

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea investiției: EXTINDERE SI ETAJARE CORP C1 – CU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI DIN LOCAL PRĂVĂLIE ȘI LOCUINȚĂ ÎN DESTINAȚIE TURISTICĂ / CONSTRUIRE IMOBIL P+3E+M - CORP C2 – CU DESTINAȚIE TURISTICĂ

Amplasament: B-dul Eroilor nr. 31, Cluj-Napoca

Beneficiarul investiției: S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.
B-dul Eroilor nr. 31, Cluj-Napoca

Proiectant general: S.C. CODPROIECT S.R.L.
str. Muncitorilor nr. 28 ap. 12, Cluj-Napoca
J12/926/2003, RO15344320
mail: office@codproiect.ro

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L., în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. pentru demolare parțială corp C1, extindere și etajare corp C1 – cu schimbarea destinației din local prăvălie și locuință în destinație turistică, respectiv construire imobil P+3E+M - corp C2 – cu destinație turistică.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 197 / 25.01.2018, emis de Primăria mun. Cluj-Napoca, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 și modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 118 / 01.04.2015.

În zona studiată prin prezentul P.U.D. a mai fost inclusă – în afara parcelei proprietate - și B-dul Eroilor împreună cu parcelele adiacente din jurul terenului.

Amplasamentul studiat se află în U.T.R. SZCP_C1_a - zonă construită protejată, zona centrală suprapusă peste Incinta Fortificată. Imobilul este înscris în C.F. nr. 260498, nr. cadastral 260498 – teren cu suprafața de 575,00 mp, respectiv C.F. nr. 2604898-C1, electronic 260498-C1, nr. topo 23/C – construcție cu 4 ap.

Se dorește punerea în valoare a imobilului clasat ca monument istoric, cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07337, casa sec. XVI-XX, prin desființarea totală a ap.1, ap.4, respectiv desființarea parțială a ap.2, ap.3, considerate fără valoare istorică și artistică, care parazitează monumentul, și extinderea și etajarea corpului C1 – cu schimbarea destinației din local prăvălie și locuință în destinație turistică, respectiv construire imobil P+3E+M - corp C2 – cu destinație turistică.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform planului conținut și piesele desenate constând în:



- planșa nr. U/00 - identificare vecini pentru informarea și consultarea publicului conform H.C.L. 153/2012
- planșa nr. U/01 – plan de încadrare în zonă
- planșa nr. U/02 – situația existentă
- planșa nr. U/03 – reglementări urbanistice
- planșa nr. U/04 – obiective de utilitate publică
- planșa nr. U/05 – reglementări edilitare
- planșa nr. U/06 – ilustrare foto situația existentă
- planșa nr. U/07 – ilustrare urbanistică
- planșa nr. U/08 – relevee
- planșa nr. U/09 – fațadă principală SE releveu
- planșa nr. U/10 – fațadă principală SE propunere

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 și modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 118 / 01.04.2015

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată se află în centrul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Imobilul se află în U.T.R. SZCP_C1_a - zonă construită protejată, zona centrală suprapusă peste Incinta Fortificată.

Conform P.U.G. și R.L.U.:

1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi - cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

În cazul clădirilor existente cu parter / parter și mansardă prezența locuirii nu e obligatorie, se admite convergia funcțională completă a locuințelor.

Imobile monofuncționale

(a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)

(b) turistice (hoteluri, vile turistice etc).

Imobilul propus va fi monofuncțional și va avea funcțiunea turistică de hotel.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor),



cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. În toate cazurile se va lua în considerare parcela în întregul urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Se pastreaza parcellarul istoric.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

Se pastreaza amplasarea cladirii (corpul C1) in aliniament in front continuu (inchis).

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Corpul 1 propus se dezvoltă prin etajarea construcției existente pe amplasamentul existent în prezent, în sistem cuplat cu construcția calcan existentă pe proprietatea vecină pe limita estică.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

Corpul 2 propus, tipologie în forma de C, se va amplasa la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestuia (P+3E), dar nu mai puțin de 6 m de corpul C1 (plan reglementări).



10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.

B-dul Eroilor are distanța între aliniamente mai mare de 15 m. Corpul 1 (din aliniament) se va alinia la o cornișă situată 5,33 m de la nivelul trotuarului, iar înălțimea totală nu va depăși 12,80 m. Corpul 2 va avea înălțimea maximă de 13,00 m. Regimul de înălțime propus este Sp+P+E+M pentru corpul C1, respectiv P+3E pentru corpul C2.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.2

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul are front la B-dul Eroilor, de unde se face accesul pietonal în prezent.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a parcelei în discuție este de 575,00 mp, conform C.F. nr. 260498, nr. cadastral 260498.

Bilanț teritorial – situația existentă:

$A_{\text{teren}} = 575,00 \text{ mp}$

$A_{\text{c existentă}} = 420,20 \text{ mp}$

$A_{\text{dc existentă}} = 515,15 \text{ mp}$ (inclusiv subsol)

Acces auto și parcare existente: 0

Parcela se învecinează cu proprietăți private, vecinătăți:

- sud-vest – clădire vecină proprietate privată, proprietar S.C. LB METEOR S.R.L., regim de înălțime S+P+E+2M, Hcornișă +8,09m, calcan cărămidă +14,14m
- nord-vest – clădire vecină proprietate privată, proprietari Mihalte Dragoș Cristian, Marosan Andras, Marosan Andrea, Pop Maria, regim de înălțime P+1+M, calcan cărămidă +10,30m
- nord-est – clădire vecină proprietate privată, proprietari S.C. ANA COSMETICĂ, MANICHIURĂ PEDICHIURĂ S.R.L., Armenean Vasile, Armenean Lăcrămioara, regim de înălțime Sp+P+pod, Hcornișă +4,86m, calcan cărămidă +12,75m
- sud-est – B-dul Eroilor

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Imobilul, **monument istoric, cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07337, casa sec. XVI-XX**, are regimul de înălțime Sp+P+pod, cu subsol parțial (colțul SE) amplasat la frontul nordic al străzii Eroilor. Imobilul are un plan relativ dreptunghiular cu curte interioară, accesul în curte realizându-se prin intermediul unui gang.

Imobilul este format din 4 apartamente:

- ap. 1 – construcție care parazitează gangul existent, cu destinația de local prăvălie

- ap. 2 - cu destinația de local prăvălie
- ap. 3 – cu destinația de locuință
- ap. 4 – cu destinația de locuință

$A_{\text{teren}} = 575,00 \text{ mp}$

$A_{\text{c existenta}} = 420,20 \text{ mp}$

$A_{\text{dc existenta}} = 515,15 \text{ mp}$ (inclusiv subsol)

Acces auto și parcuri existente: 0

P.O.T.existent = 73%

C.U.T.existent = 0,90 mp ADC / mp teren

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei de amplasament, definit prin P.U.G. și Regulamentul de Urbanism aferent acestuia, referitor la U.T.R. ZCP C1, este de zonă construită protejată, Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată, subzona ZCP_C1_a - subzona aferentă principalelor spații publice din interiorul incintei fortificate.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Țesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18m) și adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de "L", cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul P.U.G. în Lista Monumentelor Istorice.

3.5. Destinația clădirilor

Construcția propusă va avea funcțiune turistică.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L. conform C.F. nr. 260498, nr. cadastral 260498.

$A_{\text{teren}} = 575,00 \text{ mp}$

$A_{\text{c existenta}} = 420,20 \text{ mp}$

$A_{\text{dc existenta}} = 515,15 \text{ mp}$ (inclusiv subsol)

P.O.T.existent = 73%

C.U.T.existent = 0,90 mp ADC / mp teren

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.7.1. Accidente de teren:

Terenul de pe parcela de amplasament nu prezintă accidente morfologice naturale sau antropice.

3.7.2. Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu apare în sondaje, cu excepția forajului S6pv unde este apă de infiltrație acumulată într-o bașă de evacuare.

Regimul apelor subterane este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere.

3.7.3. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativului de protecție antisismică a construcțiilor, P100-1/2013, amplasamentul se găsește în zona de protecție F, caracterizată de coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și de perioada de colț $T_c = 0,70$ secunde. Construcția are clasa de importanță II, căreia îi corespunde coeficientul de importanță $\gamma = 1,2$.

3.8. Analiza fondului construit existent

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L. conform C.F. nr. 260498, nr. cadastral 260498.

Imobilul, **monument istoric, cod LMI 2015 CJ-II-m-B-07337, casa sec. XVI-XX**, are regimul de înălțime Sp+P+pod, cu subsol parțial (colțul SE) amplasat la frontul nordic al străzii Eroilor. Imobilul are un plan relativ dreptunghiular cu curte interioară, accesul în curte realizându-se prin intermediul unui gang.

Imobilul este format din 4 apartamente:

- ap. 1 – construcție care parazitează gangul existent, cu destinația de local prăvălie
- ap. 2 - cu destinația de local prăvălie
- ap. 3 – cu destinația de locuință
- ap. 4 – cu destinația de locuință

Parcela se învecinează cu proprietăți private, vecinătăți:

- sud-vest – clădire vecină proprietate privată, proprietar S.C. LB METEOR S.R.L., regim de înălțime S+P+E+2M, Hcornișă +8,09m, calcan cărămidă +14,14m
- nord-vest – clădire vecină proprietate privată, proprietari Mihalte Dragoș Cristian, Marosan Andras, Marosan Andrea, Pop Maria, regim de înălțime P+1+M, calcan cărămidă +10,30m
- nord-est – clădire vecină proprietate privată, proprietari S.C. ANA COSMETICĂ, MANICHIURĂ PEDICHIURĂ S.R.L., Armenean Vasile, Armenean Lăcrămioara, regim de înălțime Sp+P+pod, Hcornișă +4,86m, calcan cărămidă +12,75m
- sud-est – B-dul Eroilor

Toate clădirile vecine au calcan de cărămidă pe limitele de proprietate adiacente parcelei studiate.

