

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE
privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului
Cluj-Napoca și demolarea parțială a imobilului-clădire cu birouri
situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu f.n.

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 parțială a imobilului-clădire cu birouri situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu f.n. – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 652450/1/17.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 652600/45/30/17.12.2019 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 parțială a imobilului-clădire cu birouri situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu f.n.;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c) și 361 alin. 2-4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 1 alin. 1 și 7 alin. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

Văzând avizul comisiei de specialitate și Raportul de expertiză tehnică nr. 1067/2019, întocmit de expert tehnic ing. Horea Maniu, Avizul¹ nr. 410/Z/16.05.2019 al Direcției Județene pentru Cultură Cluj, Declarația notarială autenticată sub nr. 1182/2019, Contractul de depozit Escrow nr. 49800/2019;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea, din domeniul public în domeniul privat al municipiului Cluj-Napoca, a unei părți din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Avram Iancu f.n., clădire edificată pe terenul cu nr. topo. 1277, înscris în CF nr. 250388 Cluj-Napoca, raportat la starea tehnică de degradare a construcției, conform Raportului de expertiză tehnică nr. 1067/2019, întocmit de expert tehnic ing. Horea Maniu, care se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă demolarea parțială a imobilului identificat la art. 1, în conformitate cu prevederile Declarației notariale autenticată sub nr. 1182/2019 și Contractul de depozit Escrow nr. 49800/2019.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția tehnică și Direcția economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



GP Proiect
Building Trust

Str. Marin Sorescu nr. 4 · 400465 Cluj-Napoca · Romania
www.gpprolect.ro

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. 1067
ÎN VEDEREA DEMOLĂRII PARȚIALE
ȘI EXTINDERII ULTERIOARE
A IMOBILULUI DIN CLUJ-NAPOCA,
STR. AVRAM IANCU FN (fostă Ep. N. Ivan nr. 61)

BENEFICIAR:

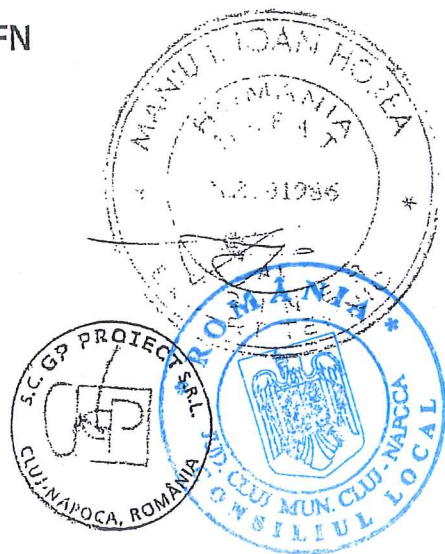
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Cluj-Napoca, str. Avram Iancu FN

EXPERT TEHNIC:

ing. Horea MANIU

RESPONSABIL CONTRACT:

ing. Gheorghe PETROVAY



IULIE 2019



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. 1067
ÎN VEDEREA DEMOLĂRII PARȚIALE ȘI EXTINDERII ULTERIOARE
A IMÓBILULUI DIN CLUJ-NAPOCA,
STR. AVRAM IANCU FN (fostă Ep. N. Ivan nr. 61)

1. OBIECTUL EXPERTIZEI

Expertiza clădirii amplasată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu FN (fostă Ep. N. Ivan nr. 61), s-a efectuat la solicitarea beneficiarului - MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în vederea demolării parțiale și a reconstrucției ulterioare.

Având în vedere faptul că intervențiile la clădirea existentă presupun verificarea prealabilă stării tehnice a acesteia, principalele obiective ale expertizei sunt:

- ◆ analiza sistemului constructiv și structural al imobilului existent;
- ◆ investigații privind starea tehnică a clădirii și semnalarea eventualelor defecțiuni sau degradări de natură structurală și nestructurală;
- ◆ analiza influenței modificărilor intenționate de beneficiar asupra structurii de rezistență a construcției;
- ◆ propunerea, dacă este cazul, a unor măsuri de consolidare și recondiționare a imobilului existent;
- ◆ propunerea de măsuri pentru realizarea modificărilor propuse de beneficiar, în vederea exploatării în continuare a clădirii în condiții de siguranță din punctul de vedere al rezistenței și stabilității.

