

1-10p.

18/17.01.2018

HOTĂRÂRE

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investiții
Reabilitarea structural-arhitecturală a imobilului situat în "Ansamblul urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca", Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3

Consiliul local al municipiului întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **Reabilitarea structural-arhitecturală a imobilului situat în "Ansamblul urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca", Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3** – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr.1950 /443/03.01.2018 al Direcției Tehnice prin care se propune aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: **Reabilitarea structural-arhitecturală a imobilului situat în "Ansamblul urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca", Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3**

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: **"Reabilitarea structural-arhitecturală a imobilului situat în "Ansamblul urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca", Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3"**, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Urbanism și Direcția Economică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr. _____ din _____ 2018
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

1

DIRECTIA TEHNICA
SERVICIUL TEHNIC, REPARATII IMOBILE,
MONITORIZARE SERVICII COMUNITARE
DE UTILITATI PUBLICE
NR.1950/443/03.01.2018

APROBAT:
PRIMAR
EMIL BOG

REFERAT

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici la obiectivul de investitii
Reabilitarea structural-arhitecturala a imobilului situat in "Ansamblul urban – Centrul Istoric al oraşului Cluj–Napoca", Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3

Obiectivul pentru care s-a intocmit proiectul faza DALI este situat in **"Ansamblul Urban-Centrul Istoric al orasului Cluj-Napoca" ,Corp C2, str.Iuliu Maniu nr 3** si este cuprins in lista monumentelor istorice sub numarul de cod CJ-II-m-A-07383.01, avand o suprafata totala desfasurata propusa de 2572,02 mp. Imobilul este compus din doisprezece apartamente structurat astfel: S+P+M (partiala)+2E avand structura de rezistenta alcatuita din fundatii de piatra, ziduri din caramida, planseu peste subsol din bolti de caramida, planseu din boltisoare din zidarie pe profile metalice peste parter si etajul I si din lemn peste etaj II.

Lucrarile propuse respecta normativele in vigoare si sunt urmatoarele:

- reabilitare arhitecturala si structurala a constructiei si instalatiilor prin reparatii si consolidari de inlaturare a tuturor efectelor degradarilor mentionate, in zonele comune cum ar fi fatadele, invelitoarea, curtile interioare, gangul, casele de scara cu holul nivelului, podul (sarpana) si subsolul.
- schimbarea tuturor instalatiilor in spatiile comune.
- interventii minimale, lucrari de reabilitare si modernizare in interiorul apartamentelor
- amenajarea unui spatiu expozitional, respectiv al unui atelier de arte plastice la parter, in apartamentul nr. 12 si extinderea supantei existente cuprinsa intre axele 2-3:E-F.
- amenajari exterioare: reabilitarea curtilor interioare, respectiv realizarea unui punct gospodaresc in curtea interioara vistica.

Conform devizului general, intocmit de SC "K&K Studio de proiectare" SRL, pentru obiectivul **Reabilitarea structural – arhitecturala a imobilului situat in "Ansamblul Urban – Centrul Istoric al orasului Cluj – Napoca",Corp C2, str. Iuliu Maniu nr 3**

VALOAREA TOTALA A INVESTITIEI: 8.681.628,88 lei (fara TVA) / (1.905.412,01 EURO)
din care C+M: 7.207.778,94 lei (fara TVA) / (1.581.936,88 EURO)

(cursul euro publicat de BNR la data de 30.06.2017, 1 euro = 4,5563 lei)

Surse de finantare: bugetul local

Avand in vedere cele prezentate mai sus, propunem promovarea unui proiect de HCL in vederea aprobarii indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul **Reabilitarea structural – arhitecturala a imobilului situat in "Ansamblul Urban-Centrul Istoric al orasului Cluj-Napoca" , Corp C2 , str. Iuliu Maniu nr. 3**