Extras din Studiul Istoric:

Volumetrie

Imobilul studiat ocupă un lot de formă patrulateră alungită, desfășurată cu latura scurtă (de sud) paralelă cu strada. Parcela formează un front continuu, învecinându-se către est și vest cu imobilele de la nr. 29 și 33, iar înspre nord cu parcela cu acces de pe str. Iuliu Maniu de azi.

Imobilul prezintă un plan în formă de L, cu gangul porții și încăperea reprezentativă către B-dul Eroilor, respectiv cu o serie de încăperi dispuse în afiladă, desfășurate în adâncimea curții, pe latura ei de est. În prezent, gangul este parțial ocupat pe latura de vest de câteva încăperi construite în anul 1929.

Imobilul prezintă subsol parțial (cu bolți semicilindrice), aflat sub tractul de est, parter pe toată suprafața (cu bolți semicilindrice cu penetrații, a vella și tavane), respectiv o șarpantă de factură eclectică, cu învelitoare din țiglă.

Accesul pe parcelă se realizează doar pietonal, prin gangul amintit, respectiv direct din stradă în spațiile comerciale existente.

Fațade

Fațada de sud, paralelă cu linia Bulevardului Eroilor, este cea principală, aspectul său reprezentând rezultatul transformărilor suferite la 1929, respectiv din ultimii ani. Aceasta prezintă astăzi un soclu placat cu tencuială de tip mozaic realizată recent. Din tâmplăria originală nu se mai păstrează nimic, ea fiind îndepărtată la 1929, când încăperea P01 a fost transformată în spițerie, iar gangul a fost transformat parțial în croitorie. Din păcate, nici vitrinele de la începutul secolului XX nu s-au păstrat, acestea fiind înlocuite cu tâmplărie nouă, de tip PVC, care dăunează complet caracterului de monument istoric al edificiului și poluează peisajul urban istoric din care face parte. În tractul de est (dreapta) se află o treaptă de acces în magazin, mult ieșită în rezalit față de câmpul fațadei și care a fost placată cu marmură albă. În contratreaptă se deschid două guri mici de aerisire care fac legătura cu cele originale ale subsolului aflat sub această aripă.

Partea superioară a fațadei a fost și ea retencuită în ultimele decenii, primind un strat consistent de ciment. Singurul element original care se mai păstrează este cornișa care încheie la partea superioară fațada, având o profilatură simplistă. Fațadele secundare (vest și sud) prezintă un soclu supraînălțat, realizat din plăci mari de mozaic, ce datează din ultimele decenii. În afara tâmplăriei originale a ușilor și ferestrelor de factură Secession care s-a mai păstrat în câteva axe, aceste fațade sunt lipsite complet de alte elemente decorative.

Gangul imobilului prezintă o boltă a vella, sprijinită pe arce dublou. În prezent, acesta este secționat pe lungime în două axe distincte, datorită ridicării aici în anul 1929 a unui perete despărțitor, pentru realizarea înspre vest a unui spațiu comercial – croitoria. De aici se poate accesa tractul de est, prin două uși și o fereastră care deservau în încăperile P01 și P02, dar care astăzi sunt închise și neutilizate. Important de menționat este că toate își păstrează tâmplăria originală, din lemn, în stare bună de conservare.

Tot din gang se poate coborî către subsolul imobilului, pe o scară cu trepte din mozaic.

3.9. Echiparea edilitară existentă

Dotarea tehnico – edilitară este completă în zona studiată, existând rețele de apă-canal, electricitate, gaze naturale și telefonie, urmând a se realiza racordurile și branșamentele necesare noii construcții.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor

Se propune desființarea totală a ap.1, ap.4, respectiv desființarea parțială a ap.2, ap.3, considerate fără valoare istorică și artistică, care parazitează monumentul și integrarea armonioasă a clădirii monument istoric în noua construcție propusă cu funcțiune turistică. Se va păstra destinația actuală a încăperilor existente spre spațiul public și anume magazin (local prăvălie – conform C.F.)

Se păstrează cornișa existentă a clădirii monument istoric pe latura sud-estică, iar coama se aduce la nivelul coamei clădirii învecinate pe latura nord-estică. Structura subsolului și structura parterului existente în clădirea monument vor fi păstrate în întregime și vor fi puse în valoare.

Se propune un corp nou de clădire, P+3E, care să închidă volumetric zona din spate a parcelei, astfel acoperindu-se calcanul clădirii vecine pe latura sud-vestică.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin integrarea clădirii monument în noua structură i se va schimba destinația din spații locative și localuri prăvălii în spații cu funcțiune turistică.

Destinația clădirii propuse:

- magazin cu suprafața de 60,00 mp pentru spațiul dinspre B-dul Eroilor
- structură de primire turistică cu funcțiune de cazare – hotel ****

Capacitate: 24 camere

Funcțiuni: magazin, recepție, casa scării, restaurant, camere cazare, spații tehnice.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului nou

Distanța față de construcțiile existente:

Imobilul propus este alipit la calcanele vecine, integral pe laturile nord-est, nord-vest și parțial pe latura sud-est.

Accesul pietonal și auto:

Accesul pietonal se va realiza din B-dul Eroilor.

Nu este posibil accesul auto pe teren.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanisitice:

Criteriile principale de amplasare sunt:

- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit
- se vor acoperi calcanele clădirilor vecine
- prin demolarea porțiunilor parazitare se readuce gangul la deschiderea inițială și se pune în valoare clădirea monument istoric

4.4. Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente

Construcția se va integra în caracterul zonei, fiind înconjurată de imobile cu destinație turistică, locuințe și spații cu altă destinație, sală de vânzare. S-a urmărit armonizarea obiectului propus cu construcțiile existente în zonă.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată în 2004, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal la amplasament se realizează în prezent din B-dul Eroilor.

Conform H.C.L. nr. 579 din 06.07.2018 privind modificarea și completarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 118/2015 și Hotărârea nr. 737/2017 (aprobarea documentației: „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca”) pentru R.L.U. aferent U.T.R. ZCP C1, cap. 9. Sationarea autovehiculelor - Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului, precum și conceptele naționale și internaționale privind calitatea vieții, calitatea spațiului urban și încurajarea mijloacelor de transport în comun și alternative, asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie.



4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei

Se va decoperta pavajul existent și se propune amenajarea unei curți interioare cu spații verzi organizate pe sol natural.

Se vor instala pubele în incintă pentru colectarea materialelor reciclabile, inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer. Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul va fi îndepărtat de către firme specializate și transportat la depozitul de gunoi al orașului.

4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată

Se va menține volumul și nivelele originale ale imobilului de factură barocă, precum și traseele istorice ale circulației pe orizontală și pe verticală. Se va reveni la compoziția inițială a aripii de sud, cu gang carosabil, cu arc semicircular la partea superioară și desfacerea parașilor construiți aici începând cu primele decenii ale secolului XX. Curățirea, conservarea și punerea în evidență a componentelor artistice purtătoare de valoare istorică și artistică (ancadramentele de la subsol, bolțile de la subsol și parter, cornișa profilată).

Construcția propusă se va integra în spațiul construit existent. Se vor acoperi calcanele vecine existente pe limitele de proprietate.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică. Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

4.10. Obiective publice

Nu este cazul.

4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea imobilului se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile H.G. 525/1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

4.14. Regimul juridic

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L. conform C.F. nr. 260498, nr. cadastral 260498.

4.15. Regimul de construire

a. Alinierea construcției

Imobilul propus este alipit la calcanele vecine, integral pe laturile nord-est, nord-vest și parțial pe latura sud-est.

b. Regimul de înălțime: Sp+P+2E, Sp+P+E+M, P+3E

c. Înălțimea construcțiilor:

Înălțimea maximă a construcției va fi 13,00 m.

d. Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 60%

e. Coeficient de utilizare a terenului:

C.U.T. = 1,88 ADC/mp teren

f. Numărul poștal:

- nr. poștal – imobilul are adresa B-dul Eroilor nr. 31.

4.16. Asigurarea utilităților

Se vor executa bransamentele și racordurile la rețelele edilitare existente, conform avizelor de specialitate obținute în prealabil.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	S.C. RAZALEX IMPEX S.R.L.	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	575,00	100,00
2	Suprafata cedata pentru drum	0,00	0,00
3	Spatii cu functiune turistica	345,40	60,00
4	Dotari	1,08	0,19
5	Carosabil	0,00	0,00
6	Pietonale	111,25	19,35
7	Parcaje	0,00	0,00
8	Spatii verzi pe solul natural	117,27	20,39
9	Teren neamenajat	0,00	0,00

CAP.5.REGLEMENTĂRI EDILITARE

5.1. Instalații exterioare de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face de la conducta de apă potabilă existentă.

Rețelele de distribuție a apei potabile se vor proiecta conform normelor în vigoare cu respectarea exigențelor de performanță în construcții privind: stabilirea și rezistența la solicitări statice și dinamice, siguranța în utilizare, etanșeitate, siguranța la foc, exigențe igienice, izolare exterioară termică anticorozivă.

Conductele se vor amplasa sub cota de îngheț.

5.2. Instalații exterioare de canalizare

Apele uzate vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare existente în zonă.

5.3. Rețele de gaze naturale



Construcția nou propusă se va racorda la rețeaua de distribuție existentă. Proiectarea rețelei de alimentare cu gaze naturale se va face cu respectarea normelor în vigoare..

5.4. Instalații exterioare de alimentare cu energie electrică

În zona de amplasament există rețea publică de la care se va alimenta și noul consumator.

CAP. 6. CONCLUZII

6.1. Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în octombrie 2004.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C., P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verificatori de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de Legea 10/1995, H.G. 766/1997 și ordin M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996 – anexa 1.

