ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
NR. 21532/05.12.2023

ANUNȚ
afișare proiect de hotărâre privind aprobarea modificării Anexei nr.1 și Anexei nr. 2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”

Primarul Municipiului Gherla, aduce la cunoștința publicului următorul proiect de hotărâre:

Referat şi proiect de hotărâre privind aprobarea modificării Anexei nr.1 și Anexei nr. 2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”

Orice persoană interesată, precum și asociațiile de afaceri și alte asociații legal constituite sunt invitate să depună propuneri, sugestii sau opinii, cu valoare de recomandare, privind proiectul de hotărâre mai sus menționat la registratura Primăriei Municipiului Gherla sau prin poștă de la data publicării prezentului anunț, adică 05.12.2023.

Proiectul de HCL, însoțit de referatul de specialitate, a fost afișat în data de 05.12.2023 la avizierul Primăriei Municipiului Gherla și va fi dezbătut în ședința extraordinară convocată “de îndată”.

PRIMAR
DRĂGAN IONEL – OVIDIU

SECRETAR GENERAL UAT
ROTAR MIHAI

CONSILIER SUPERIOR DRĂGAN COSMINA MIRELA

Anexa 1 la HCL nr. …….

PROIECTUL
RESTAURAREA ŞI VALORIFICAREA PATRIMONIULUI CULTURAL AL MUNICIPIULUI GHERLA – IMOBILUL SITUAT PE STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 16, CASA LASZLOFFY

-extras din Documentaţia de avizare a lucrărilor de intervenţii -

Cap.2. Descrierea investiției

Se propune restaurarea și valorificarea Casei Lászlóffy din Municipiul Gherla, considerată a fi una dintre cele mai apreciate case de locuit cu etaj, datată din secolul al XVII-lea, reprezentativă pentru stilul baroc civil din Transilvania. Fiind un monument istoric de categorie B (de interes local) și făcând parte din Ansamblul urban „Centrul istoric al orașului Gherla", valorificarea funcțională a Casei Lászlóffy constă în instituirea în interiorul acesteia a Centrului Muzeal de Istorie Gherla.

În Corpul A se va crea un circuit expozițional care să prezinte istoria orașului Gherla, începând, la parter, cu partea de preistorie, apoi perioada romană și post-romană. La etaj, vor exista săli cu expoziții având ca temă diversitatea confesională religioasă a orașului. În subsolul Corpului A se vor amplasa grupurile sanitare, fiind asigurată accesibilitatea persoanelor cu dizabilități prin intermediul unei rampe demontabile. Celelalte încăperi existente de la subsol vor funcționa ca spații de depozitare.

În Corpul B, la parter și pe cursiva propusă prin proiect vor exista expoziții prezentând colecția de icoane pe sticlă aparținând școlii de la Nicula, precum și colecția artistului plastic I. Ș. care a donat Muzeului de Istorie Gherla un număr impresionant de sculpturi și tablouri. Tot în Corpul B se va amenaja o încăpere care va găzdui birourile personalului muzeului, precum și un spațiu tehnic și o zonă de depozitare.

Corpul de legătură nou propus va asigura continuitatea circuitului expozițional între corpul A și Corpul B și va adăposti inclusiv o expoziție care să prezinte istoricul particular al Casei Lászlóffy, precum și ipostaze din timpul procesului de restaurare al acesteia. Din corpul de legătură se va putea accesa subsolul Corpului A și tot în acest spațiu se va monta o platformă verticală care să asigure accesul persoanelor cu dizabilități la parterul Corpului A.

În curtea casei se vor amenaja platforme minerale care să permită organizarea unor expoziții temporare sau evenimente culturale în aer liber, dar și spații verzi, plantarea unor plante cățărătoare de-a lungul împrejmuirii perimetrale și plantarea de arbori maturi care să asigure zone de odihnă umbrite.

Accesul principal pietonal pe parcelă se face prin intermediul porții de acces existente. În curtea imobilului accesul autovehiculelor va fi restricționat. Accesul principal în muzeu va respecta accesul principal istoric în clădire (prin intermediul ușii de pe fațada sudică a Corpului A). Vor exista accese secundare în corpul de legătură nou propus, dar și în corpul B, prin porticul deschis.

Scurt istoric al obiectivului de investiție

Conform *Studiului de istoriaartei*, familia Lászlóffy esteprintre cele mai importante familii armene din Gherla, membrii acesteia ocupând funcţii importante în administrarea oraşului, fiind de asemenea patroni ai bisericii franciscane.Presupusul comanditar al casei a fostLászlóffy Deodat, care primeşte titlu de nobil în 1758, fiind numit „locuitor şi cetăţean gherlean".

Casa Lászlóffy este datată în Lista Monumentelor istorice cu anul 1747, un ancadrament de piatră de pe faţada Nord poartă inscriptia 1744. Conform istoricului de artă casa se construieşte în deceniul al cincilea al secolului XVIII-lea, având elemente specificerenașterii târziila interior, "însă consrucţiile sunt continuate în deceniile ce urmează, cu o schimbare a stilului arhitectural" adică în stil baroc (decoratiile fațadei principale, inclusiv poarta). "Istoricul de artă Nicolae Sabău indică termenul de post 1760 pentru decoraţia faţadei, iar Margit B. Nagy, care atribuie busturile sculptorului Anton Schuchbauer, menţionează că acesta lucra la biserica armeană şi casa Lászlóffy din Gherla în jurul anului 1765."