Expertiza tehnică s-a efectuat având la bază următoarele documentații și date tehnice:

- ◆ releveul imobilului existent, întocmit de Arhimar Serv SRL Cluj-Napoca;
- ◆ proiectul modificărilor propuse, întocmit de Arhimar Serv SRL Cluj-Napoca;
- ◆ proiectele tehnice de structură și arhitectură ale imobilului alipit pe



calcanul nordic (str. Avram Iancu nr. 28) realizate de Arhimar Serv SRL Cluj-Napoca, respectiv GP Proiect SRL Cluj-Napoca;

- ◆ studiul geotehnic întocmit pe parcela învecinată (str. Avram Iancu nr. 28);
- ◆ datele tehnice ale imobilului, obținute în urma inspectării tehnice a acestuia;

Obiectul expertizei îl constituie întregul imobil.

2. PREZENTAREA CLĂDIRII - DATE TEHNICE GENERALE

Clădirea situată în Cluj-Napoca, str. Avram Iancu FN (fostă Ep. N. Ivan nr. 61) (Foto 1), este o construcție veche, cu regim de înălțime Parter+Etaj și structura alcătuită din pereți potanți de zidărie. Funcțiunea construcției este de Imobil de birouri / administrativ.

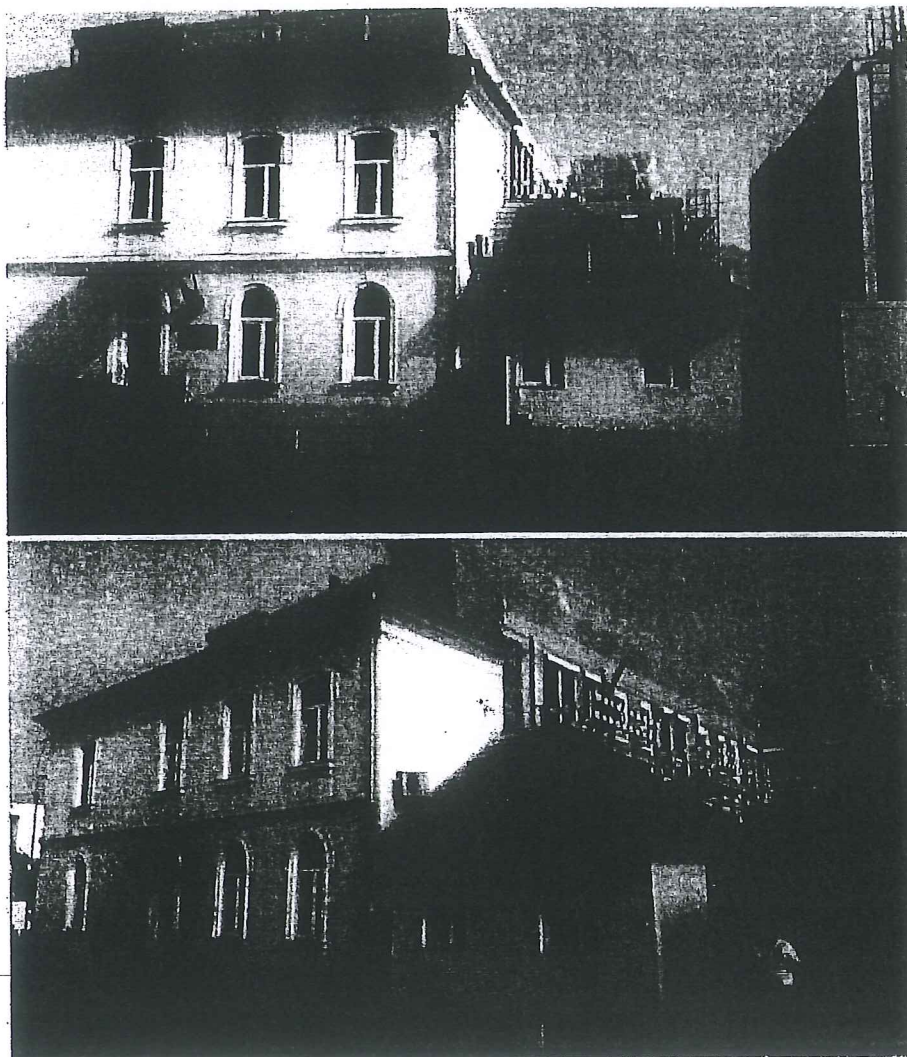


Foto 1 - Fațada principală Imobil



Clădirea se încadrează în categoria de importanță C - construcții de importanță normală potrivit "Regulamentului pentru stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" și a "Metodologiei de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor" editate de INCERC în 1996 și aprobate prin HG 766/1997. În baza criteriilor prevăzute de STAS 10100/0-75, clădirea se încadrează în clasa de importanță III - construcții de importanță medie, iar în baza exigențelor normativului P-100/2013 „Cod de proiectare seismică”, construcția se încadrează în clasa III. Clădirea este amplasată într-o zonă seismică caracterizată prin accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ și perioada de colț a terenului $T_c=0.7$ s. Structura imobilului se încadrează în clasa de ductilitate medie, iar factorul de comportare al structurii este $q=2,00$, conform P100-2013, cap. 8.