6.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

6.3. Măsuri de decurg în continuarea P.U.D.

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

6.4. Măsuri de protecție a mediului

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

6.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul subzonei de amplasament specificat prin P.U.G.

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu influențează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit,
arh. Kundi Ștefan

Coordonator,
arh. Florin Pavel Simon

STUDIU ISTORIC



IMOBIL BULEVARDUL EROILOR, NR. 31 CLUJ-NAPOCA

IANUARIE 2017

FOAIE DE CAPĂT

Volum: Studiu istoric

Adresa imobil: Bulevardul Eroilor, nr. 31, Cluj-Napoca, județul Cluj

Cod LMI 2015: *CJ-II-m-B-07337* (sec. XVI-XX)

Beneficiar: Razalex Impex SRL, Cluj-Napoca

Elaborat: lect. dr. Ioana Rus-Cacovean, istoric de artă
specialist MCC, 554S/24.03.2016.

BORDEROU

Foaie de capăt	p. 2
Borderou	p. 3
Introducere	p. 4
1. Date istorice	p. 4
1.1. Evoluția urbanistică generală a Clujului. Tipologia caselor în secolul XVIII. Strada de Mijloc (Interior), azi Bulevardul Eroilor	p. 4
1.2. Istoricul imobilului	p. 9
2. Analiza morfologică și stilistică a imobilul de pe Bulevardul Eroilor, nr. 31	p. 14
3. Inventarul de valori al clădirii	p. 20
4. Recomandări	p. 20
Surse	p. 21

ÎNTOCMIT:

LECT. DR. IOANA RUS-CACOVEAN, ISTORIC DE ARTĂ
SPECIALIST MCC, 554S/24.03.2016.

STUDIU ISTORIC

INTRODUCERE

Prezentul *Studiu istoric* s-a întocmit ca suport de documentare pentru proiectul de *Reabilitare a imobilului* situat la nr. 31 pe Bulevardul Eroilor din Cluj-Napoca. Clădirea se află pe Lista Monumentelor Istorice, cu codul *CJ-II-m-B-07337*, fiind construit în secolul XVIII, probabil pe structura unei clădiri mai vechi (secolele XVI-XVII), și chiar dacă în ultimele decenii a suferit o serie de intervenții neadecvate, acesta reprezintă o etapă importantă a patrimoniului arhitectural istoric al Clujului, însumând un bogat inventar de valori.

Sursele utilizate pentru întocmirea prezentului memoriu sunt izvoarele specifice ale domeniului istoriei artei, acestea fiind precizate detaliat în capitolul final și incluse ca ilustrații. Surse de primă importanță au fost planurile istorice ale Clujului, din secolul XVII și până în secolul XX, fotografiile de epocă, respectiv materialul de arhivă disponibil legat de parcela pe care este amplasat imobilul.

De asemenea, pentru documentarea fazelor de construcție ale clădirii s-au realizat cercetări asupra paramentului și a elementelor cu încărcătură istorică și artistică care alcătuiesc inventarul de valori al edificiului. Precizăm nevoia ca intervențiile ce urmează să fie realizate asupra acestui imobil să fie supravegheate de specialist, în special după montarea schelelor pe fațadele dinspre stradă, pentru ca noile informații ce vor apărea pe parcurs după îndepărtarea tencuiei, să completeze studiul de față.

1. DATE ISTORICE

1.1. EVOLUȚIA URBANISTICĂ GENERALĂ A CLUJULUI. TIPOLOGIA CASELOR ÎN SECOLUL XVIII.

STRADA DE MIJLOC (INTERIOR), AZI BULEVARDUL EROILOR

Atestat documentar în evul mediu drept cetate (*castrum Clus*), iar la 1316 oraș (*civitas Kulusvar*), Clujul avea o populație ce trăia în nucleul fortificat din vatra de azi a orașului, mai ales cei care îndeplineau atribuțiuni militare și administrativ-judiciare. Această parte a așezării nu avea prea multe străzi, datorită caracterului ei și suprafeței de relativ mică întindere. Cele câteva străzi porneau de la nucleul întărit și se ramificau spre marginile exterioare.

Abia în secolul XV se dezvoltă Clujul ca întindere, prin construirea altor locuințe, mai ales în

partea de nord-est și sud-est a așezării. Un asemenea oraș era demn de a fi ridicat la rangul de oraș liber regal, iar pentru apărarea sa, a fi înconjurat cu ziduri.



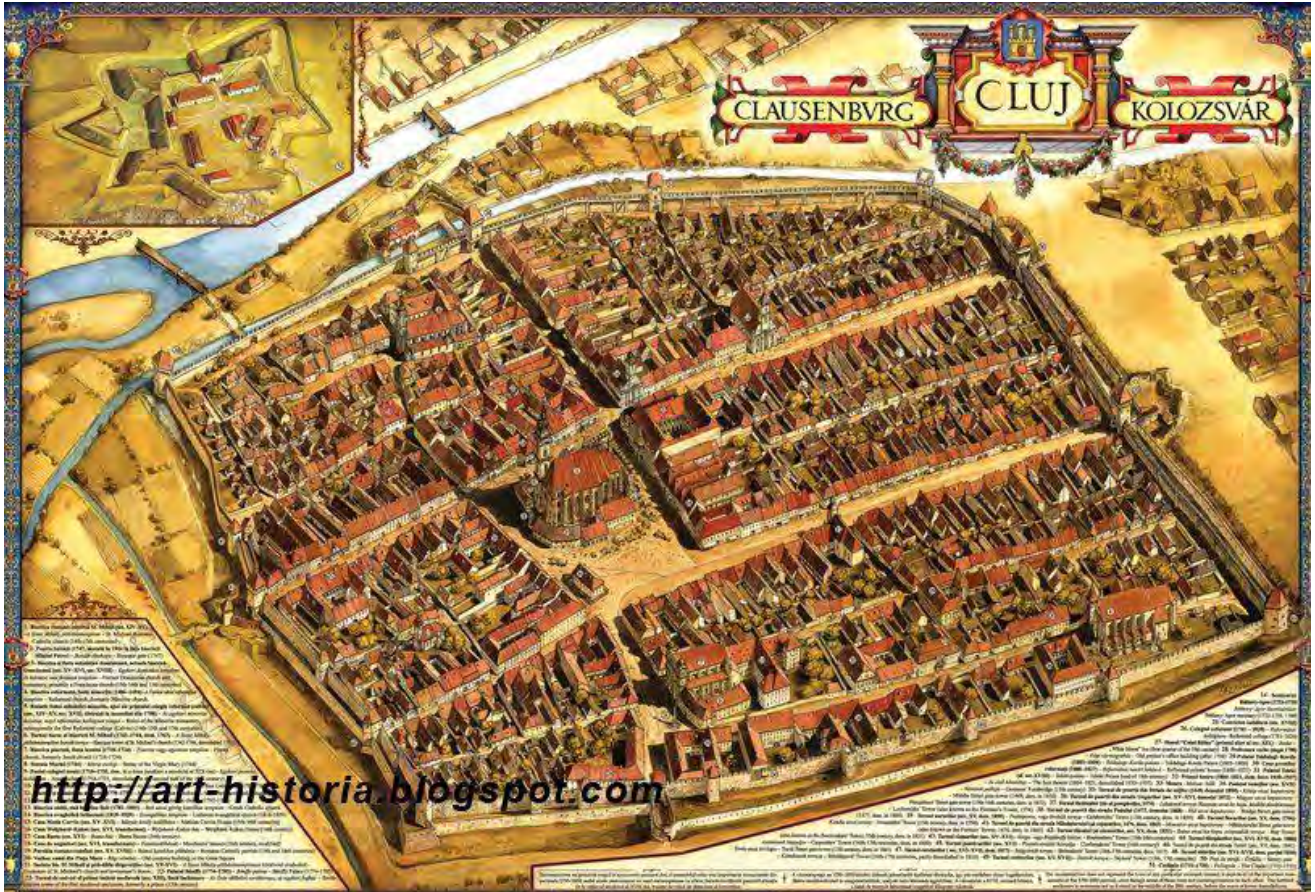
1. Gravură cu reprezentarea schematică a Clujului în secolele XVI-XVII

În urma actului emis de Regele Sigismund de Luxemburg în anul 1405, perimetrul incintei a fost extins pe laturile de est și sud, ajungând la o suprafață de 45 ha, cuprinzând vechea cetate, piața centrală, teritoriile cuprinse între canalul Someșului, străzile de azi 1 Mai, Petru Maior, Piața Lucian Blaga până în spatele Casei de Cultură a Studenților; de acolo, zidurile se îndreptau spre răsărit pe străzile Avram Iancu și Petőfi, până la Calea Turzii, iar de acolo pe marginea Pieței Ștefan Cel Mare, a Pieței Victoriei, str. Cuza, până la canalul Someșului (cuprinsă între actualele străzi Emil Isac, Gheorghe Șincai, Avram Iancu, Baba Novac, Tipografiei și Gheorghe Barițiu).

Ulițele principale erau prevăzute în capete cu porți de intrare în oraș, fortificate cu turnuri. Intrarea principală în oraș se făcea prin poarta de pe latura estică, numită Poarta de Mijloc, apărată de Turnul Uliței de Mijloc (aflat în grija breslei măcelarilor), în dreptul Bulevardului Eroilor de azi.

În anul 1453 apare menționat documentar pentru prima dată Bulevardului Eroilor de azi, cu numele de *Media platea Ascendendo*, adică Strada de Mijloc, iar în 1566 cu numele german de *Mittelgasse*. După trasarea străzii și în afara zidurilor orașului, aceasta a devenit *Media platea Intra Muros*, adică Strada de Mijloc din interiorul zidurilor, cu diferite variante în limba maghiară: *Belső-Közép utca* sau *Belseö Keözepuczsa* (1640). Alte nume ale străzii au fost *Deák Ferenc utca* în 1899,

Str. Regina Maria în 1923, Bulevardul Molotov între 1948-1958, Bulevardul Petru Groza până în 1989, iar după schimbarea regimului și până în prezent, Bulevardul Eroilor.