În 1862, când este reînființat gimnaziul armeano-catolic casa se află în proprietatea orașului, pentru gimnaziu se atribuie această casă, unde deja funționează școala elementară, probabil în clădirea anexă. Turnul adosat la latura vestică a clădirii este construit în această perioada. În 1905 gimnaziul cedează o sală pentru Muzeul Armean care a fost proaspăt înființat, "fiind prima instituţie de acest gen din Transilvania, a funcţionat cu întreruperi până în anul 1945."

După 1945 casa este folosită pentru școală profesională, pe urmă ca sediul Comitetului orăşenesc al U.T.M, în clădirea anexă au fost diverse unități de producție. După 2000 a fost închiriat la diverse firme, ultimii chiriași fiind o fabrică de sticlărie menaj în clădirea anexă și un bar-pub.

În prezent clădirea este în stare avansată de degradare.

2.1. Situația existentă a obiectivului de investiții

Amplasamentul obiectivului investiției se află în centrul istoric al municipiului Gherla, pe una dintre străzile principale ale localității, la cca. 100 m de piața centrală, care este dominată de catedrala armeano-catolică, clădirea barocă, monument istoric de interes național.

Parcela de la nr. 16 face parte din aliniamentul vestic al străzii 1 Decembrie 1918, parcela fiind alungită cu mult spre vest. Este o parcelă istorică configurată la înființarea orașului, cu lățime de 18.86 m cu lungime de 109.83 m.

Terenul are următoarele vecinătăți la est-strada 1 Decembrie 1918 , la vest sediul S.A.D.P., la sud si la nord - proprietăți private .

Regimul juridic

Terenul pe care se afla constructia are o suprafata de 2065,00 mp si este proprietatea beneficiarului, conform CF 51616, fiind situat in intravilanul municipiului Gherla .

Mentionam faptul ca terenul este liber de orice sarcini si servituti si nu face obiectul nici unui litigiu sau cereri de reconstituire a dreptului de proprietate.

Ocuparea parcelei cu construcții

Pe acest teren se află două corpuri de clădiri legate cu un corp de legătură, prima fiind fosta casă de locuit cu turnul andosat, denumit **Corpul A principa**l, iar cea de-a doua fosta anexă gospodărească, respectiv, clădire dreptunghiulară alungită, pe limitei de nord a parcelei, denumit în continuare **Corpul B anexa**.

Bilanțul parcelei în situația existentă

S teren = 2.065,00 mp
Supraf.construita existenta = 694,00 mp
Supraf.construită-desfășurată = 965 mp
Supraf.desfasurata existenta = 1145 mp
POT existent =(Sc/S teren)*100 = 33,60 %
CUT existent = Sd/S teren = 0,55

Suprafețele construcțiilor și indicii urbanistic nu se modifică in urma intervenților propuse.

Topografia terenului

Terenul prezintă o cădere lină (3%) de la stradă spre fundul parcelei. Datorită lungimii parcelei acesta produce diferențe de nivel semnificativa la construcții: colțul sud-vestic al corpului A est mai jos cu 80 de cm, iar al copului B cu 2,05 m.

Cota ±0,00 al construcției este nivelul de călcare din holul de acces în corpul principal și care corespunde cu nivelul de călcare al trotuarului din fața casei.

Climă şi fenomene naturale

-temperaturaexterioaraconventionalapentruperioada de iarna:**-15*C (zona II)**
-temperaturaexterioaraconventionalapentruperioada de vara: **+25*C (zonaII)**
-zona de temperaturaaerului:**IX**
-zona de umiditate a aerului:**XIV**
-zonaeoliana: **IV**-vânt normal 4m/s
-zonaintensitatiimaximesisimultaneitatiiploilorsivântului: **II**
-zona de vântmedii ale maximelor: **IV -2m/s**
-zonapluvionalamedie ale maximelor:**II -1,5 mm/min**
-intensitatea maxima absoluta a ploii: **-5,10 mm/min**
-viteza maxima a vântului cu ploaie: -16 m/s
- presiunea de referinţă a vântului: **qref =0,4 kPa** - conform CR 1-1-4/2012
- valoarecaracteristică a încărcării din zăpadăpe sol **1,5kN/mp** - conform CR 1-1-3/2012
- adâncimea de îngheţ este – 0,90m faţă de cota terenului amenajat, conform STAS 6054/1977.

Geologie şi seismicitate

Conform studiului geotehnic stratificația terenului pe amplasament este:

- 0,00 - 0,30/1,50 m, umplutură din pământ cu aluviuni de râu şi piatră spartă şi cu 20 cm sol vegetal la suprafaţă;
- 0,30/1,50 - 1,70 m, argilă maronie cu alternanţe cenuşii;
- 1,70 - 2,00 m, argilă maronie nisipoasă;
- 2,00 – 3,00 m, nisip.

Conform normativului P100/1-2013 sunt: zona seismică de calcul ag = 0.10g, perioada de colţ TC(sec)= 0.7s, corespunzând gradului 6 al intensităţii cutremurelor, scara MSK (SR - 11100-93).

Descrierea construcţiei

Corpul A

Corpul principal este amplasat pe limitele est şi nord a parcelei, ocupând 13.92 m din frontul stradal, fiind completat cu o poartă zidită de 4.93 m. Lungimea construcţiei este 19,94 m cu acces din curte în axul central, după un rizalit de 8 m al laturii sud.

Clădirea are un plan compact cu hol central, între axele B şi C, şi câte două camere pe o parte şi cealaltă, între axele A şi B, respectiv C şi D. Casa se desfăşoară pe două etaje şi subsol parţial. Legătura la etaj asigură o scară în două rampe cu trepte balansate amplasat la extremitatea nordică al holului central. Accesul la subsol este asigurat din exterior, pe latura vestică a contrucţiei.