Din punctul de vedere al acțiunilor climatice, amplasamentul clădirii se află, potrivit SR EN 1991-1-3/NA „Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale - Încărcări date de zăpadă - Anexă națională”, într-o zonă cu valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de $1,50 \text{ kN/m}^2$, și într-o zonă cu valoarea caracteristică a vitezei de referință a vântului de 27 m/s în raport cu SR EN 1991-1-4/NB „Acțiuni asupra structurilor - Acțiuni generale - Încărcări date de vânt - Anexă națională”.

Clădirea are o formă plană dreptunghiulară, cu latura lungă de 24.86 m paralelă cu strada Avram Iancu și latura scurtă de 6.15 m perpendiculară pe stradă. Suprafața construită a parterului este de aproximativ 105 mp .

Din punct de vedere structural, imobilul este alcătuit din două corpuri distincte, după cum urmează:

- corpul principal, cu regim de înălțime P+E, situat în partea vestică, pe aproximativ 80% din suprafața clădirii;
- o extindere (anexă) cu regim de înălțime Parter, pe latura estică, pe aproximativ 20% din suprafață;

Terenul pe care este amplasată construcția este aproximativ plan în zona acesteia. Cota terenului amenajat este cu aproximativ 30 cm sub cota $\pm 0,00$.

Imobilul are un acces la parter pe fațada sudică pentru corpul principal și un acces la extindere, situat deasemenea pe fațada sudică. În partea nordică, imobilul este alipit pe calcan cu construcția de pe str. Avram Iancu nr. 28.

Principalele subansamble ale clădirii, cu rol portant și de rigidizare, sunt:



- ◆ infrastructura: alcătuită din fundații continue rigide din beton și zidărie de piatră sub pereții portanți;
- ◆ structura portantă și de rigidizare: constă într-un sistem spațial de pereți portanți de zidărie de cărămidă ceramică cu grosimi variabile;
- ◆ planșeu peste parter din beton armat și bolțișoare cărămidă;
- ◆ planșee de pod pe grinzi de lemn;
- ◆ acoperișul: este de tip șarpantă pe structură de lemn, cu învelitoare de țiglă ceramică;

3. REAMENAJĂRI AFLATE ÎN INTENȚIA BENEFICIARULUI

Beneficiarul intenționează demolarea extinderii de pe latura estică și reconstrucția ulterioară a acesteia pe o structură mai durabilă, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare. Funcțiunea întregului imobil rezultat va fi de imobil de birouri.

