

**Anexa nr. 2**

**la Hotărârea nr. 157/2023**

**DESCRIEREA INVESTIȚIEI**

**”RESTAURAREA, CONSOLIDAREA ȘI CONSERVAREA ANSAMBLULUI ”OCTAVIAN GOGA” DIN COMUNA CIUCEA”**

**DATE GENERALE:**

CONFORM SCENARIUL nr. 1 aprobat în faza D.A.L.I. și actualizat la faza P.Th. - obiectivul investiții se compune din intervenții complexe și complete de reabilitare, consolidare și restaurare-conservare a clădirilor clasate ca și monument istoric și a clădirilor istorice, respectiv consolidarea și reabilitarea clădirilor și anexelor construite în a doua parte a secolului al XX-lea. Obiectivul include și reabilitarea din punct de vedere peisagistic a parcului, reabilitarea aleiilor și consolidarea zidurilor de sprijin din cadrul ansamblului memorial. Scenariul aprobat presupune reorganizarea funcțională și dotarea clădirilor, respectiv înlocuirea instalațiilor existente cu instalații eficiente energetic.

Toate intervențiile propuse vor respecta cerințele studiilor și expertizelor tehnice de specialitate ținând cont de legislația și conventiile naționale și internaționale, în limita bunelor practici din domeniul restaurării și conservării monumentelor istorice, în vedere păstrării concepției, substanței originale și a estetici inițiale, prin intervenții reversibile, pentru a nu afecta caracterul și valoare monumentului istoric.

**Descrierea amplasamentului**

**Teren:**

Amplasamentul studiat este situat în județul Cluj, în intravilanul comunei Ciucea, pe str. Principală, nr. 5, ocupând aproximativ un cvartal de formă poligonală de lungime de cca. 190m (E-V); lungime cca. 310 m (NV-SE), pe parcela nf. C.F. 52143 Ciucea, nr. Cad.: 52143, cu suprafața de 33551 mp.

**Construcții:**

Pe teren sunt înscrise 14 clădiri conform C.F. cu nr. 52143 Ciucea:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr. crt.** | **Nr. Cad. / Topo. Const. conf. C.F.** | **Numar si denumire**  **obiect** | **Denumirea constr. conf. C.F.** | **Regim de inaltime** | **S.C. (mp)** | **S.D. (mp)** |
| **1** | 52143-C1 | Ob.1. Reabilitare, restaurare, consolidare și punere în valoare Clădire Castel („Conac” conform L.M.I. 2015) „Octavian Goga” | Clădire Castel | P+1E | 356 | 712 |
| 2 | 52143-C2 | Ob.7. Reabilitare și consolidare Mănăstire, altar de vară și anexă | Mănăstire | P | 340 | 340 |
| 3 | 52143-C3 | Ob.2. Reabilitare, restaurare, consolidare și punere în valoare Biserică de lemn | Biserică de lemn | P | 73 | 73 |
| 4 | 52143-C4 | Ob.7. Reabilitare și consolidare Mănăstire, altar de vară și anexă | Altar de vară | P | 41 | 41 |
| 5 | 52143-C5 | Ob.7. Reabilitare și consolidare Mănăstire, altar de vară și anexă | Anexă în regim P+M | P+M | 47 | 94 |
| 6 | 52143-C6 | Ob.4. Reabilitare, consolidare și punere în valoare Casa Ady Endre + Anexe | Casa Ady Endre | P | 105 | 105 |
| 7 | 52143-C7 | Ob.5. Reabilitare, consolidare și punere în valoare Casa Albă | Casa Albă | S+P | 182 | 248 |
| 8 | 52143-C8 | Ob.6. Reabilitare și consolidare Casa de pe stâncă | Casa de pe stâncă | P | 58 | 58 |
| 9 | 52143-C9 | Ob.9. Reabilitare Cabină poartă de lemn | Cabina poartă | P | 8 | 8 |
| 10 | 52143-C10 | Ob.4. Reabilitare, consolidare și punere în valoare Casa Ady Endre + Anexe | Anexă în regim P | P | 41 | 41 |
| 11 | 52143-C11 | Ob.8. Reabilitare și refuncționalizare Teatru de vară în pavilion de primire | Teatru de vară | P | 193 | 193 |
| 12 | 52143-C12 | Ob.13. Desfiintare grup sanitar existent | Grup sanitar | P | 11 | 11 |
| 13 | 52143-C13 | Ob.3. Reabilitare, restaurare, consolidare și punere în valoare Mausoleu „Octavian Goga” | Mausoleu | P | 51 | 51 |
| 14 | 52143-C14 | Ob.4. Reabilitare, consolidare și punere în valoare Casa Ady Endre + Anexe | Anexă în regim S+P | S+P | 262 | 469 |

Amplasamentul se află în intravilanul localitatii Ciucea, Județul Cluj, aparținând zonei pentru instituții și servicii (zona centrală C), subzona protejată Cp.