Fundaţiile sunt continue si sunt realizate din piatra de cariera cu liant de var si nisip, ele au latimea de 100 cm, adâncimea de fundare este de 2,40 de la cota terenului natural, iar in zona cu subsol, la 70 cm de la pardoseala subsolului .

Subsolul este prezent numai sub latura vestica a clădirii si a holului principal, acesta are un sistem structural alcătuit din zidărie mixtă de 90 cm grosime şi bolti de cărămidă cilindrice, cu naştere aproape de pardoseală şi coamă la 2 m, având penetraţii în dreptul golurilor. Sunt trei goluri de aerisire spre curte pe latura sudica şi două goluri de aerisire spre nord, parţial înfundate spre parcela vecină. Golul de acces este marcat de un ancadrament simplu profilat din piatră, încheiat în arc în plin centru, închis la faţa peretelui cu o uşă din lemn în două canate, cu feronerie aplicată. La nivelul subsolului se coboară cu cinci trepte, parţial în grosimea zidăriei. Subsolul este tencuit integral cu tencuială groasă pe bază de ciment, pardoseala este din cărămidă plină aşezată pe faţă.

Parterul este alcătuit din patru încăperi grupate câte două, în mijloc având holul central cu scara în două rampe, cu trepte balansate. Peretii sunt din zidarie de caramida plina, cu grosime de 80 cm. Încăperile de la strada şi holul sunt boltite, iar la celelalte bolta a fost înlocuită cu un planseu din beton armat cu grinzi. Una dintre aceste încăperi s-a impărtit in doua cu un perete despărţitor. La intersecţia zidurilor transversale, de delimitare a holului cu zidul despărţitor ale camerelor sunt două coşuri de fum, câte una fiecare camera, având uşă de curăţire spre hol cu ancadrament din piatră. Golul de acces în hol are un ancadrament din piatră în stil baroc, iar cele două goluri de uşi din hol spre vest au ancadramente din piatră specific renaşterii târzii. Uşile de vis a vis sunt uşi din lemn pe căptuseală cât lăţimea zidului, una de factură barocă, alta una mai modernă.

Ferestrele sunt din lemn, duble, realizate în diferite etape. Există o singură fereastră care păstrează tocul tâmplăriei din baroc, este fereastra din holul central, la care geamul a fost montat direct în toc.

La bolţile cilindrice – holul central şi camera nord-estică, penetraţiile sunt ancestuale cu profile simple din tencuială, la camera sud-estică cu boltă cu muchii intrânde, sunt două rânduri de profile tip cornişă profilate, din care cel de jos nu este originară. Conform cercetării de parament, există cel puţin două rânduri de tencuieli şi mai multe rânduri de zugrăveli. Urme de structura s-au găsit la mijlocul bolţii din camera nord-est, urme de zugrăvelii decorative pe pereţi în camera nord est şi nord-vest. Cercetarea de parament a dezvelit o nisă înzidită între ferestrele sudice din camera sud-est, o nişă pentru sobă, în acelaşi încăpere, două nişe înzidite în peretele despărţitor ale camerelor etice. În holul central pe peretele care delimitează scara de hol este o structura reprezentând Maica Domnului cu pruncul.

Pardoselile sunt variate de la încăpere la alta, există ciment sclivisit, mozaic, gresie, și parchet.

Datorită amenajărilor ulterioare pereții sunt acoperiți cu lambriu din lemn, vopsitorii în ulei, respectiv placaj din polistiren.

La etajse accede printr-o scara balansata din piatra , avand o balustrada cu mănă curentă din piatră și baluștrii, de factură barocă. La nivelul parterului scara este despărțită de hol cu un grilaj metalic din secolul al XIX-lea. La etaj balustra este întreruptă, s-a construit un planseu din lemn peste prima rampă, cu balustradă din lemn, imitând stângaci baluștrii din piatră.

Etajul păstrează configuratia parterului, cu holul central și câte două camere laterale, inclusiv coșurile cu fum cu uși de vizitare, cu ancadrament din piatră. Zidurile din cărămidă au grosime de 80 cm, respectiv 60 și 35 cm cele care despart camerele. Între camerele vestice există un gol de ușă înzidită, iar la cele estice s-a practicat o deschidere largă de 4,60 m, unind cele două spații. Studiul de parament a dezvelit câte două ferestre înzidite situate în peretele sudic al camerelor sudice, corespunzătoare celor de la parter.

La extrermitatea nord holul dispune de o fereastră, obturata cu un placaj in interior și la exterior. Această fereastră are un ancadrament de piatră renascentist, data cu anul 1744.

La extremitatea sudică este un glassvand modern din lemn, care se deschide pe balconul susținut de trei console de piatră peste ușa de acces. Placa balconului este executată din beton armat și înlocuiește balconul de odinioară din plăci de piatră, mai îngustă și cu plan curbat, cum apare pe o fotografie de arhivă (vezi studiul de istoria artei). Balconul inițial avea balustradă din piatră, similar scării din interior. În prezent balustrada este din bare și platbenzi de oțel curbate, vopsite negru.

Ușile camerelor sunt executate din lemn, pe căptușeală lată, cu frizuri și tăblii, unele par a fi originale. Tamplariile ferestrelor sunt din lemn, duble, cu supralumină, executate în diferite etape. Pardoseala din camere este parchet iar în hol ciment. Pereții au mai multe straturi de tencuială.

Sondajele stratigrafice arată existența unor picturi decoratice istorice , iar în hol urma unei profil de cornișă profilată la 14 cm de la tavan.

Planseul peste etaj este realizat in sistemul grinda langa grinda, executat din lemn de rășinoase. Peste planseul din lemn a fost un sistem de termoizolatie alcatuit din caramida si pamant.