4. INVESTIGAȚII, MĂSURĂTORI ȘI DETERMINĂRI EFECTUATE, REZULTATE ALE ACESTORA

În conformitate cu prevederile normativelor P100-1:2013 „Cod de proiectare seismică” și P100-3.1 „Cod de evaluare și proiectare a lucrărilor de consolidare la clădiri existente vulnerabile seismic”, pentru evaluarea și analiza nivelului de protecție a clădirii la încărcări gravitaționale și acțiunii seismice, s-au avut în vedere următoarele criterii:

- ◆ perioada în care a fost proiectată și construită clădirea (prima jumătate a secolului al XX-lea);
- ◆ numărul de niveluri (Parter + Etaj);
- ◆ sistemul structural (sistem spațial de pereți structurali de zidărie, planșee de beton armat, cărămidă și lemn, acoperiș tip șarpantă pe structură de lemn);
- ◆ clasa de importanță a construcției (III);
- ◆ zona seismică de calcul ($a_g=0.10g$, $T_c=0.7$ s);
- ◆ aspecte ale comportării în timp a clădirii (relevante prin observațiile vizuale efectuate la fața locului).

6



În vederea determinării modului de alcătuire structurală a clădirii și a stării tehnice a acestora, s-a efectuat o serie de investigații și măsurători asupra elementelor de rezistență. S-au efectuat următoarele:

- Observații vizuale în vederea determinării stării tehnice a elementelor de construcție, pentru identificarea eventualelor defecțiuni sau degradări ale acestora;
- Observații vizuale pentru determinarea materialelor din care sunt alcătuite elevațiile și pereții construcției;
- Observații vizuale pentru determinarea tipului planșeelor;
- Observații vizuale asupra stării elementelor structurale ale acoperișului;
- Măsurători ale elementelor de rezistență;

În urma investigării clădirii s-a ajuns la un nivel de cunoaștere limitată (KL1) a acesteia, așa cum este acesta definit în P100-3.1, cap. 3.3.

Datele obținute în urmă măsurătorilor și observațiilor efectuate relevă următoarele:

4.1 Aspecte privind capacitatea portantă la încărcări verticale

Soluția constructivă cu pereți de zidărie este o soluție stabilă, corect conformată la acțiunii verticale, în conformitate cu normele de proiectare în vigoare la data realizării construcției. Starea de ansamblu a corpului principal al structurii este bună, aceasta reprezentând defecte structurale semnificative. Pe parcursul exploatării sale, imobilul a fost supus la lucrări de renovare și reparații, cu precădere la nivelul finisajelor. Starea extinderii de pe latura estică este degradată, aceasta prezentând numeroase defecte.

Din punctul de vedere al încărcărilor gravitaționale structura corpului principal este corect conformată, existând trasee optime de transmitere a încărcărilor din suprastructură la infrastructură și la terenul de fundare.

Pereții de zidărie sunt în stare bună și nu prezintă defecte structurale semnificative. Nu au fost observate defecte structurale majore (fisuri accentuate, rotiri, deplanări, etc.). Având în vedere vârsta construcției, este probabil ca zidăria să prezinte microfisuri fără impact structural major, însă acestea nu sunt vizibile, datorită lucrărilor relativ recente de refacere a finisajelor.

Planșeele sunt în stare bună, nefiind observate deformații semnificative ale acestora.



Șarpanta este în stare tehnică bună având în vedere vârsta construcției, nefiind observate degradări sau deformații semnificative.