2. Propunere de reconstituire a cetăților Clujului în secolul al XVIII-lea

Rolul acestei străzi ca arteră principală de acces pentru târgoveții care veneau în oraș este subliniat și de faptul că acesta era folosit de hoștezeni ca loc de comercializare a produselor lor în zilele de târg.

Datorită apropierii de piața centrală, la sfârșitul secolului XV și începutul secolului XVI existau deja parcele formate și construite în această zonă a cetății. Însă, până la sfârșitul secolului XV, casele orășenești ridicate la Cluj aveau de obicei un singur nivel (parter) și erau construite majoritar din lemn, acoperite cu șindrilă sau chiar cu stuf și paie, cu foarte puține excepții menționate a fi din piatră.

Casele orășenești erau construite adeseori adosate una celeilalte, pe parcele alungite de teren, cu front îngust spre stradă, cu trecere strâmtă din stradă în curte, acest tip nedeosebindu-se prea mult de casa sătească din planul căreia deriva. O sensibilă schimbare se înregistrează în materialul și dimensiunea caselor patriciatului orășenesc în secolul XVI, când se ridică locuințe mai trainice, mai încăpătoare, păstrându-și însă planul alungit.

Secolul XVII este unul frământat, dominat de războaie, de calamități naturale și epidemii, fapt reflectat și în viața cultural-artistică a orașului. La Cluj în 1655 un devastator incendiu nimicește $\frac{3}{4}$ din

casele oraşului, urmat de un altul în 1697, care a afectat ambele biserici unitariene, şcolile şi casele de locuit.



3. Strada Deak Ferencz (Bulevardul Eroilor de azi) la sfârşitul secolului al XIX-lea



4. Cetatea Clujului pe Ridicarea Topografică Iosefină, sec. XVIII

După cum am arătat mai sus, marea majoritate a caselor de locuit erau încă realizate în mare parte din lemn (cu excepția fundațiilor și a unor palate ale familiilor sau instituțiilor mai importante),

astfel încât incendiile au afectat în repetate rânduri, ca peste tot în Europa vremii, fondul construit până în secolul XVIII.



5. Clujul pe Ridicarea Topografică Franciscană, sec. XIX



6. Strada Deak Ferencz (Bulevardul Eroilor de azi) la sfârșitul secolului al XIX-lea

Abia în secolul XVIII se constată odată cu instaurarea habsburgilor un nou climat, în orașul care în 1790 va deveni reședința Guberniului. Cetatea, biserica iezuită (1718-1728), școlile și internatele (*Convictus nobilium*), introduc barocul în Transilvania, preluat de edificiile ecleziastice și

palatele urbane, dar și de unele locuințe de mai mici dimensiuni, ale meșteșugarilor și comercianților mai înstăriți ai orașului.

Considerăm că acesta este și cazul edificiului studiat aici, care este un exemplu de clădire barocă laică, mai modestă sub raportul dimensiunilor, dar care la subsol și parter are frumoase bolți bolți *à vella*, respectiv păstrează o serie de elemente adăugate în secolul următor, de mare finețe și cu reale calități estetice.

1.2. ISTORICUL IMOBILULUI DE PE BULEVARDUL EROILOR, NR. 31



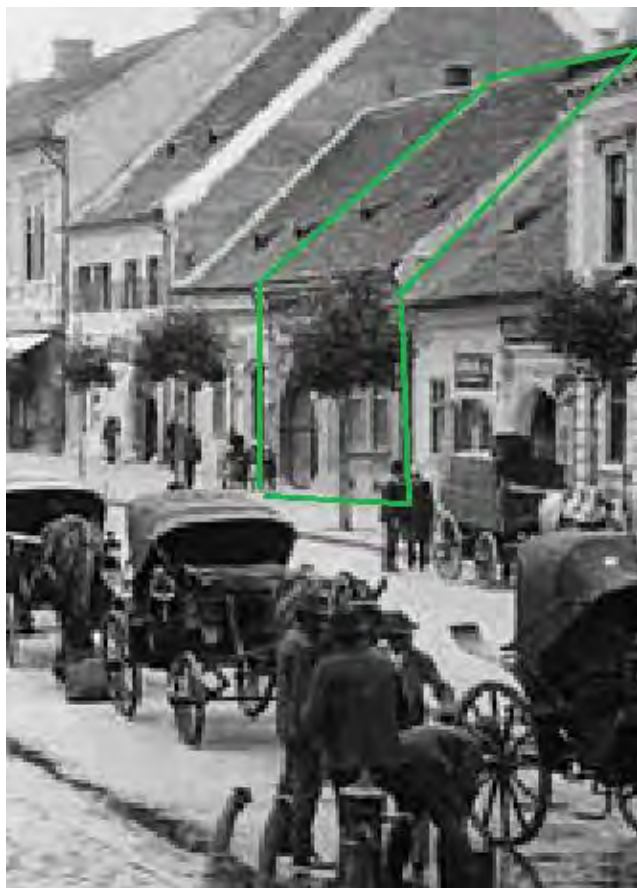
7. Hartă cadastrală a Clujului la 1869

Pe baza observațiilor făcute *in situ* asupra elementelor de arhitectură ale imobilului, a analogiilor stilistice coroborate cu istoria urbanistică a zonei *intra muros* a Clujului, putem afirma că prezentul edificiu de la nr. 31 de pe Bulevardul Eroilor de azi a trecut prin mai multe etape constructive începând cu sfârșitul secolului XVIII și până în prezent.

Istoria parcelei începe probabil mai devreme, în secolul XVII, când gravurile de epocă prezintă deja zona străzii *Belső Közép* ca una închegată, cu case de locuit pe ambele laturi, construite pe parcele înguste și alungite. Din această perioadă pare să dateze subsolul boltit al imobilului studiat, care păstrează în aripa de est, către stradă fundații din piatră, bolți semicilindrice și două ancadrame semicilindrice din piatră de talie, încadrabile din punct de vedere stilistic în Renașterea târzie/barocul timpuriu.

Pe baza detaliilor constructive, se naște însă o discuție legată de etapa barocă a acestui imobil, databilă pentru secolul XVIII. Dacă au fost ridicate în aceeași etapă continuă de construcție, de ce

bolțile subsolului și ale parterului nu sunt de același tip? Astfel, toate încăperile subsolului au bolți semicilindrice, ce nu se mai regăsesc la nivelul parterului, unde avem o boltă semicilindrică cu penetrații la încăperea P01 și bolți *a vella* la încăperile P03-P04 și la gang (P23-P25). Prin urmare, presupunem faptul că această parte din istoria imobilului s-a desfășurat în două campanii distincte, separate de câteva decenii ale aceluiași secol XVIII: în prima etapă, databilă pentru începutul secolului XVIII și încadrabilă stilistic în barocul timpuriu, s-a realizat zona subsolului cu bolți semicilindrice și singura încăpere dinspre stradă a parterului la acea vreme, P01, care a primit o boltă semicilindrică cu penetrații ample, ce ajung până în zona cheii de boltă. Nu este clar motivul, însă continuarea lucrărilor s-a realizat după o concepție diferită, în stilul barocului târziu, astfel încât celelalte încăperi ridicate acum (P02, P05 și P06), respectiv gangul de acces pe parcelă (azi parțial P23-P25) poartă bolți *a vella*. Excepție fac încăperile P03 (în prezent tăvănită) și P04 (cu boltă semicilindrică cu penetrații mici), care este posibil să fi suferit intervenții ulterioare. Astfel, a rezultat un edificiu cu plan în formă de L, cu latura scurtă paralelă cu linia străzii, formând front continuu cu imobilele alăturate și latura lungă dezvoltată în adâncimea curții, pe latura de est a acesteia.



8. Imobilul studiat înainte de 1929

Către stradă, casa a primit o fațadă specifică peisajului urban clujean, cu ferestre alungite în aripa de est (la încăperea P01) și o poartă masivă cu gol pentru acces carosabil în partea de vest. Această aripă deservea doar gangul boltit, din care se realiza accesul la interior, la parter și la subsol, respectiv către încăperile secundare și construcțiile anexe aflate în adâncimea parcelei.

Această fațadă este vizibilă, deși destul de greu datorită calității slabe a imaginii, într-o vedere de epocă ce prezintă Bulevardul Eroilor de azi, cândva la sfârșitul secolului XIX. În imagine se poate observa compunerea fațadei originale în dublu tract. În partea de vest (stânga) se afla deschiderea amplă a golului de acces în curte, format dintr-un arc cu deschidere semicirculară la partea superioară, cu montanți masivi cu piatră de roată și arc din piatră.

În fotografia de epocă se observă și poarta plină din lemn masiv care închidea acest gol. În partea

de est (dreapta), la nivelul parterului se aflau două ferestre înguste și alungite pe verticală, cu solbanc comun.