Șarpanta este executată din molid de calitate bună. Este o structură eclectică alcătuită din ferme principale și secundare, în trei ape, pe latura Vest terminat în calcan zidit din cărămidă. Șarpanta a fost tratată cu var pentru protecție contra incendiilor.

Coșurile de fum sunt din cărămidă plină, la exterior au fost tencuite.

Invelitoarea este din tigla tip solzi cu șorturi din tablă zincată. Pentru aerisire sunt montate lucarne conice din tablă zincată. Jgheaburile și burlanele sunt din tablă zincată. Burlanele se vor deversa liber pe teren.

La fatada principala sunt prezente ancadramente si decoratiuni de piatra de mare valoare, iar poarta construită în continuarea frontului are multiple elemente arhitectonice si sculpturi din piatra. Ferestrele spre strada principală, două la parter și două la etaj, au ancadramente din piatră bogat ornamentate, cu antablament cu decor în lasă, cornișă profilată dublu curbată, solbanc profilat. Sunt cele mai frumoase ancadramente baroce din localitate. Ferestrele de la parter sunt protejate cu un grilaj din fier forjat împletit. Pe latura sud există ferestre doar la parter. Aceștia

dispun de chenare din piatră simplu profilate, cu solbanc. Gratiile de protecție sunt amplasate în planul median al tâmplăriei. Fațada vestică și cea nordică sunt simple, cu ferestre fără ancadramente, exceptând fereastra de la etajul holului.

Poarta carosabilă este o construcție din cărămidă, care încadrează ancadramentul din piatră a porții, cu deschidere de 3.16 m încheiat în arc cu cheie la 4.28 m. Poarta este flancată de doi pilatri dublați de câte o coloană pe piedestal, cu fusul canelurat, având capiteluri ionice. Antablamentul zidit este decorat cu muluri și basorelief din piatră, în centru cu blazonul familiei flancat de doi îngeri cu instrumente de suflat. Cornişa profilată a porţii este încoronată cu trei busturi, din care două reprezintă figuri orientale, care în literatura de specialitate sunt atribuite sculptorului Anton Schuchbauer. Poarta propiu zisă este o intervenție modernă, executată din profile de oțel. Poarta inițială, care apare pe fotografii de epocă era din lemn din cadru și scânduri orizontale. Acest tip de poartă s-a păstrat la mai multe case din Gherla.

Turnul adosat cladirii in partea vestica are acces numai din exterior avand o scara metalica realizata recent ce duce direct la nivelul sarpantei , comunicand cu aceasta printr-un gol de usa. În turn se accede din exterior, cu o scară din beton cu 10 trepte. Golul de acces are un ancadrament din piatră refolosita. In prezent sarpanta a fost distrusa complet ne mai existând decât câteva grinzi la partea superioara a acestuia.

În jurul turnului, între clădirea principală și anexă s-a construit un corp de legătură din zidărie de cărămidă cu planșeu din beton armat. La interior sunt grupuri sanitare cu acces din camera nord-vestică de la parterul Corpului A. Corpul de legătură are acoperiș tip terasă, accesibilă cu o scară metalică exterioară, construit pe latura sud a construcției.

Corpul B

Fundatiile sunt continue si sunt realizate din piatra de cariera cu liant de var si nisip, ele au latimea de 60 cm, adancimea de fundare este de 2,20 de la cota terenului natural.

Sistemul constructiv este alcatuit din zidărie portantă din cărămidă, iar planseul este din grinzi de lemn de rășinoase, în sistem grindă lângă grindă între axele 5 și 6, respectiv cu grinzi îndepărtate între axele 6-7.

Initial clădirea avea spre curtea interioarăun portic pe toată lungimea, având stâlpi cu capiteluri simple legate de arce. Arcadele ulterior au fost închise cu zidărie de cărămidă porticul fiind folosit ca holuri si grupuri sanitare. Al doilea este împărțit cu ziduri transversale în patru încăperi mari, care ulterior la rîndul lor împarte în spații mai reduse, în funcție de necesități.

Acoperișul este într-o singură apă. Șarpanta este din lemn de molid, are caracter eclectic, cu ferme principale și ferme secundaresi prezintă atât ea câtsi planșeul din lemn atacuri biologice ce trebuie eradicate conform expertizei biologice.

Calcanul de pe latura nordică este din zidărie de cărămidă plină foarte înaltă la partea superioară are grosime de o cărămidă.

Invelitoarea este din tigla solzi cu șorțuri din tablă zincată. Învelitoarea este străpunsă de numeroase coșuri de fum și o trată largă. S-au păstrat și câteva tabachere conice din tablă. Există jgheab din tablă zincată și două burlane la extremitătile clădirii.

Finisajele sunt tencuieli obișnuite, placaje de faianță, pardoseli preponderent din beton.Tamplariile sunt din lemn, partial din metal, diverse ca tip și dimensiuni în funcție de folosință.

Instalații

La ambele clădiri toate instalațiile sunt nefuncționale. S-au păstrat montate obiecte sanitare, conductele de apă și canalizare îngropate. În Corpul A există sobe de teracotă fără arzător, caloriferele folosite la un moment dat sunt demontate, se pot observa conductele instalației de încălzire montate aparent.

Instalația electrică îngropată există, inclusiv tabloul general montat într-o nișă din peretele din axul C, având siguranțele scoase. Ambele corpuri au avut instalație antiefracție.

Utilități

Utilitățile sunt asigurate din strada 18 Decembrie 1918. Racordul electric este aerian, de la stâlpul electric situat în colțul nordic al fațadei principale. La fel racordul de telefonie și internet. Conductele partial sunt montate pe fațada principală. Contorul electric este montat pe fațada sud al Corpului A. Pe fațadele din curte sunt conducte electrice montate aparent.