4.2 Aspecte privind capacitatea portantă la încărcări seismice

Clădirea care face obiectul prezentei expertize este amplasată într-o zonă caracterizată prin accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ și perioada de colț a terenului $T_c=0.7$ s. Imobilul are o vechime considerabilă, pe parcursul duratei sale de exploatare fiind supus mai multor seisme importante care au fost resimțite pe teritoriul României, dintre care amintim:

- ◆ 4 martie 1977 - 7,2 grade pe scara Richter;
- ◆ 30 august 1986 - 7,1 grade pe scara Richter;
- ◆ 30 mai 1990 - 6,9 grade pe scara Richter;
- ◆ 31 mai 1990 - 6,4 grade pe scara Richter;
- ◆ 27 octombrie 2004 - 6,0 grade pe scara Richter;

Fiind o structură rigidă cu pereți portanți de zidărie, construcția este una sensibilă la acțiuni seismice, elementele structurale având un comportament casant. Datorită însă intensității seismice reduse a zonei ($a_g=0,10g$) și a regimului redus de înălțime (P+E), nici elementele portante nici cele neportante nu prezintă urme ale încărcărilor orizontale de natură seismică, nefiind sesizate fisuri în pereții de zidărie caracteristice încărcărilor orizontale (fisuri în X, striviri ale zidăriei la capete, etc.).

Prin evaluarea calitativă preliminară s-au determinat indicatorii de risc seismic, conform P100-3: *Cod de evaluare și proiectare a lucrărilor de consolidare la clădiri existente, vulnerabile seismic*, după cum urmează:

- R1 (gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică): conform tabelului D.1a se stabilește valoarea **R1=0,90** (regim înălțime <P+2E, planșee rigide, structură regulată);
- R2 (gradul de afectare structurală): conform tabelului D.2a se stabilește valoarea **R2=0,90** (avarii ușoare);

Pe baza coeficienților R1 și R2 se încadrează construcția în clasa de risc seismic

RsIII.

Având în vedere intensitatea seismică redusă a zonei și regimul mic de înălțime, apreciem că nu este necesar un calcul mai exact al capacității seismice și implicit



determinarea coeficientului R3 (gradul de asigurare seismică).

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizelor, investigațiilor, măsurătorilor și verificărilor efectuate, se pot trage următoarele concluzii:

- ◆ Starea tehnică generală a structurii corpului principal al construcției este bună, aceasta ne reprezentând defecte sau degradări structurale semnificative. Din punctul de vedere al alcătuirii structurale, clădirea principală este corect conformată și are o capacitate portantă suficientă la acțiuni verticale. Extinderea de pe latura estică, propusă pentru demolare, are o structură degradată.
- ◆ Din punctul de vedere al capacității portante la încărcări seismice, corpul principal de clădire are o capacitate portantă suficientă și o conformare corectă la acțiuni orizontale.
- ◆ Prin lucrările de modificare propuse nu este afectată partea din structura existentă care se păstrează, în condițiile respectării recomandărilor de mai jos, nefiind necesare lucrări de reparații sau consolidare.

Având în vedere concluziile de mai sus, se fac următoarele recomandări:

- ◆ Demolările elementelor structurale și nestructurale ale corpului anexă se vor realiza manual, pentru a se evita deteriorarea elementelor structurale ale corpului principal care se păstrează;
- ◆ Extinderea pe orizontală se va realiza pe o structură similară cu cea existentă la corpul principal, cu fundații continue de beton și pereți structurali de zidărie, confinați cu stâlpișori și centuri de beton armat;
- ◆ Fundațiile extinderii se vor realiza continue rigide din beton, cu elevații (centuri) de beton armat. Cota fundațiilor noi va fi cel puțin egală cu cota fundațiilor corpului principal;

În urma investigațiilor efectuate și a analizei sistemului constructiv al clădirii, se poate concluziona că structura are o conformare corectă și este posibilă executarea de lucrări de modificare (demolare / reconstrucție), în condițiile realizării măsurilor constructive indicate mai sus.