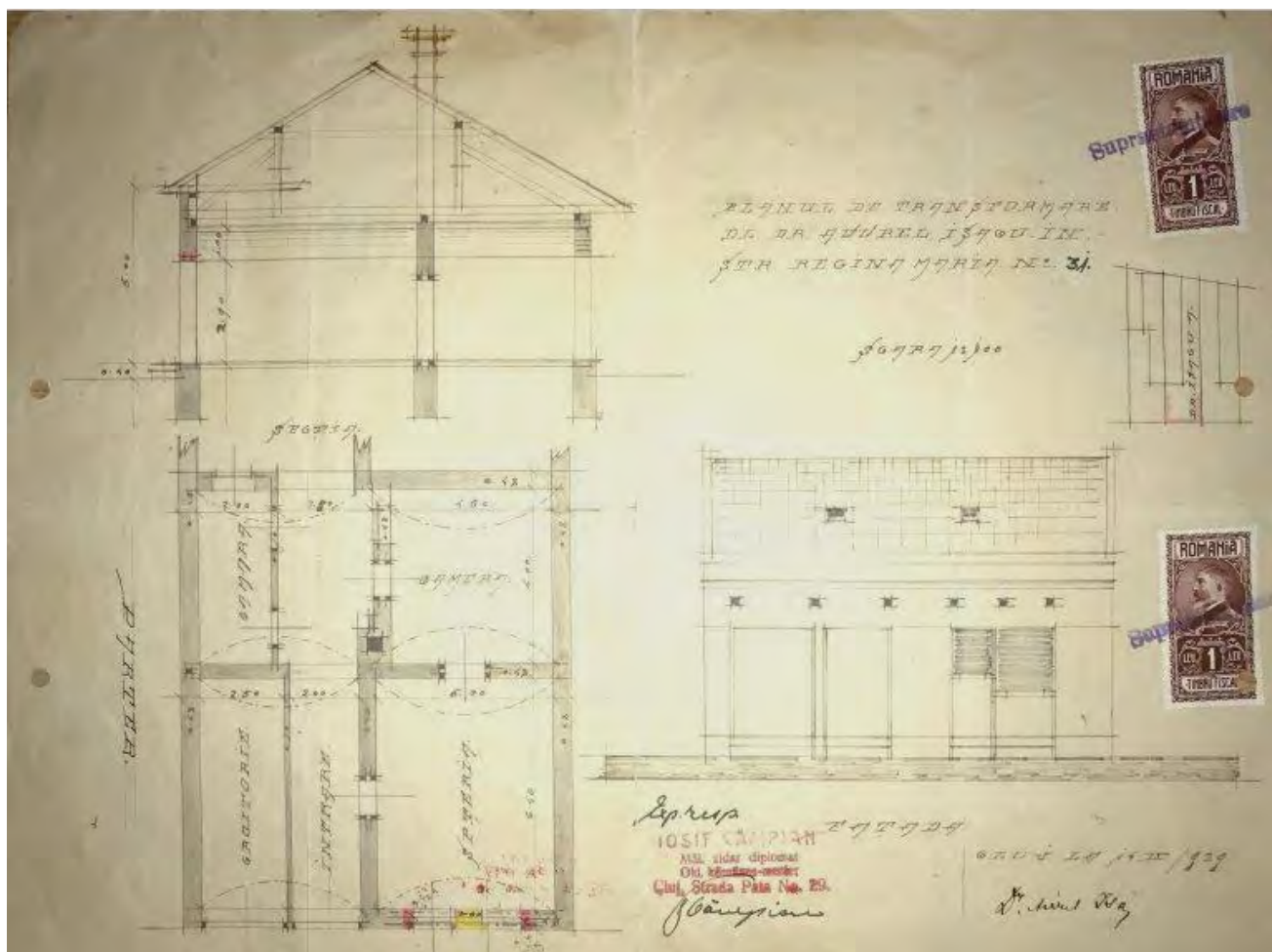
9. Hartă cadastrală a Clujului la 1917

La nivelul soclului, în acest tract, se observă două deschieri mici, de formă patrulateră, care deserveau nivelul subsolului aflat sub această parte a clădirii. Fațada se închieia cu o cornișă puternică, probabil profilată. Acoperișul, cu pantă accentuată înspre stradă și cu coama paralelă cu linia acesteia, avea învelitoare din țiglă și două lucarne de mici dimensiuni.

Această etapă din istoria imobilului se încheie la începutul secolului XX, când au loc transformări importante.

În primul rând este vorba despre prelungirea construcției înspre nord, până la limita parcelei, cu o serie de încăperi în anfiladă. Este ocupată jumătate din parcelă, rezultând astfel un plan de tip L, cu latura lungă mult alungită. Detaliile constructive și de tâmplărie atestă faptul că această extinere s-a realizat într-o singură etapă. Astfel, încăperile sunt toate tăvănite, iar tâmplăria ușilor și a ferestrelor, care s-a păstrat în stare bună de conservare până în prezent, se încadrează din punct de vedere stilistic Secessionului geometric. Faptul că aceste încăperi erau încălzite cu sobe atestă că această aripă nu a fost utilizată ca anexă gospodărească ci ca spațiu de locuit. Extinderea cu aceste apartamente poate fi pusă în legătură cu un moment bine marcat în istoria imobilului și anume transformarea încăperilor de la stradă în spații comerciale, când utilizatorii casei s-au mutat în încăperile aflate în adâncimea parcelei, iar spațiile de la stradă au fost închiriate de către diverși comercianți.

În arhiva proprietarilor imobilului se găsește un proiect datat la 14 septembrie 1929, semnat de Măi. zidar diplomat Iosif Câmpian, care se referă la transformarea încăperilor de la stradă în spații comerciale și modificarea fațadei principale a imobilului.



10. Proiectul de la 1929 de transformare a imobilului

Astfel, din plan reiese că în tractul de est (dreapta), s-a desfăcut zidăria dintre cele două ferestre și parapetul până la nivelul trotuarului, realizându-se astfel un gol amplu, de tip vitrină, pentru realizarea accesului în „Spișeria” care va fi deschisă aici de către Dr. Aurel Isagu. De asemenea, accesul se putea realiza și din gang, printr-o ușă care făcea legătura cu încăperea P01. De altfel, ușa montată atunci se mai păstrează și astăzi in situ și are pe linteul tocului o plăcuță metalică cu numele Dr. Isagu. În continuarea spișeriei spre nord, rezulta o „Cameră”, cu acces direct din spațiul comercial, dar și din gang, unde se află și astăzi o ușă și o fereastră ce deserveau încăperea P02, azi neutilizate. „Camera” servea probabil spișeirii, cu funcțiunea probabil de laborator, pentru prepararea rețetelor. În proiect se observă în această încăpere și un coș de fum, montat în colțul de sud-vest al camerei.

O altă modificare importantă inclusă în acest proiect a vizat și tractul de vest (stânga). Gangul a fost atunci împărțit prin ridicarea unui zid de-a lungul acestuia, rezultând astfel un coridor de acces mai îngust (în zona centrală) și o încăpere patruleteră alungită (înspre vest), care a fost transformată în „Croitorie”. Aceste lucrări au presupus îndepărtarea porții din lemn și înlocuirea ei cu o ușă mai mică din lemn. De asemenea, la fațadă a fost montată o vitrină la intrarea în spațiul comercial.

Probabil este vorba despre vitrina pe care am găsit-o depozitată în podul clădirii, însă proiectul nu se referă și la aceasta.



11-12. Vitrina din lemn cu panouri pictate a fostei croitorii, păstrată astăzi în podul clădirii

În continuarea spre nord a croitoriei a fost construită și o încăpere anexă, numită în plan „Cămară”, cu două uși pe peretele dinspre gang (est), și o fereastră înspre curte (nord), dar fără deschideri înspre spațiul comercial. În peretele de vest se observă un coș de fum în zidărie.

Alte transformări ale imobilului datează din ultimele decenii, când toate încăperile sale au fost închiriate și transformate în spații comerciale sau anexe care le deservește, eliminându-se complet spațiile de locuit. În aceste spații, s-au realizat diferite intervenții de amenajare, care au presupus

închiderea (dar nu înzidirea) ușilor care făceau legătura dintre încăperi, zugrăvirea interioarelor cu materiale moderne și în unele zone înlocuirea tâmplăriei originale cu una nouă, din PVC, anumite recompartimentări cu pereți ușori, tencuirea cu ciment a exteriorului etc.

2. ANALIZA MORFOLOGICĂ ȘI STILISTICĂ A IMOBILULUI DE PE BULEVARDUL EROILOR, NR. 31

Volumetrie

Imobilul de la nr. 31 de pe Bulevardul Eroilor ocupă un lot de formă patrulateră alungită, desfășurată cu latura scurtă (de sud) paralelă cu strada. Parcela formează un front continuu, învecinându-se către est și vest cu imobilele de la nr. 29 și 33, iar înspre nord cu parcela cu acces de pe Strada Iuliu Maniu de azi.

Imobilul prezintă un plan în formă de L, cu gangul porții și încăperea reprezentativă către Bulevardul Eroilor, respectiv cu o serie de încăperi dispuse în anfiladă, desfășurate în adâncimea curții, pe latura ei de est. În prezent, gangul este parțial ocupat pe latura de vest de câteva încăperi construite în anul 1929.

Imobilul prezintă subsol parțial (cu bolți semicilindrice), aflat sub tractul de est, parter pe toată suprafața (cu bolți semicilindrice cu penetrații, a vella și tavane), respectiv o șarpantă de factură eclectică, cu învelitoare de țiglă.

Accesul pe parcelă se realizează prin gangul amintit, respectiv direct din stradă în spațiile comerciale de aici. Din cauza îngustării gangului, accesul este doar pietonal, de aici ajungându-se la nivelul subsolului și la cel al parterului. Podul este accesibil pe o scară abruptă din lemn, plasată în adâncimea parcelei, în încăperea P13.

Fațade

Fațada de sud, paralelă cu linia Bulevardului Eroilor, este cea principală, aspectul său reprezentând rezultatul transformărilor suferite la 1929, respectiv din ultimii ani. Aceasta prezintă astăzi un soclu placat cu tencuială de tip mozaic realizată recent. Din tâmplăria originală nu se mai păstrează nimic, ea fiind îndepărtată la 1929, când încăperea P01 a fost transformată în spițerie, iar gangul a fost transformat parțial în croitorie. Din păcate, nici vitrinele de la începutul secolului XX nu s-au păstrat, acestea fiind înlocuite cu tâmplărie nouă, de tip PVC, care dăunează complet caracterului de monument istoric al edificiului și poluează peisajul urban istoric din care face parte.