Funcțiunea dominantă: dotări de interes public.

Funcțiunile complementare: locuire, servicii, circulație pietonală și carosabilă, spații plantate, de agrement și echipare edilitară.

Se vor respecta reglementările specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local al Comunei Ciucea.

**Categoria si clasa de importanta a obiectivului:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt. | Construcții | Nr. cadastral  Nr. topografic | Categoria de importanță conf. H.G. 766/1997 | Clasa de importanță și expunere la cutremur conf. P100-1-2013 |
| A1.1 | Clădire Castel | 52143-C1 | B - DEOSEBITA | II. |
| A1.2 | Mănăstire | 52143-C2 | C - NORMALĂ | III. |
| A1.3 | Biserică de lemn | 52143-C3 | B - DEOSEBITA | II. |
| A1.4 | Altar de vară | 52143-C4 | D - REDUSA | IV. |
| A1.5 | Anexă în regim P+M | 52143-C5 | D - REDUSA | IV. |
| A1.6 | Casa Ady Endre | 52143-C6 | C - NORMALĂ | III. |
| A1.7 | Casa Albă | 52143-C7 | C - NORMALĂ | III. |
| A1.8 | Casa de pe stâncă | 52143-C8 | C - NORMALĂ | III. |
| A1.9 | Cabina poartă | 52143-C9 | D - REDUSA | IV. |
| A1.10 | Anexă în regim P | 52143-C10 | D - REDUSA | IV. – propuse spre demolare |
| A1.11 | Teatru de vară | 52143-C11 | C - NORMALĂ | III. |
| A1.12 | Grup sanitar | 52143-C12 | D - REDUSA | IV. – propuse spre demolare |
| A1.13 | Mausoleu | 52143-C13 | C - NORMALĂ | III. |
| A1.14 | Anexă în regim S+P | 52143-C14 | C - NORMALĂ | III. |

**SITUAȚIA PROPUSĂ**

Obiectivul investiției cuprinde restaurarea-conservarea, reamenajarea, reabilitarea și punerea în valoare a ansamblului *Muzeul Memorial „Octavian Goga”* pentru a îndeplini funcţiuni comunitare din sfera serviciilor publice de turism-cultural și să contribuie la îmbunătăţirea calitatii vieţii în comunitate, prin aducerea clădirilor la o stare tehnică corespunzătoare, prin eliminarea deficienţelor și insuficiențelor ansamblurilor structurale și nestructurale și prin punerea în valoare a întregului imobil, prin aducerea la un nivel cât mai apropiat de imaginea lor arhitecturală-istorică originală.

Având în vedere faptul că ansamblul monument istoric de valoare națională cuprinde o serie de edificii diverse și amenajări cu caracter memorial a două personaje istorice remarcabile, purtătoare a unor valori materiale și imateriale/spirituale complexe, se propune ca în centrul conceptului de revitalizare/restaurare să fie acest *“genius loci”* veritabil si foarte prezent, prin care acest obiectiv poate deveni mult mai atractiv. În acest scop se propune completarea functiunilor existente, cu realizarea unor spatii interioare si exterioare adecvate pentru organizarea unor evenimente literare, spații pentru lecturare/imprumutare și comercializarea de cărți, spații și zone specifice amenajate copiilor, spații de primire – recepție vizitatori/turiști, magazin de suveniruri, cafenea culturală, spații adecvate pentru depozitarea și conservarea patrimoniului mobil, spații administrative ale muzeului, spații tehnice si auxiliare necesare.

Propunerile de amenajare funcţionala vor fii subordonate caracterului de monument istoric al ansamblului, de caracteristicile constructive și conformare ale spaţiilor disponibile.