Pe fațada principală există o cutie de regulator de gaz îngropat, scos din funcțiune. Pe fațada Sud, lângă poarta este un regulator industrial, contorul de gaz este demontat. Pe fațadele din curte sunt montate conducte de distribuție pentru de gaz.

2.1.1. Starea tehnică, din punct de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate în construcții, potrivit legii, conform Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii, modificat şi complatat prin Legea 177/2015

2.1.1.A. – REZISTENŢĂ MECANICĂ ŞI STABILITATE

În situația existentă nu sunt asigurate cerințele de calitate de rezistență mecanică și stabilitate la subansamble: structura de rezistență, învelitoare, finisaje, componente din piatră cioplită.

Structura de rezistență

- la planşeele boltite sunt planşee unidirecţionale, insuficient de rigide în planul lor şi nu asigură conlucrarea zidurilor portante dispuse după cele două direcţii ortogonale la încărcările orizontale, ceea ce poate duce la apariţia fisurilor orizontale.
- la planșeele din lemn se constată atac de fungi, dintre care cea mai periculoasă este *Serpulalacrymans,*popular denumită ”buretele de casă”. Atacul s-a extins și la elementele șarpantei, iar miceliul a împânzit zidăria. Anterior grinzile au suferit atacul insectelor xilofage, pierzând rezistența. În holul central din Corpul A sunt prăbușite trei grinzi, în camera alături la Vest este prăbușită jumătate din planșeu. Și grinzile rămase sunt atacate de fungi și insecte. La Corpul B se constată zone unde grinzile au fost înlocuite, dar focarul este activ și în prezent
- la șarpantă se constată deplasări de subansamble, desprinderi de elementelor din noduri, datorită lipsei a unor elemente secundare (cum sunt colțarii, traversele, arbaletrierii). Totodată se constată elemente cu atac de insecte și fungi. La Corpul A pe latura nord atacul cu ”buretele de casă” este existent și la șarpantă.
- la ziduri pot apărea deformaţiile cu suprimarea continuităţii materialului la sistem de susţinere oriunde tasările provocate de condiţii necorespunzătoare de fundare depăşesc valorile limită, datorită unor neglijenţe sau greşeli, datând din execuţie, exploatare sau intervenţii ulterioare. Asemenea neajunsuri se constată la zidăria din peretele nordic al Corpului B și în pereții transversali. De asemenea calcanul nordic este distrus din cauza infiltraților de apă din intemperii în urma fenomenului de dezgheț-îngheț.

Învelitoare

- la ambele corpuri învelitoarea de țiglă, respectiv cea de tablă este degradată în totalitate, fiind cazute tigle, deplasate, lipsă, tabla deformată, ruginită sau lipsește. La Corpul B infiltrațiile sunt preponderent în zona calcanului nordic și în jurul coșurilor, la Corpul A învelitoarea este degradate mai ales pe panta Nord, iar la turn lipsește cu desăvârșire.

Finisaje – tencuieli și zugrăveli

- la ambele corpuri tencuielile sunt distruse din cauza infiltraților din sol ori din intemperii, în urma fenomenului de îngheț- dezgheț, fiind fisurate, pulverulente, detașate, căzute. Sunt afectate la fel de grav atât tencuielile istorice, care au îmbătrânit, cât și reparațiile cu mortare pe bază de ciment, care nu sunt compatibile cu tencuielile istorice și cu piatra. La Corpul B fisurarea tencuielilor se datorează și deformărilor structurale.

Componente artistice din piatră

- Decorul arhitectural este executat din piatră de calcar. Expus la intemperii, fără întreținere, acesta s-a distrus din cauza fenomenului îngheț-dezgheț, devenind fisurat, pulverulent pierzând o parte din masă. Aceste fenomen este evident mai ales la fațada principală, cu cele 8 ancadramente sculptate și la poartă, la care decorul arhitectural din piatră constituie 80%. Pierzând stabilitatea, coloana din stânga este fisurată, cu elemente dislocate. Pe partea de antablament a porții zidăria de cărămidă este fisurată , cu cărămizi crăpate, aproape de colaps.

2.1.1.B. – SIGURANŢĂ ŞI ACCESIBILITATE ÎN EXPLOATARE

În situația existentă nu este asigurată cerința de calitate Siguranța și accesibilitate în exploatare, datorită lipsei de rezistență și stabilitate ale subansamblelor zidăria portanță, planșee, componente din piatră cioplită, tencuieli. Din aceste motive construcțiile nu sunt în exploatare. Instalațiile interioare sunt învechite și nu corespund exigenței de siguranță în exploatare.

2.1.1.C. – SIGURANŢĂ LA INCENDIU

În situația existentă nu este asigurată cerința de calitate Siguranța la incendiu la niciuna dintre corpuri, construcțiile nu sunt în exploatare.

Analiza constructiei

- Construcția este monument istoric, astfel corform art. 1.1.4. din Normativul P118/99, Normativ de siguranță al construcțiilor, prevederile normativului au caracter de recomandare.
- Construcția este compusă din două corpuri și un corp de legătură: Corpul A cu regim S+P+1 cu corp legătură regim parter care înglobează un turn înalt cu legătură cu podul corpului A, Corpul B cu regim parter. Conformarea clădirii conferă grad de rezistență III, structura vulnerabilă, fiind planșeul de lemn tencuit la extrados. Podul nu comunică cu restul construcției, sarpanta este din lemn cu învelitoare incombustibilă (țigle solzi).

Aria construită este 694 mp, aria desfășurată construită 965 mp, categoria de importanță C.