În tractul de est (dreapta) se află o treaptă de acces în magazin, mult ieșită în rezalit față de câmpul fațadei și care a fost placată cu marmură albă. În contratreaptă se deschid două guri mici de aerisire care fac legătura cu cele originale ale subsolului aflat sub această aripă.

Partea superioară a fațadei a fost și ea retencuită în ultimele decenii, primind un strat consistent de ciment. Singurul element original care se mai păstrează este cornișa care încheie la partea superioară fațada, având o profilatură simplistă.



13. Fațada de sud



14. Fațada de vest

Fațadele secundare (vest și sud) prezintă un soclu supraînălțat, realizat din plăci mari de mozaic, ce datează din ultimele decenii. În afara tâmplăriei originale a ușilor și ferestrelor de factură Secession care s-a mai păstrat în câteva axe, aceste fațade sunt lipsite complet de alte elemente decorative.

Gangul imobilului prezintă o boltă *a vella*, sprijinită pe arce dublou. În prezent, acesta este secționat pe lungime în două axe distincte, datorită ridicării aici în anul 1929 a unui perete despărțitor, pentru realizarea înspre vest a unui spațiu comercial – croitoria. De aici se poate accesa tractul de est, prin două uși și o fereastră care deserveau în încăperile P01 și P02, dar care astăzi sunt închise și neutilizate. Important de menționat este că toate își păstrează tâmplăria originală, din lemn, în stare bună de conservare.



15. Gang – vedere spre sud – latura de est



16. Gang – vedere spre sud – latura de vest



17. Vedere din curte spre gangul parazitat



18. Fereastra spre P02 închisă



19. Coborârea spre subsol



20. Plăcuță Dr. Aurel Isagu pe ușa spre P01

Tot din gang se poate coborî către subsolul imobilului, pe o scară cu trepte din mozaic.

Interior

Subsolul cuprinde trei încăperi distincte S01-S02-S03, toate păstrând pereți din zidărie piatră, cu reparații și completări de cărămidă pe alocuri, respectiv bolți semicilindrice din piatră. Acestea se află în stare foarte bună de conservare și reprezintă elementele originale cele mai valoroase ale edificiului, alături de bolțile parterului.



21-22. *Subsolul boltit semicilindric și cele două ancadramente din piatră*

Încăperile sunt separate de pereți în care se deschid goluri cu două ancadramente masive din piatră, de formă semicirculară, care reprezintă elementele cele mai vechi ale imobilului, databile pentru secolele XVI-XVII.

Parterul, construit din piatră și câteva completări de cărămidă pe alocuri, este alcătuit din 25 de încăperi de diferite dimensiuni și vechimi.

Astfel, cele mai importante sunt încăperile ce poartă bolți din tractul de est (P01-P06), care pe baza detaliilor constructive (bolți semicilindrice cu penetrații și bolți *a vella*) au fost datate în secolul XVIII și încadrate din punct de vedere stilistic în barocul timpuriu și matur. Cu toate că poartă straturi succesive de zugrăveli neadecvate caracterului de monument istoric, bolțile se află în stare foarte bună de conservare și reprezintă elementele originale cele mai valoroase ale edificiului.



23. Încăperea P01 – boltă semicilindrică cu penetrații



24. Încăperea P02 – boltă a vella



25. Încăperea P04 – boltă semicilindrică cu penetrații



26. Ușă de factură Secession



27. Încăperea P05 – boltă a vella



28. Ușă de factură Secession – detaliu

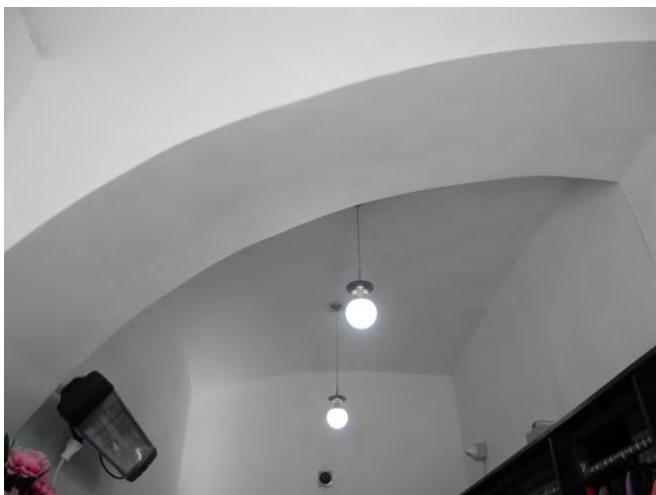
În prezent, încăperile P01-P02-P03 alcătuiesc cel mai mare spațiu comercial de pe parcelă, un magazin de haine, care ocupă cele două camere ale vechii spițerii și încă una dispusă în anfiladă. Aici au fost realizate intervenții recente de placare a pardoselii cu gresie, de tencuire a bolții, de mărire și transformare a golurilor dintre încăperi, înlocuirea vechii vitrine și închiderea temporară a golurilor de ușă și fereastră dinspre gang.

Tot în tractul de est, încăperea P04 deservește astăzi un magazin de discuri de vinil. Bolta a fost păstrată, însă interiorul a fost zugrăvit în culori stridente, neadecvate. S-a păstrat tâmplăria originală de tip Secession a ușii care făcea legătura cu P03. A fost păstrată și tâmplăria ferestrelor, însă ușa a fost înlocuită cu una nouă din PVC.

Încăperea P05, boltită *a vella*, deservește un service de aparaturi electronice. Și aici, tâmplăria ferestrei a fost păstrată, în timp ce ușa este nouă.

Ultima încăpere boltită din acest tract, P06, este azi utilizată ca depozit, aici conservându-se în stare bună toată tâmplăria originală și bolta *a vella*.

Încăperile P07-P16 datează de la începutul secolului XX, fiind tăvănite. Important de menționat este faptul că aceste încăperi păstrează un număr mare de piese de tâmplărie originală, de factură Secession, cu detalii decorative geometrice.



29. Boltă secționată în încăperea P25



30. Șarpanta de deasupra aripii de sud

Încăperile P17-P25 reprezintă construcții mai târzii, de tipul încăperilor parazitare, care au fost adăugate începând cu anii '30 ai secolului XX și care nu prezintă elemente structurale sau decorative valoroase, ba mai mult, alterează caracterul de monument istoric al edificiului. Aici ne referim în special la încăperile P23-P24-P25, care parazitează în mod nefericit gangul boltit al monumentului, secționând longitudinal bolta și blocând accesul carosabil pe parcelă.

Șarpanta prezintă două etape distincte. Prima, care se ridică peste aripa de sud și parțial peste

latura lungă a edificiului, este una de factură barocă târzie/eclectică timpurie, cu o înălțime mare la coama dispusă paralel cu linia străzii, în două ape.

Partea mai târzie, în pupitru, este una de factură eclectică databilă pentru începutul secolului XX și contemporană cu prelungirea înspre nord suferită în această perioadă de imobil.

3. INVENTARUL DE VALORI AL CLĂDIRII

Menționăm ca *elemente cu valoare istorică sau artistică* următoarele:

– Imobilul de factură barocă plan în formă de L construit pe parcela de formă patrulateră alungită, volumetria și amplasamentul original al acestuia.

– Structura portantă originală:

- pereți din piatră la subsol și pereți din piatră și cărămidă la parter;

- valoare istorică deosebită prezintă bolțile semicilindrice din piatră de la subsol, și bolțile semicilindrice cu penetrații și *à vella* din cărămidă, de la nivelul parterului;

- valoare istorică deosebită prezintă cele două ancadramente semicirculare din piatră de la nivelul subsolului;

- șarpanta din lemn de factură barocă târzie de deasupra aripii de sud.

– Împărțirea pe niveluri și sistemul original de acces în încăperi.

– Cornișa profilată de pe fațada de sud.

– Tâmplăria originală Secession geometric a ferestrelor și ușilor păstrate la nivelul parterului, la interior și la exterior. Piese de tâmplărie de acest tip se mai găsesc depozitate și în podul edificiului.

– Vitrina din lemn cu panouri pictate a fostei croitorii, databilă 1929, care se află depozitată în pod, în condiții improprie și stare precară de conservare.

– Piese de mobilier vechi (scaune de lemn cu tapițerie din piele și decor profilat, cuier din lemn, cufăr din ratan), care se află depozitate în pod, în condiții improprie și stare precară de conservare.

4. RECOMANDĂRILE ISTORICULUI DE ARTĂ

În eventualitatea lansării lucrărilor la acest imobil, *recomandările istoricului de artă* se referă în special la:

– Obligatorietatea de a ataca intervențiile la imobil ca o lucrare de restaurare/reabilitare/refuncționalizare și nu una de sanitizare, condițiile de conservare permițând acest

lucru;

- Menținerea volumetriei și a nivelurilor originale ale imobilului de factură barocă;
- Menținerea traseelor istorice ale circulației pe orizontală și pe verticală;
- Revenirea la compoziția inițială a aripii de sud, cu gang carosabil, cu arc semicircular la partea superioară și desfacerea paraziților construiți aici începând cu primele decenii ale secolului XX;
- În cazul în care se vor înlocui piesele de tâmplărie originale cu altele noi, acestea vor respecta în mod obligatoriu materialul (lemn) și ritmul inițial pe fațade;
- Curățirea, conservarea și punerea în evidență a componentelor artistice purtătoare de valoare istorică și artistică menționate mai sus (ancadramentele de la subsol, bolțile de la subsol și parter, cornișa profilată);
- Curățirea, conservarea și punerea în valoare a vitrinei de lemn cu panouri pictate păstrate în pod;
- Curățirea, conservarea și punerea în valoare a pieselor de mobilier păstrate în pod (tâmplărie, scaune, cuier, cufăr etc.).