ADMINISTRATOR PUBLIC
GHEORGHE SURUBARU

DIRECTOR,
VIRGIL PORUTIU

SEF SERVICIU,
ADRIANA MAGUREAN

inspector: Monica Tamas

Semnatura:

Data 11.IAN.2018

VIZAT
DIRECTIA JURIDICA

Ob. de investitii este cuprins
in lista de investitii la napoca
proiectat de buget pe 2018

2

CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Reabilitarea structural-arhitecturala a imobilului situat în "Ansamblul urban – Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca", Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

AMPLASAMENT: Jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Corp C2, str. Iuliu Maniu nr. 3

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI:

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI : 8.681.628,88 lei (fara TVA) / (1.905.412,01 EURO)

din care C+M : 7.207.778,94 lei (fara TVA) / (1.581.936.88 EURO)

(cursul euro publicat de BNR la data de 30.06.2017, 1 euro = 4,5563 lei)

Anul construcției: 1902

Regim înălțime: S+P+M(partiala)+2E

S teren: 1896,00 mp

S desfășurată propusă: 2572,02 mp.

Surse de finanțare: bugetul local

Durata de realizare a investiției: 18 luni

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.

DEVIZ GENERAL, conform Anexa 7 din H.G. nr.28/2008
 privind cheltuielile necesare realizării
REABILITARE IMOBIL – CORP C2
STRADA IULIU MANIU NR. 3 – VARIANTA 1 RECOMANDATA
 în mii lei/mii euro la cursul 4,5563 lei/euro

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA Mii lei	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro		Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului						
1.1.	Obținerea terenului	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
1.2.	Amenajarea terenului	4,73253	1,03868	0,89918	5,63171	1,23604
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	16,39000	3,59722	3,11410	19,50410	4,28069
TOTAL CAPITOL 1		21,12253	4,63590	4,01328	25,13581	5,51673
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții						
TOTAL CAPITOL 2		0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică						
3.1.	Studii	0,80000	0,17558	0,15200	0,95200	0,20894
3.2.	Taxe pentru Obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,21704	0,04763	0,01274	0,22978	0,05043
3.3.	Proiectare și inginerie	89,90100	19,73114	17,08119	106,98219	23,48006
3.4.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
3.5.	Asistență tehnică	1,20000	0,26338	0,22800	1,42800	0,31342
TOTAL CAPITOL 3		92,11804	20,21773	17,47393	109,59197	24,05285
CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază						
4.1	Construcții și instalații	7.041,53751	1.545,45081	1.337,89213	8.379,42964	1.839,08647
4.2	Montaj utilaj tehnologic	38,60000	8,47179	7,33400	45,93400	10,08143
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	201,40000	44,20253	38,26600	239,66600	52,60101
4.4	Utilaje fără montaj și echipamente de transport	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
4.5	Dotări	1,84000	0,40384	0,34960	2,18960	0,48057
4.6	Active necorporale	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
TOTAL CAPITOL 4		7.283,37751	1.598,52897	1.383,84173	8.667,21924	1.902,24948
CAPITOLUL 5: Alte Cheltuieli						
5.1	Organizare de șantier	110,05023	24,15338	20,90954	130,95977	28,74257
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	106,51890	23,37838	20,23859	126,75749	27,82027
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	3,53133	0,77500	0,67095	4,20228	0,92230
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	79,28556	17,40130	0,00000	79,28556	17,40130
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute 15% din CAP. (1.2+1.3+2+4)	1.095,67501	240,47473	208,17825	1.303,85326	286,16493
TOTAL CAPITOL 5		1.285,01080	282,02941	229,08779	1.514,09859	332,30880
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar						
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
TOTAL CAPITOL 6		0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
TOTAL GENERAL		8.681,62888	1.905,41201	1.634,41673	10.316,04561	2.264,12786
din care C+M		7.207,77894	1.581,93688	1.369,47800	8.577,25694	1.882,50490