- Clădirea se constituie într-un singur compartiment de incendiu, cu mențiunea că, Corpul A și Corpul B nu comunică între ele. Distanțele de siguranță sunt asigurate pe laturile Est, Sud și Vest. Pe latura Nord, Corpul A pe o lungime de 9 m este alipit de clădirea de pe parcela vecină, mai departe distanța dintre clădiri este 3.80 m, respectiv 5.75 m, fată de 10 m necesar între două clădiri cu grad de rezistență la foc III. Se vor lua măsuri pentru separarea compartimentelor de foc.
- Corpul A are subsol, dar acesta nu comunică cu parterul. Holul central dispune de o scară deschisă cu trepte balansate, care asigură evacuarea doar a unui flux, astfel la etaj nu pot fi simultan mai mult de 70 persoane. Timpul de evacuare de la etaj este 70 sec. Conformarea ușilor

istorice nu permite deschiderea lor spre direcția de evacuare, astfel se vor lua măsuri compensatorii, pentru îmbunătățirea siguranței la foc.
- Corpul B se compune din mai multe săli cu suprafețe mai generoase, dar ceea mai mare are 77 mp, unde se pot aduna max. 80 de persoane. Toate ușile comunică cu un portic deschis și se poate avea sensul de deschidere în direcția evacuării. Lungimea maximă de evacuare este 15 m.
- Poarta carosabilă din strada 1 Decembrie 1918, nu are gabaritele necesare pentru accesul autoutilitarelor, astfel se vor face demersuri pentru asigurarea accesului pentru intervenții prin parcele vecină la Vest, cu acces din strada Gelu.

2.1.1.D. – IGIENA, SĂNĂTATE ŞI MEDIU ÎNCONJURĂTOR

În situația existentă nu este asigurată cerința de calitate Igienă, sănătate și mediu înconjurător. Construcția nu este în folosință, încăperile sunt insalubre, finisajele distruse, planșeele din lemn și șarpanta sunt atacate de insecte xilofage și fungii, învelitoarea degradată, nu asigură protecție. La nivelul subsolului și parterului pereții au igrasie.

Conform Expertizei Tehnice, construcţia nu are izolație hidrofugă verticală şi orizontală, respectiv lipsa amenajărilor exterioare, care să elimină stagnările de ape pluviale în zona zidăriilor – toate acestea creând condiţii favorabile umidificării zidăriilor la nivel de fundaţii şi parter, respectiv a antrenării sărurilor din sol, având drept consecinţă exfolieri, degradări în urma ciclurilor de îngheţ-dezgheţ repetate.

Igrasia din zidărie este antrenată și de tencuieli pe bază de ciment folosit la exterior, respectiv la interior, în subsol de vopsitorii cu ulei, lambriuri și placaje cu polistiren, care împiedică evacuarea apei acumulate in zidărie.

2.1.1.E. – ECONIMIE DE ENERGIE SI IZOLAREA TERMICĂ

În situația existentă, clădirea fiind abandonată, nu este asigurată cerința de calitate economie de energie și izolarea termică.

2.1.1.F. - PROTECȚIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

În situația existentă, clădirea fiind abandonată, nu este asigurată cerința de calitate protecție împotriva zgomotului.

2.1.2. Valoarea de inventar a construcţiei

Corpul A: 200.000 lei
Corpul B: 206.914,20 lei

2.1.3. Act doveditor al forţei majore

Forța majoră se impune din faptul că nici una din exigentele de calitate în construcții nu sunt asigurate. Stabilitatea subansamblurilor structurale, planșeu, șarpantă, este compromis de un puternic atac fungic. Protecția construcților este compromisa de gradul avansat de degradare a învelitorii.

Actul doveditor al forței majore este expertiza tehnică a structurii portante bazata pe expertiza de biologie a constructiilor și studiul geotehnic.

2.2. Concluziile raportului de expertiză tehnică

În urma efectuării expertizei, s-au desprins următoarele insuficienţe (insuficienţele sunt de regulă degradări de structura portantă, datorite unor neglijenţe şi/sau greşeli, respectiv provocate de situaţii excepţionale, în curs de desfăşurare, datând din exploatare, inclusiv în urma lipsei de întreţinere):
(a) – de mecanica construcţiei la şarpante, manifestându-se prin deplasări de corp rigid, prin deformaţii cu
păstrarea, respectiv suprimarea continuităţii materialului;
(b) – de mecanica construcţiei la planşeele boltite, manifestându-se prin deformaţii cu suprimarea continuităţii materialului;
(c) – de mecanica construcţiei la planşeele planare, manifestându-se prin deformaţii fără sau cu suprimarea continuităţii materialului;
(d) – de mecanica construcţiei la sistem de susţinere în structură portantă istorică, prin deplasări de corp rigid, respectiv prin deformaţii cu suprimarea continuităţii materialului;
(e) – de biologia construcţiei la şarpante şi la planşeele planare din lemn;
(f) – de fizica construcţiei la sistem de susţinere în structură portantă istorică, provenită din apele pluviale, umiditatea solului şi îngheţul-dezgheţul repetat – conform expertizei de fizica construcţiei;
(g) – de instalaţii în construcţii la sistem de susţinere în structură portantă, provenită din lipsa de conectare la reţea de canalizare pluvială.

Nu s-au constatat insuficienţe la fundaţii, chiar dacă calitatea terenului de fundare, respectiv gradul redus de încastrare în terenul bun de fundare au provocat tasări inegale, degradând sistemele de susţinere în structură portantă, respectiv planşeele.