Configurarea noilor funcțiuni va avea în vedere să nu afecteze caracterul și autenticitatea monumentelor istorice. Toate intervențiile propuse vor respecta cerințele studiilor și expertizelor tehnice de specialitate și vor satisface exigenţele impuse de legislaţia și standardele specifice în vigoare.

În urma reabilitării, Muzeul va fi deschis publicului larg și vizitatorilor, valorificându‐se astfel potenţialul turistic al acestui imobil monument istoric.

Totodată, dotările, echimapentele și activele necorporale care se vor achiziţiona prin proiect vor permite dezvoltarea unei infrastructuri moderne, contemporane.

Obiectivele principale ale investiției constauîn intervenții de reabilitare, restaurare-conservare și salvgardare ale componentelor artistice și arhitectonice - istorice valoroase, consolidare structurala, înlocuirea instalațiilor interioare și exterioare existente cu instalații noi, eficiente din punct de vedere energetic, reorganizarea, dotarea și punerea în valoare a spațiilor interioare și exterioare menite să crească atractivitatea ansamblului din punct de vedere al turismului cultural la nivel județean și regional. Configurarea funcțiunilor va avea în vedere să nu fie afecteze caracterul și autenticitatea monumentelor istorice și a componentelor aflate în zona de protecție a acestora.

Componentele ansamblului au fost grupate în 13 obiecte distincte, astfel :

Ob.1. Reabilitare, restaurare, consolidare și punere în valoare Clădire Castel („Conac” conform L.M.I. 2015) „Octavian Goga”

Ob.2. Reabilitare, restaurare, consolidare și punere în valoare Biserică de lemn

Ob.3. Reabilitare, restaurare, consolidare și punere în valoare Mausoleu „Octavian Goga”

Ob.4. Reabilitare, consolidare și punere în valoare Casa Ady Endre + Anexe

Ob.5. Reabilitare, consolidare și punere în valoare Casa Albă

Ob.6. Reabilitare și consolidare Casa de pe stâncă

Ob.7. Reabilitare și consolidare Mănăstire, altar de vară și anexă

Ob.8. Reabilitare și refuncționalizare Teatru de vară în pavilion de primire

Ob.9. Reabilitare Cabină poartă de lemn

Ob.10. Reabilitare mausoleu temporar

Ob.11. Reabilitare împrejmuiri

Ob.12. Reabilitare și modernizare parc

Ob.13. Desfiintare grup sanitar existent

NOTĂ: Caracteristicile constructive ale clădirilor, starea tehnică și de conservarea acestora, corelate cu statutul de monument istoric (castelul / conacul, biserica de lemn și a mausoleul), impun o abordare particulară a intervențiilor de consolidare și de conservare-restaurare. Având în vedere atât statutul de ansamblu monument istoric, cu funcțiunea de muzeu cât și de case memoriale a două personalități istorice remarcabile, se vor avea în vedere întotdeauna principiile protejării patrimoniului arhitectural imobil cât și cel mobil, iar optimizările și intervențiile noi vor fi alese doar în compatibilitate cu structura istorică și componentele arhitecturale-artistice valoroase. Lucrările de intervenții previzionate sunt de natura unor lucrări de reabilitare/restaurare și punere în valoarea a imobilelor de pe terenul studiat și nu au influențe negative asupra vecinătăților sau mediului.

Principalele capitole/activităţi ale obiectivului de investiții propus sunt:

- Protecția și valorificarea durabilă a ansamblului monumentului istoric prin restaurarea-conservarea, reabilitarea și consolidarea celor trei clădiri monument istoric (Castel, Mausoleu și Biserica din lemn) și a construcțiilor istorice muzeale-expoziționale (Casa Albă, Casa Ady Endre și Anexa (C-14), Casa de pe stâncă, Cabina poartă, Cripta etc.) în baza studiilor si expertizelor de specialitate și prin reabilitarea energetică și modernizarea finisajelor interioare si exterioare ale clădirilor anexe (clădirea Mânăstirii, Anexa P+M (C-05), Altar de vară etc.)

- Reorganizarea funcțională a clădirilor istorice în vederea punerii în valoare a spatiilor muzeale-memoriale (expozitionale-culturale), realizarii circuitelor noi de vizitare si a folosirii optime a tuturor spațiilor.