Data: iunie 2017

PROIECTANT

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

BENEFICIAR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA



4

DEVIZ OBIECT VARIANTA 1 RECOMANDAT

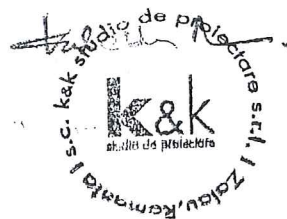
Obiect 1. Reabilitare clădire

în mii lei/mii euro la cursul 4,5563 lei/euro

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
I	LUCRARI DE CONSTRUCTII					
	1. ARHITECTURA					
	1.1 Lucrari de desfaceri interioare	184,60346	40,51609	35,07466	219,67812	48,21415
	1.2 Lucrari interioare	1.362,17989	298,96624	258,81418	1.620,99407	355,76983
	1.3 Lucrari la sarpana	272,59890	59,82901	51,79379	324,39269	71,19652
	1.4 Lucrari la invelitoare	697,27939	153,03632	132,48308	829,76247	182,11322
	1.5 Lucrari la fatade	3.580,35957	785,80418	680,26832	4.260,62789	935,10697
	Total ARHITECTURA	6.097,02121	1.338,15184	1.158,43403	7.255,45524	1.592,40069
	2. REZISTENTA – STRUCTURI PORTANTE					
	2.1 Lucrari de rezistenta clădire	144,17790	31,64364	27,39380	171,57170	37,65593
	Total STRUCTURI PORTANTE	144,17790	31,64364	27,39380	171,57170	37,65593
	3. INSTALATII					
	3.1 Instalati termice	262,00000	57,50280	49,78000	311,78000	68,42833
	3.2 Instalati sanitare	20,00000	4,38953	3,80000	23,80000	5,22354
	3.3 Instalati electrice	275,80000	60,53157	52,40200	328,20200	72,03257
	3.4 Iluminat arhitectural	182,25200	40,00000	34,62788	216,87988	47,60000
	Total INSTALATII	740,05200	162,42390	140,60988	880,66188	193,28444
	Total Subcapitol I	6.981,25111	1.532,21938	1.326,43771	8.307,68882	1.823,34106
II	MONTAJ					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice – instalații	38,60000	8,47179	7,33400	45,93400	10,08143
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice – arhitectura	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Total Subcapitol II	38,60000	8,47179	7,33400	45,93400	10,08143
III	PROCURARE					
	Utilaje și echipamente tehnologice – instalații	201,40000	44,20253	38,26600	239,66600	52,60101
	Utilaje și echipamente tehnologice – arhitectura	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Utilaje și echipamente de transport	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Dotari	0,99000	0,21728	0,18810	1,17810	0,25857
	Total Subcapitol III	202,39000	44,41981	38,45410	240,84410	52,85958
	TOTAL GENERAL OBIECT 1	7.222,24111	1.585,11098	1.372,22581	8.594,46692	1.886,28207

PROIECTANT

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



5

DEVIZ OBIECT VARIANTA 1 RECOMANDAT

Obiect 2. Amenajari exterioare

în mii lei/mii euro la cursul 4,5563 lei/euro

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)	
		Mii lei	Mii euro	Mii lei	Mii lei	Mii euro
1	2	3	4	5	6	7
I	LUCRARI DE CONSTRUCTII					
	1. ARHITECTURA					
	1.1 Lucrari de amenajari exterioare	54,98640	12,06821	10,44742	65,43382	14,36117
	Total ARHITECTURA	54,98640	12,06821	10,44742	65,43382	14,36117
	2. REZISTENTA – STRUCTURI PORTANTE					
	2.1 Lucrari de amenajari exterioare	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Total STRUCTURI PORTANTE	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	3. INSTALATII					
	3.1 Instalatii sanitare	5,30000	1,16322	1,00700	6,30700	1,38424
	Total INSTALATII	5,30000	1,16322	1,00700	6,30700	1,38424
	Total Subcapitol I	60,28640	13,23143	11,45442	71,74082	15,74541
II	MONTAJ					
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice – instalații	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Montaj utilaje și echipamente tehnologice – arhitectura	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Total Subcapitol II	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
III	PROCURARE					
	Utilaje și echipamente tehnologice – instalații	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Utilaje și echipamente tehnologice – arhitectura	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Utilaje și echipamente de transport	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000	0,00000
	Dotari	0,85000	0,18655	0,16150	1,01150	0,22386
	Total Subcapitol III	0,85000	0,18655	0,16150	1,01150	0,22386
	TOTAL GENERAL OBIECT 2	61,13640	13,41798	11,61592	72,75232	15,96927

