru terenul de fundare ori a unor lucrări de consolidare/reparații la structura de rezistență a clădirii, care condiționează executarea lucrărilor de intervenție, deținătorul notificat informează în scris primarul și inspectoratul teritorial în construcții și serviciile deconcentrate ale Ministerului Culturii, în vederea inițierii măsurilor privind reducerea riscurilor legate de rezistența și stabilitatea clădirilor, în condițiile legii.

3.10. Proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție se realizează cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, cu modificările ulterioare, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, a prevederilor P.U.G., precum și a reglementărilor tehnice din domeniul construcțiilor.

3.11. Proiectanții au obligația de a asigura, prin proiectele tehnice și detaliile de execuție elaborate, nivelurile de performanță prevăzute de legislația privind calitatea în construcții, precum și calitatea estetică, arhitecturală și ambientală a clădirilor, în scopul realizării/conservării specificității cadrului urban construit; în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice ori amplasate în zone construite protejate, proiectanții au obligația de a prelua, prin proiectele tehnice și detaliile de execuție elaborate, cerințele stabilite prin avizele emise de Ministerul Culturii sau serviciile sale deconcentrate.