- Refuncționalizarea și extinderea clădirii “Teatru de vară” Corp C-11, în vederea amenajării unui pavilion de primire - recepție a vizitatorilor și a turistilor cu dotarile specifice necesare;

- Înlocuirea și modernizarea utilităților aferente clădirilor din cadrul ansamblului (energie electrică, instalații termice, alimentare cu apă, canalizare etc.);

- Dotări interioare (instalații și echipamente pentru asigurarea condițiilor de climatizare, siguranță la foc, antiefracție etc.) pentru clădirile din cadrul ansamblului;

- Dotări pentru expunerea și protecția patrimoniului imobil si mobil;

- Demolarea grupului sanitar C12 și Anexa C10;

- Reabilitarea parcului și amenajări peisagistice inclusiv conservarea obiectelor de arta din cadrul ansamblului;

-Construcția/reabilitarea/amenajarea căiilor de acces către clădirile din cadrul ansamblului.

Breviar de calcul:

I.Suprafețele - construită desfășurată, construită la sol și utilă;

**a. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

S. teren: 33551.00 m2 (conf. C.F. nr. cad. 52143 Ciucea)

1.1. Clădire Castel (conf. C.F. nr. cad. 52143-C1)

S. construită (Sc) = 356.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 712.00 m2

1.2. Mănăstire (conf. C.F. nr. cad. 52143-C2)

S. construită (Sc) = 340.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 340.00 m2

1.3. Biserică de lemn (conf. C.F. nr. cad. 52143-C3)

S. construită (Sc) = 73.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 73.00 m2

1.4. Altar de vară conf. (C.F. nr. cad. 52143-C4)

S. construită (Sc) = 41.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 41.00 m2

1.5. Anexă în regim P+M (conf. C.F. nr. cad. 52143-C5)

S. construită (Sc) = 47.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 94.00 m2

1.6. Casa Ady Endre (conf. C.F. nr. cad. cad. 52143-C6)

S. construită (Sc) = 105.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 105.00 m2

1.7. Casa Albă (conf. C.F. nr. cad. 52143-C7)

S. construită (Sc) = 182.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 248.00 m2

1.8. Casa de pe stâncă (conf. C.F. nr. cad. 52143-C8)

S. construită (Sc) = 58.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 58.00 m2

1.9. Cabina poată (conf. C.F. nr. cad. 52143-C9)

S. construită (Sc) = 8.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 8.00 m2

1.10. Anexă în regim P (conf. C.F. nr. cad. 52143-C10)

S. construită (Sc) = 41.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 41.00 m2

1.11. Teatru de vară (conf. C.F. nr. cad. 52143-C11)

S. construită (Sc) = 193.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 193.00 m2

1.12. Grup sanitar (conf. C.F. nr. cad. 52143-C12)

S. construită (Sc) = 11.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 11.00 m2

1.13. Mausoleu (conf. C.F. nr. cad. 52143-C13)

S. construită (Sc) = 51.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 51.00 m2

1.14. Anexă în regim S+P (conf. C.F. nr. cad. 52143-C114)

S. construită (Sc) = 262.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 469.00 m2

**b. SITUATIA PROPUSĂ:**

S. teren: 33551.00 m2 (conf. C.F. nr. cad. 52143 Ciucea)

1.1. Clădire Castel (conf. C.F. nr. cad. 52143-C1)

S. construită (Sc) = 356.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 712.00 m2

1.2. Mănăstire (conf. C.F. nr. cad. 52143-C2)

S. construită (Sc) = 340.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 340.00 m2

1.3. Biserică de lemn (conf. C.F. nr. cad. 52143-C3)

S. construită (Sc) = 73.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 73.00 m2

1.4. Altar de vară conf. (C.F. nr. cad. 52143-C4)

S. construită (Sc) = 41.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 41.00 m2