Cauzele insuficienţelor sunt după cum urmează:
(a) – lipsa de rigiditate a subansamblului de şarpantă la acţiuni gravitaţionale şi negravitaţionale;
(a,c,e) – lipsa de întreţinere a sistemelor de protecţie la intemperii a structurii portante;
(b,d) – lipsa de rigiditate a subansamblului de susţinere în structură portantă la tasări inegale, respectiv la împingerea planşeelor boltite;
(c) – lipsa de rigiditate a subansamblurilor de planşeu planar la acţiuni gravitaţionale şi negravitaţionale;
(f) – lipsa de sistem de evacuare a apelor pluviale, de izolaţie hidrofugă orizontală şi verticală;
(g) – lipsa de conectare a burlanelor la reţea de canalizare pluvială.

Eliminarea cauzelor:
(a) – asigurarea rigidităţii subansamblului de şarpantă la acţiuni gravitaţionale şi negravitaţionale;
(a,c,e) – întreţinerea sistemelor de protecţie la intemperii a structurii portante;
(b,d) – asigurarea rigidităţii a subansamblului de susţinere în structură portantă la tasări inegale, respectiv la împingerea planşeelor boltite;
(c) – asigurarea rigidităţii subansamblurilor de planşee planare la acţiuni gravitaţionale şi negravitaţionale;
(f) – realizarea sistemului de evacuare a apelor pluviale, izolaţii hidrofuge ulterioare;
(g) – conectarea burlanelor la reţea de canalizare pluvială.

Intervenţiile se vor realiza în baza conceptului unitar de restaurare elaborat şi avizat în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Exigenţele de performanţă la structură portantă se asigură prin:
(a) – completarea, înlocuirea elementelor degradate ale şarpantei; introducerea unor elemente suplimentare de rigidizare, în acord cu principiile intervenţiilor la monumente istorice;
(b, d) – re-ţeserea, injectarea, matarea şi împănarea zidăriilor; umectarea cu lapte de var şi protejarea cu tencuiala de var, a extradosului bolţilor;
(e) – tratarea elementelor şi subansamblurilor cu substanţe de protecţie la atacuri biologie, în urma punerii în funcţiune a sistemului de eliminarea apelor pluviale de pe elemente şi subansambluri de structură portantă;
(f) – realizarea unui sistem eficient de evacuare a apelor pluviale, de protecţie la umiditatea solului
(studiind posibilitatea introducerii unor plăci izolante în rosturi orizontale tăiate la nivel de parter sau subsol, izolaţie verticală, tencuieli de protecţie);
(g) – realizarea reţelei de canalizare pluvială.

1. Varianta de restaurare a structurii portante .
Este o variantă care presupune intervenţii minimale, chiar dacă şarpantele şi planşeele planare având rigiditate redusă, pot depăşi valorile limită ale deformaţiilor în exploatare.

2. Varianta de reînnoire a structurii portante prin majorarea rigidităţii şarpantei şi a planşeelor planare, este soluţia cu intervenţii maximale, asigurând rigiditate mai bună, respectiv presupune o tehnologie uşor de adaptat.
Reînnoirea planşeelor boltite prin reîmprospătarea mortarului din zidăria de cărămidă cu lapte de var, este de asemenea variantă optimă, iar o eventuală dispunere a centurilor din beton armat la nivel de planşeu acoperiş va îmbunătăţi comportarea ansamblului structural la acţiuni seismice.

Varianta recomandată de expertul tehnic este Varianta 2.

INIȚIATOR
PRIMAR
DRĂGAN IONEL – OVIDIU

SECRETAR GENERAL UAT
ROTAR MIHAI

Anexa 2 la HCL nr. .....

Indicatorii tehnico-economici aferenţi proiectului

„IMBUNATATIREA CALITATII VIETII POPULATIEI MUNICIPIULUI GHERLA PRIN DEZVOLTAREA SERVICIILOR CULTURALE SI REDUCEREA INFRACTIONALITATII”

- COMPONENTA A: RESTAURAREA ŞI VALORIFICAREA PATRIMONIULUI CULTURAL AL MUNICIPIULUI GHERLA – IMOBILUL SITUAT PE STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 16, CASA LASZLOFFY -

Indicatori tehnici

Corp A

Subsol – An=164 mp

Arie utilă propusă= 107.93 mp	Arie utilă existentă= 102,13 mp
3 incaperi beci = 27,33 mp; 40,19 mp; 40,41 mp	3 incaperi beci = 24,39 mp; 74,03 mp; 3,71 mp

Parter – An=287 mp

Arie utilă propusă= 202,34 mp	Arie utilă existentă= 184,62 mp
--hol= 33,00 mp -depozit sub scara=2.27 mp -sala tezaur=32,89 mp -sala expozitie temporara = 41,50 mp -atelier restaurare= 41,46 mp; -depozit = 10,58 mp -birou director custode= 15,62 mp; -oficiu=8,74 mp -spatiu centrala avertizare incendiu si antiefractie=8,90 mp -grup sanitar handicapati=4,06 mp -scara turn =3,32 m	-hol= 36,72 mp -sala expoziție 1 = 34,51 mp -sala expoziție 2 = 43,10 mp -sala expoziție 3 = 43,79 mp -sala expoziție 4 = 26,50 mp

Etaj – An=287 mp

Arie utilă propusă=183,11 mp	Arie utilă existentă =196,56 mp
-birou = expozitii 42,08mp;29,03 mp si 78,68 mp -hol=33,32 mp si balcon 4,00 mp	-4 sali expozitii 46,19 mp; 37,83 mp; 28,10 mp; 48,52 mp -hol= 35,92 mp