PROIECTANT

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



6

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro

Amenajarea unui spațiu expozițional și un atelier de arte plastice cu acces din stradă, respectiv curte în apartamentul nr. 12.

La nivelul etajelor, în apartamentele neînchiriate, se propun lucrări de modernizare (la băi) și lucrări de întreținere (zugrăveli, vopsitorii etc.), în apartamentele închiriate se prevede schimbarea instalației termice și sanitare necesare din cauza montării centralei termice comune, respectiv rezolvarea problemelor structurale - dacă este cazul.

Amenajarea unui spațiu pentru centrala termică care să deservească întreaga clădire.

Reabilitarea curților interioare.

Amenajarea unui punct gospodăresc în curte.

Intervențiile propuse vizează protecția, conservarea și restaurarea tuturor elementelor monumentului, (componente care țin de structura, subansamblurile nestructurale, organizarea spațială, hierarhia spațiilor, materialele folosite, componentele artistice valoroase) prin folosirea materialelor compatibile și/sau similare cu cele existente, materiale de calitate și prin realizarea unor intervenții reversibile ținând cont de caracterul și perioada de construire.

Obiect 1. Reabilitare clădire

Varianta 1

Lucrări propuse la nivelul subsolului:

- se desfac golurile înzidite pentru a realiza o mai bună aerisire a subsolului
- golurile de ferestre se închid cu grilaje de ventilare
- se va realiza igienizarea și asanarea subsolului (inclusiv tratarea zidurilor și a boltilor de la subsol cu soluții de neutralizare a sării)
- se va realiza o hidroizolare orizontală prin injectare sub nivelul plăcii de peste subsol
- zidăriile pereților și boltilor de la subsol vor fi aduse în stadiul fizic „la roșu” prin îndepărtarea tencuielilor ce se mai păstrează pe acestea, iar partea sfărâmicioasă a cărămidilor degradate va fi rezeclată și înlocuită cu fracțiuni de cărămidă “sănătoasă”
- se va realiza o pardoseală ”respirantă”, din cărămidă tip klinker așezat pe un pat de nisip
- pereții și boltile vor fi tencuiți cu tencuială de asanare pe bază de var
- se desfac panourile de compartimentare improvizate din lemn
- se demolează ”rampa” de aprovizionare din beton armat din fața ferestrei din spațiul AS-03

Lucrări propuse la nivelul parterului:

- în **apartamentul nr. 1** se propune amenajarea spațiului pentru amplasarea noii centrale termice și a unui birou cu o baie pentru închiriat
- se amplasează coșul de fum al centralei în curtea de ventilare din extrema vestică al aripii principale
- camera și wc-ul vor forma o unitate separată, cu acces direct din curte (după desfacerea parapetului de la o fereastră)
- în **apartamentul nr. 12**, se va amenaja un spațiu expozițional și un atelier de arte plastice:
- se desface tavanul fals existent de la spațiul AP-10
- se desface structura din lemn al vitrinelor, dulapurilor, vestiarelor etc.
- se demonteză sobele de teracotă împreună cu țevile de instalații aferente
- se demontează instalațiile existente
- se decapează tencuiala vopsită cu vopsea pe bază de ulei și se reface cu tencuială pe bază de var
- se desface pardoseala: mozaic din marmură realizat în anii 1980, împreună cu șapa și placa suport, respectiv umplutura de pe boltile de peste subsol
- se reface: umplutura cu perlit, șapă perlitică (cu încălzire în pardoseală) cu finisaj pardoseală: piatră naturală
- pereții se curăță și se repară după care se retencuiesc cu tencuială pe bază de var