1.5. Anexă în regim P+M (conf. C.F. nr. cad. 52143-C5)

S. construită (Sc) = 47.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 94.00 m2

1.6. Casa Ady Endre (conf. C.F. nr. cad. cad. 52143-C6)

S. construită (Sc) = 92.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 92.00 m2

1.7. Casa Albă (conf. C.F. nr. cad. 52143-C7)

S. construită (Sc) = 182.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 248.00 m2

1.8. Casa de pe stâncă (conf. C.F. nr. cad. 52143-C8)

S. construită (Sc) = 58.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 58.00 m2

1.9. Cabina poată (conf. C.F. nr. cad. 52143-C9)

S. construită (Sc) = 8.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 8.00 m2

1.11. Teatru de vară (conf. C.F. nr. cad. 52143-C11)

S. construită (Sc) = 370.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 570.00 m2

1.13. Mausoleu (conf. C.F. nr. cad. 52143-C13)

S. construită (Sc) = 51.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 51.00 m2

1.14. Anexă în regim S+P (conf. C.F. nr. cad. 52143-C114)

S. construită (Sc) = 319.00 m2

S. construită desfășurată (Scd) = 526.00 m2

S. construită totală/ansamblu = 1937.00 m2

S. construită desfășurată totală /ansamblu= 2753.00 m2

Înălțimile clădirilor și numărul de niveluri:

SITUAȚIA PROPUSĂ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr crt.** | **Suprafața locuibila / nr. Cam** | **Regim de inaltime propus** | **Inaltime cornișă / streașină** | **Inaltime maxima coama acoperis / atic** |
| C.01 | Clădire Castel  poziția 1070, cod LMI 2015 CJ‐Il‐m‐A‐07568.01 | P+1E | 9.00  13.00 (streașină turn) | 12.20 (coamă)  15.50 (turn) |
| C.02 | Mănăstire | P | 5.10  10.38 (streașină turn) | 9.40 (coamă)  15.40 (turn) |
| C.03 | Biserică de lemn  poziția 1071, cod LMI 2015 CJ‐II‐m‐A‐07568.02 | P | 1.87  9.54 (streașină turn) | 8.00 (coamă)  15.34 (turn) |
| C.04 | Altar de vară | P | 3.50 | 5.50 |
| C.05 | Anexă în regim P+M | P+M | 5.30 | 6.21 |
| C.06 | Casa Ady Endre | P | 3.57 | 5.82 |
| C.07 | Casa Albă | S+P | 3.80 | 9.14 |
| C.08 | Casa de pe stâncă | P | 3.95 | 7.35 |
| C.09 | Cabina poartă | P | 2.90 | 4.55 |
| C.10 | Anexă în regim P | demolat | demolat | demolat |
| C.11 | Teatru de vară | P+1E | - | 7.60 |
| C.12 | Grup sanitar | demolat | demolat | demolat |
| C.13 | Mausoleu  poziția 1783, cod CJ‐IV‐m‐B‐07568.03 | P | 6.30 (cornișă) | 9.75 (cupolă)  12.20 (atic) |
| C.14 | Anexă în regim S+P | S+P | 3.50 | 5.90 |

Volumul construcțiilor:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr. crt. | Denumire clădirii | Volum – Situația propusa (m3) |
| C01 | Clădire Castel  poziția 1070, cod CJ‐Il‐m‐A‐07568.01 | 3440 m3 |
| C02 | Mănăstire | 1914 m3 |
| C03 | Biserică de lemn  poziția 1071, cod CJ‐II‐m‐A‐07568.02 | 401 m3 |
| C.04 | Altar de vară | 139 m3 |
| C.05 | Anexă în regim P+M | 251 m3 |
| C.06 | Casa Ady Endre | 355 m3 |
| C.07 | Casa Albă | 1168 m3 |
| C.08 | Casa de pe stâncă | 350 m3 |
| C.09 | Cabina poartă | 23 m3 |
| C.10 | Anexă în regim P | demolat |
| C.11 | Teatru de vară | 2160 m3 |
| C.12 | Grup sanitar | demolat |
| C.13 | Mausoleu  poziția 1783, cod CJ‐IV‐m‐B‐07568.03 | 561 m3 |
| C.14 | Anexă în regim S+P | 1884 m3 |

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T.;

Existent:

P.O.T. = 1768.00 / 33551.00 x 100 = 5.27 %

Propus:

P.O.T. = 1937 / 33551.00 x 100 = 5.77 %

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.

Existent:

C.U.T. = 2384.00 / 33551.00 = 0.07

Propus:

C.U.T. = 2753.00 / 33551.00 = 0.08

ÎNTOCMIT

K&K studio de proiectare S.R.L.

Sef proiect,

arh. Kulcsár Andás

**Contrasemnează:**

**p. PREŞEDINTE**  **SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

**Tișe Alin Gaci Simona**