Total arie utilă propusă = 493,38 mp

Total arie utilă existentă = 483,31 mp

Corp B- Ac=381 mp

Arie utilă propusă = 299,44 mp	Arie utilă existentă = 350,22 mp
-sala expozitie arta traditionala= 43,28 mp -sala expozitie sculptura moderna =52,90 mp -sala galerie de arta si dezbateri -conferinte concerte = 77,32 mp -depozit = 13,35 mp -spatiu tehnic-centrala termica = 24,10 mp; -hol=5,62 mp -grup sanitar barbati =8,00 mp -grup sanitar femei=8,00 mp -pridvor /portic =66,87 mp	-Hol =6,29 mp -sală expoziție= 62,85 mp -sală expoziție= 77,35 mp -sală expoziție= 26,79 mp -birou personal muzeu= 18,33 mp -grup sanitar Persoane cu Dizabilități= 9,09 mp -centrală termică= 25,50 mp -hol= 7,52 mp -cursivă - Spațiu expozițional= 116,50 mp

Total arie utilă propusă A+B = 792,82 mp Total arie utilă propusă A+B = 864,31 mp

Săli de expoziții în Corpul A 224.18 mp, în Corpul B 173.50 mp, total 397.68 mp.

Corp nou= 71,50 mp

Arie utilă = 61,98 mp
-sala expoziție= 20,93 mp -foaier= 41,5 mp

Total arie utilă A+B+C = 895,51 mp

Săli de expoziții în Corpul A 308,54 mp, în Corpul B 166,99 mp, Corpul C 20,93 mp Total 496,46 mp.

Indicatori economici

Valoarea totală a componentei A este de 13.303.299,80 lei, din care:

a. Valoare eligibilă de 12.673.663,22 lei, din care:

a.1) 10.662.154,04 lei , valoare fără TVA

a.2) 2.011.509,18 lei, valoare TVA aferentă cheltuielilor eligibile

b. Valoare neeligibilă de 629.636,58 lei, din care:

b.1) 529.106,36 lei, valoare fără TVA

b.2) 100.530,22 lei valoare TVA aferentă cheltuielilor neeligibile

Valoarea lucrărilor de construcţii - montaj (lei, fără TVA):

6.453.357,19 lei

INIȚIATOR

PRIMAR **SECRETAR GENERAL UAT**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
CONSILIUL LOCAL
NR. 21527/133/05.12.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR._____/_____2023
privind aprobarea modificării Anexei nr.1 și Anexei nr. 2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind modificării Anexei nr.2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”, proiect din inițiativa primarului Municipiului Gherla,

Examinând referatul cu nr. 21310 din data de 29.11.2023 al Primarului Municipiului Gherla,

Având în vedere prevederile art. 44 alin.1 din Legea nr. 273/2006 cu privire la finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. 4, lit. d și art. 139 alin.3 lit. e din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Consiliul Local al Municipiului Gherla, întrunit în ședință extraordinară convocată de îndată, adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE :

ART 1. (1) Se aprobă modificarea Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”**.**

(2) Anexa nr.1 și Anexa nr. 2 modificate sunt anexe la prezenta hotărâre.

(3) La data adoptării prezentei hotărâri, își încetează valabilitatea anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la HCL nr.28/06.03.2020 în forma avută la data adoptării HCL nr. 28/06.03.2020.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 28/06.03.2020, rămân neschimbate.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează autoritatea executivă prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Economică.

INIȚIATOR

PRIMAR

DRĂGAN IONEL-OVIDIU

AVIZEAZĂ

SECRETAR GENERAL UAT

Rotar Mihai

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA

Nr. 21310 din 29.11.2023

REFERAT
privind aprobarea modificării Anexei nr.1 și Anexei nr. 2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”

Prin HCL nr. 28 din 06.03.2020 s-a aprobat documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”, având un număr de 4 anexe care cuprind descrierea investiției, precum și indicatorii tehnico-economici ale celor două componente ale proiectului și anume Componenta A „Restaurarea și valorificare patrimoniului cultural al Municipiului Gherla- Imobil situat pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 16, Casa Laszloffy” și componenta B „ Sistem de supraveghere video în Municipiul Gherla, jud. Cluj”.

Având la bază prevederile OUG nr. 64/2022 privind ajustarea preţurilor şi a valorii devizelor generale în cadrul proiectelor finanţate din fonduri externe nerambursabile, Asocierea SC VALEX ORIZONT SRL-SC EURAS SRL- SC ARHI BOX SRL- SC UTILITAS SRL a transmis către Municipiul Gherla adresa înregistrată cu nr. 8104/16.05.2022 prin care solicită actualizarea prețului contractului cu aplicarea OUG nr. 64/2022.

Ca urmare a ultimei solicitări de plată a contractantului, pentru determinarea valorii finale a contractului de achiziție, s-a realizat o situație centralizatoare care cuprinde totalitatea cheltuielilor efectuate în baza contractului, inclusiv în baza actelor adiţionale la acesta, însuşită de executant, diriginte de şantier. Astfel, urmare depunerii situației centralizatoare, valoarea indicatorilor tehnico-economici inițiali aprobați prin HCL nr. 28 din 06.03.2020 este depășită prin aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență nr. 64/2022, lucru care impune aprobarea noilor indicatori.

Menționăm că urgența adoptării unei hotărâri de Consiliu Local este dată de necesitatea încheierii Actului adițional nr. 2 la Contractul de finanțare pentru majorarea valorii eligibile / valorii neeligibile a cheltuielilor aferente proiectului „ Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității” ca urmare a aplicării prevederilor OUG nr. 64/2022.

Față de acestea se propune aprobarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea modificării Anexei nr.1 și Anexei nr. 2 la HCL nr. 28/06.03.2020 cu privire la aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Îmbunătățirea calității vieții populației Municipiului Gherla prin dezvoltarea serviciilor culturale și reducerea infracționalității”.

Inițiator,
Primar,
Drăgan Ionel-Ovidiu