7

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

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2

m: 004 0733516194

t: 004 0371165006

f: 004 0372873185

e: studio@knkstudio.ro

- se vor realiza compartimentări interioare pe structură ușoară – pereți gipscarton pe structură de lemn - pentru a amenaja un spațiu expozițional cu acces direct din stradă, un depozit (cameră de supraveghere) și un grup sanitar dimensionat în așa fel să poate fi folosit și de persoane cu dizabilități
- se va amenaja un atelier de sculptură, un oficiu și o baie în zona aripii estice, cu acces din curtea estică
- în zona atelierului se desface pardoseala din mozaic din ciment turnat împreună cu șapa și placa suport, respectiv umplutura de pe bolțile de peste subsol
- se decapează tencuiala afectată de umezeală
- se reface: umplutura cu perlit, șapă perlitică (cu încălzire în pardoseală) cu finisaj pardoseală: piatră naturală
- pereții se retencuiesc cu tencuială pe bază de var
- se va extinde structura de lemn a mezaninului și se va realiza o scară nouă din lemn în atelier pentru a accesa mezaninul (care va deservi ca birou)
- se va desface parapetul ferestrei – se va mări fereastra existentă și se va redeschide golul de ușă către curtea interioară, acesta va constitui accesul în atelier (separat de spațiul expozițional)
- în zona cu intervenții minimale (**apartamentul nr. 11**) se prevăd lucrări: schimbarea instalației termice și sanitare, reparațiile necesare după aceste intervenții, lucrări de rezolvare a problemelor structurale – dacă este cazul
- se reabilitează spațiile comune (casele de scară, gangul) atât structural (dacă este cazul), cât și arhitectural
- se reabilitează componentele artistice din spațiile comune: elementele de piatră (ex. lespezii de piatră care alcătuiesc treptele, balustrada din fier forjat, pardoseala din mozaic etc.)
- în spațiile comune se schimbă toate instalațiile (termice, electrice, sanitare)

Lucrări propuse la nivelul mezaninului:

- reabilitarea și modernizarea **apartamentului nr. 2:**
- reabilitarea atât din punct de vedere structural (dacă este cazul), cât și arhitectural, respectiv schimbarea tuturor instalațiilor
- modernizare prin recompartimentarea (realizate din gipscarton pe structură metalică ușoară) zonei de la intrare pentru amenajarea unei băi și a unei bucătării funcționale
- intervenții la **apartamentul nr. 12:**
- se va extinde structura de lemn a mezaninului și se va realiza o scară nouă din lemn în atelier pentru a accesa mezaninul (care va deservi ca birou)
- se redeschide golul înzidit (ferestra spre curtea interioară) de la nivelul mezaninului
- în zona cu intervenții minimale (**apartamentul nr. 11**) se prevăd lucrări: schimbarea instalației termice și sanitare, reparații necesare după aceste intervenții, lucrări de rezolvare a problemelor structurale – dacă este cazul
- se reabilitează spațiile comune (casele de scară) atât structural (dacă este cazul), cât și arhitectural
- se reabilitează componentele artistice din spațiile comune: elementele de piatră (ex. lespezii de piatră care alcătuiesc treptele, balustrada din fier forjat, pardoseala din mozaic etc.)
- în spațiile comune se schimbă toate instalațiile (termice, electrice, sanitare)

Lucrări propuse la nivelul etajului 1:

- în **apartamentul nr. 4** se propun lucrări de modernizare (la băi) și lucrări de întreținere (zugrăveli, vopsitorii etc.)
- în zona cu intervenții minimale (**apartamentul nr. 3, 5**) se prevăd lucrări: schimbarea instalației termice și sanitare,
- se prevăd lucrări de reparații necesare după intervențiile din apartamentele închiriate,
- se prevăd intervenții structurale – dacă este cazul
- se păstrează cu rol decorativ sobele de teracotă originale (identificate în planuri)

8

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro

- se demonteză sobele care nu sunt contemporane clădirii
- se reabilitează spațiile comune (casele de scară, holul casei de scară) atât structural, cât și arhitectural
- se reabilitează componentele artistice din spațiile comune: elementele de piatră (ex. lespezii de piatră care alcătuiesc treptele, balustrada din fier forjat, pardoseala din mozaic etc.)
- în spațiile comune se schimbă toate instalațiile (termice, electrice, sanitare)

Lucrări propuse la nivelul etajului 2:

- se prevăd lucrări: schimbarea instalației termice și sanitare, - reparații necesare după aceste intervenții,
- lucrări de rezolvare a problemelor structurale – dacă este cazul
- se demolează sobele de teracotă (identificate în planuri)
- se reabilitează spațiile comune (casele de scară, holul casei de scară) atât structural, cât și arhitectural
- se reabilitează componentele artistice din spațiile comune: elementele de piatră (ex. lespezii de piatră care alcătuiesc treptele, balustrada din fier forjat, pardoseala din mozaic etc.)
- în spațiile comune se schimbă toate instalațiile (termice, electrice, sanitare)

Lucrări propuse la nivelul podului:

- se prevăd reparații locale ale șarpantei - cca. 15% din materialul lemnos
- elementele noi introduse vor fi tratate preventiv cu solutii insecto-fungicide

Lucrări propuse la nivelul învelitorii:

- se demontează sistemul de eliminare a apelor pluviale degradată și se înlocuiește cu igheaburi și burlane din tablă de zinc, elementele degradate din tablă: ornamente, vazoane se reconstruiesc din tablă de zinc
- se propune schimbarea învelitorii existente din tablă și țiglă presată cu țiglă trasă pe toate suprafețele acoperișurilor, cu excepția cupolelor, care vor fi acoperite cu tablă de zinc, după realizarea lucrărilor de reparații de la nivelul șarpantei: schimbarea locală al elementelor degradate ale șarpantei și schimbarea șipcilor
- învelitoarea din tablă, respectiv membrană termosudabilă de la nivelul etajului 1 al curților interioare va fi înlocuită cu învelitoare din tablă de zinc dublu fălțuită
- se va verifica și schimba sistemul de evacuare a apelor pluviale de la învelitoarele de la curțile de lumină

Lucrări propuse la fațadă:

- se elimină elementele nepotrivite de pe fațadă: antena parabolică, cablurile, țevile etc.
- se demontează sistemul de eliminare a apelor pluviale degradată și se înlocuiește cu igheaburi și burlane din tablă de zinc; elementele degradate din tablă: ornamente, vazoane se reconstruiesc din tablă de zinc,
- se propune schimbarea învelitorii cu țiglă trasă pe toate suprafețele acoperișurilor, cu excepția cupolelor, care vor fi acoperite cu tablă de zinc, după schimbarea locală al elementelor degradate ale șarpantei și schimbarea șipcilor
- se repară și recondiționează tâmplăria din lemn existentă degradată, sau se înlocuiește cu tâmplărie din lemn masiv având aceiași configurație cu cele existente,
- la tâmplăria de lemn de la magazinele de la parter se analizează posibilitatea dublării acestuia cu o altă tâmplărie cu geam termorezistent
- se completează și recondiționează soclul din granit roșu, respectiv ornamentele, decorațiile degradate,
- se completează zidăria din cărămidă plină din jurul burlanelor unde acesta a suferit degradări semnificative
- se verifică starea tencuielilor, se curăță și se completează unde este cazul, cu tencuială pe bază de var și vor fi vopsite cu vopsele pe bază de silicați, în culorile asemănătoare cu cele de la ansamblul sudic, renovat recent.