SURSE

SURSA INFORMAȚIILOR

***, *Térképlapok Kolozsvár Történetéből*, Erdély Szépművészeti Céh Kolozsvár, 1993.

Agachi, Ioana Maria, *Clujul modern. Aspecte urbanistice*, U.T.Press, Cluj-Napoca, 2009.

Bartos-Elekes Zsombor, *Kolozsvár régi térképei*, 2015,

<https://hagyatek.cholnoky.ro/kolozsvar/>, accesat la 25 octombrie 2016.

Gaal György, *Kolozsvár kétezer esztendeje dátumokban*,

<http://www.scribd.com/doc/87439153/Gaal-Gyorgy-Kolozsvar-ketezer-esztendeje-datumokban>,

accesat la 10 septembrie 2016.

Idem, *Kolozsvár kétezer esztendeje dátumokban - Kolozsvári kronológia*,

<http://www.reocities.com/heartland/5381/kvar.html>, accesat la 10 octombrie 2016.

„Helytörténet – Kolozsvár – közléről”, în *Szabadság*,

<http://www.szabadsag.ro/szabadsag/servlet/szabadsag/template/print,PrintScreen.vm/id/58722/mainarticle/false;jsessionid=D890F9FBEA6CD36E415CABD8C7154D0B>, accesat la 10 octombrie 2016.

***, <http://kolozsvar.ro/muveszet/kolozsvar-utcai/>, accesat la 10 octombrie 2016.

Țoca, Mircea, „Barocul și neoclasicismul clujean”, în Ștefan Pascu (ed), *Istoria Clujului*, Cluj, 1974.

Idem, *Clujul Baroc*, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1983.

Vais, Gheorghe, *Clujul Eclectic. Programe de arhitectură în perioada dualistă (1867-1918)*, Editura U.T. Press, Cluj-Napoca, 2009.

SURSA ILUSTRĂȚILOR

Coperta: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/ro/8/85/De%C3%A1k_Ferenc_utca_Cluj.jpg
(detaliu)

1. <http://mek.oszk.hu/07500/07523/html/image2733.jpg>

2. Radu Oltean, *Historia blogspot*

3. https://kepeslapok.files.wordpress.com/2011/10/1_-34256039.jpg

4. Ridicarea Topografică Iosefină, sec. XVIII,
<https://ro.wikipedia.org/wiki/Fi%C8%99ier:BdEroilorNr31.JPG>

5. Ridicarea Topografică Franciscană, sec. XIX,
<http://mapire.eu/en/map/secondsurvey/?bbox=353444.1173040932%2C5302991.273379449%2C3694659.4977057176%2C6643391.0013883>

6. https://upload.wikimedia.org/wikipedia/ro/8/85/De%C3%A1k_Ferenc_utca_Cluj.jpg

7. Harta cadastrală a Clujului la 1869

8. https://upload.wikimedia.org/wikipedia/ro/8/85/De%C3%A1k_Ferenc_utca_Cluj.jpg

(detaliu)

9. Harta cadastrală a Clujului la 1917

10. Plan 1929, arhiva personală a proprietarilor imobilului

13. <https://ro.wikipedia.org/wiki/Fi%C8%99ier:BdEroilorNr31.JPG>

11-12; 14-30. © arhiva personală Ioana Rus-Cacovean.

CERCETARE DE PARAMENT



IMOBIL BULEVARDUL EROILOR, NR. 31 CLUJ-NAPOCA

IANUARIE 2017

FOAIE DE CAPĂT

Volum:	Cercetare de parament
Adresa imobil:	Bulevardul Eroilor, nr. 31, Cluj-Napoca, județul Cluj
Cod LMI 2015:	<i>CJ-II-m-B-07337</i> (sec. XVI-XX)
Beneficiar:	Razalex Impex SRL, Cluj-Napoca
Elaborat:	lect. dr. Ioana Rus-Cacovean, istoric de artă specialist MCC, 554S/24.03.2016.

BORDEROU

Foaie de capăt	p. 2
Borderou	p. 3
Introducere	p. 4
1. Cercetarea de parament	p. 4
2. Concluzii și recomandări	p. 6
3. Ilustrații	p. 7

ÎNTOCMIT:

LECT. DR. IOANA RUS-CACOVEAN, ISTORIC DE ARTĂ

SPECIALIST MCC, 554S/24.03.2016.

CERCETARE DE PARAMENT

INTRODUCERE

Prezentul *Studiu istoric* s-a întocmit ca suport de documentare pentru proiectul de *Reabilitare a imobilului* situat la nr. 31 pe Bulevardul Eroilor din Cluj-Napoca. Clădirea se află pe Lista Monumentelor Istorice, cu codul *CJ-II-m-B-07337*, fiind construit în secolul XVIII, probabil pe structura unei clădiri mai vechi (secolele XVI-XVII), și chiar dacă în ultimele decenii a suferit o serie de intervenții neadecvate, acesta reprezintă o etapă importantă a patrimoniului arhitectural istoric al Clujului, însumând un bogat inventar de valori.

Studiul de parament a fost efectuat la solicitarea birolului de proiectare CODPROIECT S.R.L., care se ocupă de restaurarea monumentului, în vederea determinării stratigrafiei tencuielilor, cât și pentru documentarea fazelor sale de construcție. Sondajele stratigrafice și observațiile asupra paramentului au fost efectuate în luna septembrie a anului 2016, în urma cărora au rezultat o serie de informații interesante, care vor fi analizate pe larg în capitolul *Cercetare de parament*.

Precizăm totuși nevoia înregistrării în continuare a observațiilor asupra paramentului în cazul în care vor demara intervențiile de restaurare ale acestui monument. Lucrările vor fi supravegheate de specialist, în special după montarea schelelor pe fațadele dinspre stradă, pentru ca noile informații ce vor apărea pe parcursul lucrărilor să completeze studiul de față.

În încheiere, prezenta documentație conține o serie de *Concluzii și recomandări* formulate în urma observațiilor realizate *in situ* asupra imobilului, respectiv un album de *Ilustrații*.

1. CERCETAREA DE PARAMENT

În luna septembrie a anului 2016, în cadrul studiilor realizate asupra edificiului, s-a efectuat o cercetare a paramentului, pentru a răspunde câtorva întrebări referitoare la etapele sale de construcție și pentru stabilirea stratigrafiei tencuielii. În cadrul cercetării de parament s-au deschis sondaje stratigrafice pe suprafețele exterioare ale pereților imobilului, dar s-au realizat și observații fără îndepărtarea mecanică a tencuielii, acolo unde starea sa precară de conservare a permis acest lucru. În lipsa schelelor pe fațadele dinspre stradă, zidăria nu poate fi însă studiată amănunțit, urmând ca în eventualitatea demarării lucrărilor la acest ansamblu, eventualele date noi apărute vor completa prezenta documentație.

Zidărie și tencuieli exterioare

Imobilul are fundații din piatră, peste care s-a ridicat o structură masivă din zidărie de piatră spartă de carieră la subsol, respectiv piatră de carieră și cărămidă arsă la parter.

Pereții edificiului sunt tencuiți la exterior în proporție de 100%, astfel încât zidăria nu poate fi deocamdată studiată amănunțit.

Fațada principală a suferit cele mai drastice transformări, începând cu anii 1929 pierzându-și compoziția inițială cu gang carosabil într-un tract și ferestre alungite în celălalt. Atunci în urma unui proiect de transformare a acestei aripi a casei, la parter au fost instalate spații comerciale, cu acces direct din stradă. Astfel, gangul a fost secționat prin ridicarea unui perete pe toată lungimea sa și poarta masivă din lemn îndepărtată. Desființarea gangului carosabil a determinat tencuirea fațadei și acoperirea integrală a ancadramentului cu arc semicircular, care în fotografiile de epocă se prezintă ca unul profilat și cu pietre de roată la partea inferioară. În vederea stabilirii dacă ancadramentul mai există sub tencuială, în cadrul cercetării de parament s-au făcut două sondaje, care au relevat existența unor blocuri de piatră fasonată, la o adâncime cca. 3 cm, sub o tencuială groasă și foarte dură și aderentă, pe bază de ciment.

Considerăm astfel că, cel puțin parțial, vechiul ancadrament al golului carosabil se află păstrat sub tencuială și că acesta merită eliberat de straturile ulterioare și pus în valoare. Nu putem însă preciza cât din acest ancadrament se păstrează și care este starea sa de conservare, până când tencuiala nu se va îndepărta integral de pe această fațadă.

În vederea determinării stratigrafiei în câmpurile fațadelor, s-au deschis sondaje pe *fațadele secundare*, dinspre curte, care nu au fost acoperite cu ciment și care au relevat următoarea succesiune:

1. Zidărie de piatră brută, de carieră, cu completări de cărămidă arsă pe alocuri
2. Strat de tencuială din mortar de o grosime de cca. 2 cm, din nisip amestecat cu var
3. Straturi succesive de culoare, pe bază de var, care merg de la nuanțe de alb-crem, la ocru-pământiu, cărămiziu sau gri închis, în funcție de zona sondajului.
4. Elementele decorative sunt realizate din piatră fasonată și stucatură. Piatra fasonată (calcar gălbui) a fost utilizată la ancadramentele semicirculare de la nivelul subsolului și la solbancul ferestrei din gang. Stucatura a fost utilizată chenarele bolților *a vella* și la profilul cornișei care încheie fațada de sud la partea superioară.
5. Ancadramentele de la subsol nu sunt acoperite de culoare.
6. Solbancul ferestrei din gang este acoperit cu un strat de vopsea neagră.

7. Cornișa este acoperită cu un strat zugrăveală de culoare albă.

6. La nivelul solului pe fațada de sud a fost aplicat un strat de mozaic de culoare brun-roșiatică, iar pe fațada de vest, în curte, soclul a fost placat cu plăci din ciment.