Tehnologiile de execuție adoptate vor respecta normele de tehnica securității muncii specifice categoriilor de lucrări în cauză. Modificările ce se impun se vor face în baza unui proiect vizat de autorul acestei expertize și de un verificator de proiect autorizat MLPAT.

Evaluarea elementelor portante și furnizarea de soluții de modificare a construcției s-au efectuat pe baza observațiilor, sondajelor și măsurătorilor efectuate la imobil. Cum însă acestea nu sunt exhaustive, este posibil ca între datele din prezentul raport și datele reale ale imobilului să existe diferențe. Dacă în timpul efectuării lucrărilor de construcții se observă diferențe între datele de pe șantier și cele prezentate în raportul de expertiză, se vor convoca proiectantul și expertul tehnic în vederea analizării influenței noilor date asupra concluziilor expertizei și a soluțiilor furnizate de aceasta. După executarea lucrărilor, elementele structurale ale clădirii se vor monitoriza continuu. În cazul apariției unor degradări sau defecte, beneficiarul va comunica acest lucru proiectantului și expertului tehnic în vederea analizării situației și furnizării de eventuale soluții tehnice de remediere.

Proiectul modificator al imobilului va fi întocmit cu respectarea normelor actuale în vigoare și va fi vizat de un verificator atestat MLPAT și de elaboratorul prezentei expertize. Prin respectarea recomandărilor de mai sus, și cu condiția respectării normelor și codurilor în vigoare în conceperea structurii de rezistență a extinderii, noua clădire se va putea încadra în clasa de risc seismic III.

În acest fel construcția va putea funcționa în condiții de siguranță din punct de vedere al rezistenței și stabilității, fiind îndeplinită cerința de calitate A. Lucrările se vor executa sub continua supraveghere a unui cadru tehnic cu experiență în domeniu. Se vor respecta normele de protecția muncii în vigoare, specifice unor astfel de lucrări.

La începerea execuției va fi afișat în loc vizibil, pe toată durata lucrărilor, un panou pentru identificarea investiției, conform Ordinului MLPAT nr. 63/N din 11.08.1998. Cu 10 zile înaintea începerii lucrărilor va fi anunțat Inspectoratul Teritorial în Construcții, pentru luarea în evidență și aprobarea programului de faze determinante. Se atrage atenția în mod deosebit privitor la importanța măsurilor de protecția muncii ce trebuie luate prin sprijinirea malurilor și executarea cu multă precauție a săpăturilor pentru fundații.

Pentru desfășurarea în condiții de siguranță a lucrărilor de intervenție asupra clădirii, beneficiarul, împreună cu constructorul, vor lua următoarele măsuri:

- Delimitarea suprafeței în care se execută lucrările și unde responsabilitatea revine





constructorului;

- Stabilirea căilor și drumurilor de acces pentru constructor;
- Instruirea personalului constructor cu normele și regulile proprii de protecția muncii și PSI;

Locurile de muncă periculoase vor fi marcate vizibil. Prevederile din normele menționate mai sus vor fi completate prin adoptarea tuturor măsurilor pe care beneficiarul sau executantul le consideră necesare în vederea desfășurării lucrărilor în deplină siguranță.

Se vor lua toate măsurile cunoașterii, însușirii și respectării obligațiilor din:

- Norme generale de protecția muncii elaborate de ministerul Muncii și Protecției Sociale și de Ministerul Sănătății;
- Legea protecției muncii nr. 319/2006;
- HG nr. 300/2006 - Cerințe minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;
- HG nr. 1048/2006 - Cerințe minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă;
- HG nr. 1051/2006 - Cerințe minime de securitate și sănătate pentru manipularea manuală a maselor care prezintă riscuri pentru lucrători;
- HG nr. 1091/2006 - Cerințe minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;
- IM 006/1996 - Norme specifice de protecție a muncii pentru lucrări de zidărie și finisaje (BC 10/1996);
- Ordinul MLPAT nr. 9/N/15.03.1993 - Regulament privind protecția muncii în construcții (Buletinul Construcțiilor nr. 5, 6, 7/1993);

Raportul de expertiză se anulează cu efect imediat dacă nu se respectă indicațiile din prezenta expertiză. Raportul de expertiză este valabil un an de la data elaborării.