9

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2
m: 004 0733516194
t: 004 0371165006
f: 004 0372873185
e: studio@knkstudio.ro

- se reabilitează și fațadele spre curțile de ventilare de la cele două extreme ale aripii sudice principale

Varianța 2 — *ne recomandată*

Lucrări propuse la nivelul subsolului – varianta 2:

- se desfac golurile înzidite pentru a realiza o mai bună aerisire a subsolului
- golurile de ferestre se închid cu grilaje de ventilare
- se va realiza igienizarea și asanarea subsolului
- se va realiza o hidroizolare orizontală prin injectare sub nivelul plăcii de peste subsol
- se va realiza o scară într-o singură rampă pe coridorul din aripa principală a clădirii pentru a face legătura cu spațiul expozițional de la nivelul parterului
- se va realiza un puț pentru ascensor la capătul estic al coridorului din aripa principală pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilități la acest nivel
- amenajarea unor spații expoziționale și de depozitare în spațiile existente
- nivelul de călcare va fi coborât pentru a mări înălțimea liberă
- se va realiza o pardoseală "respirantă", din cărămidă tip klinker așezat pe un pat de nisip
- pereții și bolțile vor fi tencuiți cu tencuială de asanare pe bază de var
- se desfac panourile de compartimentare improvizate din lemn
- se demolează "rampa" de aprovizionare din beton armat din fața ferestrei din spațiul AS-03
- se amenajează grupuri sanitare pe sexe, respectiv un grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, respectiv a unui spațiu tehnic în aripa estică
- zidăriile pereților și bolților de la subsol vor fi aduse în stadiul fizic „la roșu” prin îndepărtarea tencuielilor ce se mai păstrează pe acestea, iar partea sfărâmicioasă a cărămizilor degradate va fi rezectată și înlocuită cu fracțiuni de cărămidă "sănătoasă"

Lucrări propuse la nivelul parterului – varianta 2:

- în apartamentul nr. 1 se propune amenajarea spațiului pentru amplasarea noii centrale termice și a unui birou cu o baie pentru închiriat
- se amplasează coșul de fum al centralei în curtea de ventilare din extrema vestică al aripii principale
- camera și wc-ul vor forma o unitate separată, cu acces direct din curte (după desfacerea parapetului de la o fereastră)
- în apartamentul nr. 12, se va amenaja un spațiu expozițional și un atelier de arte plastice:
- se va desface tavanul fals existent de la spațiul AP-10
- se va desface pardoseala mozaic din plăci marmură și umplutura de peste bolți
- se va realiza o scară într-o singură rampă, respectiv realizarea unui puț pentru ascensor pentru acces subsol din spațiul, coridorul AP-11
- se va reface straturile: umplutura cu perlit peste bolțile rămase, șapă perlitică (cu încălzire în pardoseală), finisaj pardoseală: piatră naturală
- pereții se curăță și se repară după care se retencuiesc cu tencuială pe bază de var
- se va amenaja un atelier, un oficiu și o baie în zona aripii estice, cu acces din curtea estică
- se va extinde structura de lemn a mezaninului și se va realiza o scară nouă din lemn în atelier pentru a accesa mezaninul (care va deservi ca birou)
- se va desface parapetul ferestrei – se va mări fereastra existentă și se va redeschide golul de ușă către curtea interioară, acesta va constitui accesul în atelier (separat de spațiul expozițional)
- în zona cu intervenții minimale (apartamentul nr. 11) se prevăd lucrări: schimbarea instalației termice și sanitare, reparațiile necesare după aceste intervenții, lucrări de rezolvare a problemelor structurale – dacă este cazul
- se reabilitează spațiile comune (casele de scară, gangul) atât structural (dacă este cazul), cât și arhitectural

10