Zidărie și transformări la interior

La nivelul *subsolului* zidăria este de piatră de carieră nefasonată, compoartă pe alocuri cu cărămidă, nu zona ambrazurii golurilor. Bolțile sunt semicilindrice din piatră, tencuite în unele încăperi sau lăsate cu piatra aparentă în altele. De la nașterile bolților zidăria se continuă uniform, bolțile semicilindrice sunt realizate într-o singură campanie de edificare. Cele două ancadramente ale ușilor sunt din piatră fasonată, arcele având formă semicirculară, neacoperite de zugrăveală.

Intervenții ulterioare la nivelul subsolului se pot observa la ambrazura golului dinspre încăperea de la stradă, unde zidăria de piatră a fost completată cu cărămidă arsă, de tip vechi. Pardoseala subsolului este mai nouă, din mozaic sau ciment sclivisit.

La nivelul *parterului*, în tractul de est se păstrează amenajarea originală a spațiului în proporție destul de ridicată, aici având loc însă unele intervenții neconforme cu caracterul de monument al edificiului. În încăperea P01 nașterea bolții a fost retezată pentru montarea vitrinei, respectiv au fost transformate golurile de trecere între încăperile magazinului dinspre stradă, care au fost mărite și au primit colțuri rotunjite.

În zona gangului regăsim cele mai mari intervenții realizate la începutul secolului XX. Așa cum am arătat și în *Studiul istoric*, accesul carosabil a fost anulat, prin ridicarea unui zid despărțitor pe mijlocul gangului, pentru crearea unor încăperi în tractul de vest. Acestea împart bolțile în două, rezultând astfel un spațiu îngust și incomod. La interiorul încăperilor parazitare pereții au fost îngroșați până la nașterea bolții și au fost construiți alții despărțitori, din materiale ușoare.

Încăperile din aripa de est, desfășurată în adâncimea curții au suferit mai puține intervenții structurale, acestea păstrând bolțile neafectate și chiar ritmul golurilor de ușă și fereastră, chiar dacă unele dintre acestea nu sunt utilizate, fiind închise temporar.

2. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Concluzii

Starea generală de conservare a clădirii este satisfăcătoare, însă se constată multiple degradări ce pot avansa rapid, în cazul în care acestea nu vor fi remediate în scurt timp.

Subsolul este bine ventilat, fără infiltrații majore de apă sau umiditate capilară. Totuși,

pardoseala din mozaic și ciment este improprie caracterului unui monument istoric.

La parter, acoperirea în proporție de 95% a zidăriei cu un strat consistent de tencuială pe bază de ciment va duce la degradarea acesteia în scurt timp. De asemenea, montarea de ferestre și uși cu tâmplărie PVC, în unele încăperi vor accentua acest proces.

În eventualitatea lansării lucrărilor la acest ansamblu, *recomandările istoricului de artă* sunt:

– În cazul unei renovări ample a imobilului propunem extinderea cercetării de parament pe fațadele exterioare pentru observarea stării de conservare a ancadramentului vechiului gol al gangului carosabil

– Îndepărtarea completă a soclului cu tencuială mozaicată de pe fațada de sud și cu plăci din ciment de pe fațada de vest

– Curățirea, conservarea și punerea în evidență a componentelor artistice de piatră naturală stucatură purtătoare de valoare istorică și artistică menționate în studiul istoric (ancadramente de piatră fasonată de la subsol, solbancul din piatră al ferestrei din gang, cornișa profilată ce încheie fațada de est la partea superioară, bolțile semicilindrice de la subsol, bolțile semicilindrice cu penetrații și á vella de la parter) și nealterarea lor în nici un fel

– Îndepărtarea completă a tencuielilor pe bază de ciment de la interiorul și exteriorul imobilului și înlocuirea cu tencuieli pe bază de nisip și var, compatibile cu un monument de secol XVIII

– Îndepărtarea pereților despărțitori adăugați ulterior

– Curățirea și repararea pieselor de tâmplărie din lemn și feronerie de alamă păstrate pe alocuri la parter. În cazul în care starea de conservare a unora dintre elemente nu va permite acest lucru, se vor înlocui cu altele noi, care să respecte materialul, forma și dimensiunile inițiale.

3. ILUSTRĂȚII



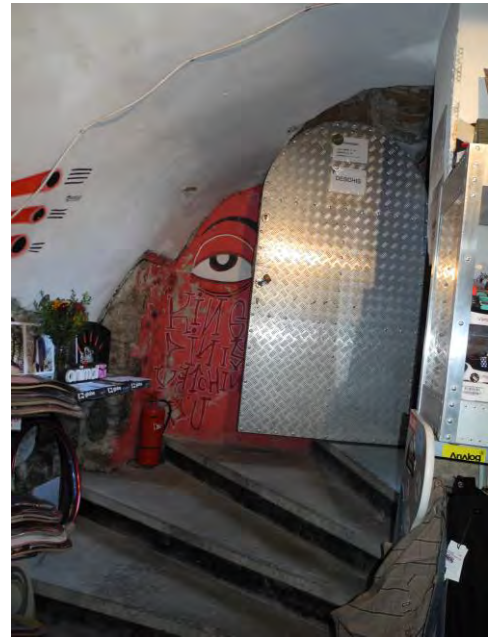
1. Încăperea S02



2. Zidărie din cărămidă la subsol în S01



3. Ancadrament din piatră la subsol



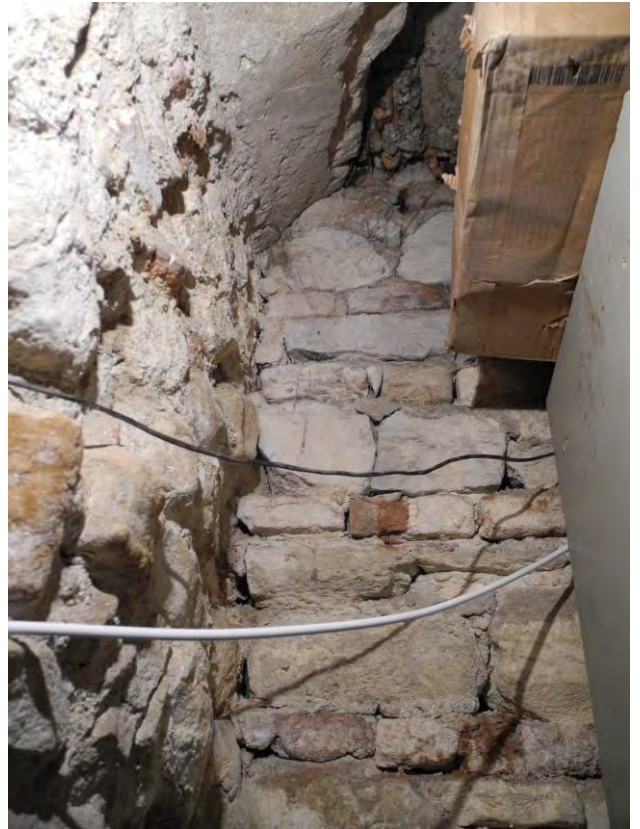
4. Scara de acces la subsol



5. Boltă tencuită și pereți din piatră la subsol



6. Intervenții de „decor” pe pereții subsolului



7-8. Zidărie de piatră la subsol



9-10. Ancadramente de piatră la subsol și ambrazură completată cu cărămidă



11. Zidul parazitat în gang



12. Construcții parazitare în gang și în curte



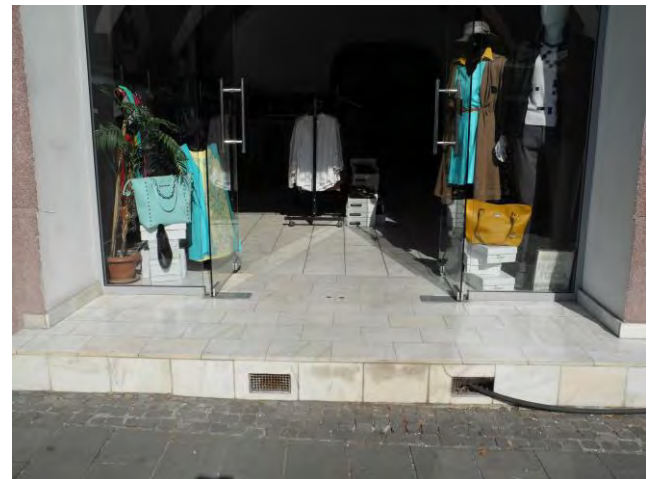
13. Pereți îngroșați în încăperea P25



14. Încăperea P01



15. Bolți retezate în încăperea P01



16. Treaptă ieșită în rezalit și pardoseală de marmură și gresie la parter



17. Ușă parțial înzidită



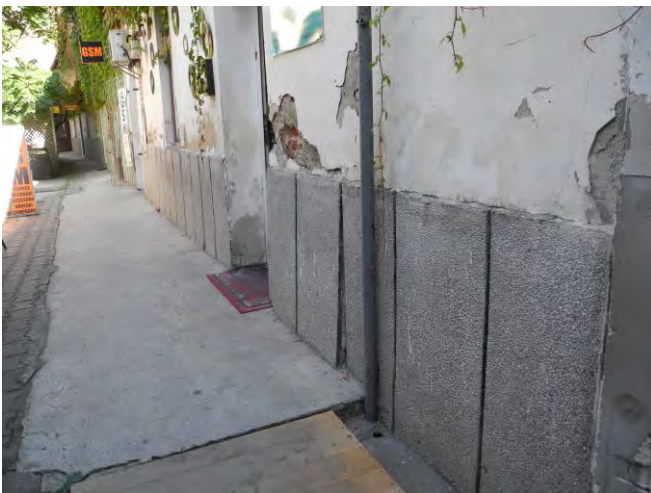
18. Fereastră cu solbanc din piatră acoperită



19. Strat de culoare pe fațada de vest



20. Straturi de culoare pe fațada de vest



21. Soclu de ciment pe fațada de vest



22. Ușă înzidită în calcanul de vest