Modificările propuse nu afectează rezistența și stabilitatea imobilului sau a construcțiilor învecinate.

EXPERT ATESTAT M.L.P.A.T.



Ing. Horea MANIU

Raport de expertiză tehnică

RESPONSABIL CONTRACT



Ing. Gheorghe Petrovay



MEMORIU TEHNIC DEMOLARE - STRUCTURĂ

La solicitarea Beneficiarului MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA s-a efectuat proiectarea desființării parțiale a unui imobil cu regim de înălțime P+E. Construcția este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Avram Iancu FN (fostă Episcop Nicolae Ivan nr. 61).

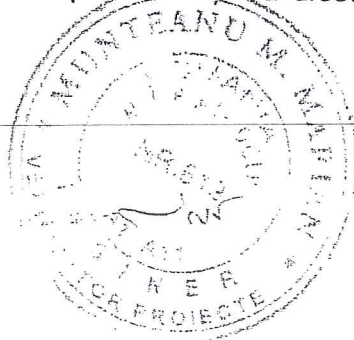
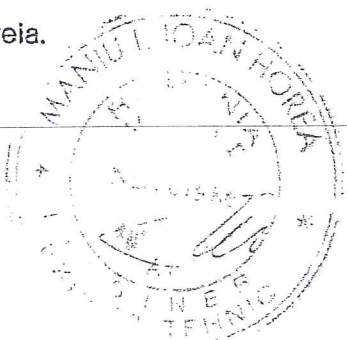
Clădirea se încadrează în categoria de importanță C - construcții de importanță normală potrivit "Regulamentului pentru stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor" și a "Metodologiei de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor" editate de INCERC în 1996. Potrivit STAS 10100/0-75, clădirea se încadrează în clasa de importanță III - construcții de importanță medie, iar în baza criteriilor prevăzute de normativul P-100/2013 clădirea se încadrează în clasa III. Imobilul este amplasat în zona seismică cu o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare de 0.10g și o perioadă de colț a terenului $T_c=0.7$ s. Din punctul de vedere al acțiunilor climatice, amplasamentul clădirii se află în zona cu sarcini gravitaționale din zăpadă $s_{ok}=1.50$ kN/mp conform normativului SR EN 1993-1-3/NA: *Acțiuni asupra structurilor. Acțiuni generale - Încărcări date de zăpadă - Anexă națională* și în zona de acțiune a vântului cu o viteză de referință $v_{b0}=27$ m/s conform normativului SR EN 1991-1-4/NB: *Acțiuni asupra structurilor. Acțiuni generale - Acțiuni ale vântului - Anexă națională*. Din punctul de vedere al ductilității clădirea a fost proiectată pentru clasa de ductilitate Medie (DCM).

Forma în plan a imobilului este neregulată, având dimensiunile maxime de 23.30 x 4.80 m. Suprafața construită este de 105 mp, iar cea desfășurată de 188 mp. Regimul de înălțime este P+1E.

Imobilul este alcătuit din două copruri distincte, un corp principal, în partea vestică și un corp anexă în partea estică, primul cu regim de înălțime P+1E, iar al doilea cu regim de înălțime Parter.

Prin prezenta documentație se propune desființarea parțială a construcției, prin demolarea corpului anexă de pe latura estică.

Acesta are o structură distinctă de a corpului principal, fiind realizat cel mai probabil ulterior acestuia. Demolarea corpului anexă nu implică lucrări de construcții (consolidare, sprijiniri, etc.) asupra părții din clădire care se păstrează și nu afectează rezistența și stabilitatea acesteia.



Intocmit

ing. Gheorghe Petrovay

