



*România*  
*Județul Bacău*  
*Consiliul Local al Municipiului Bacău*

**HOTĂRÂREA NR. 131 DIN 25.04.2024**

**privind aprobarea documentatiei: Studiu de Delimitare a Zonei pentru Operațiuni de Regenerare Urbană a Centrului Bacăului**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 25.04.2024 potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr.137597/22.03.2024 Direcției Urbanism -Serviciul Urbanism și Planificare Strategică de inițiere a unui proiect de hotărâre privind aprobarea documentatiei: Studiu de Delimitare a Zonei pentru Operațiuni de Regenerare Urbană a Centrului Bacăului;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 142652 din 08.04.2024;
- Raportul Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 142654/1 din 08.04.2024;
- Raportul Direcției Urbanism-Serviciul Urbanism și Planificare Strategică, înregistrat cu nr. 142654/2 din 08.04.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 132/24.04.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 130/24.04.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 86/24.04.2024 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 89/24.04.2024 al Comisiei de specialitate nr. 4 și nr. 157/24.04.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art.4 alin.(1) și alin. (3) din O.U.G. nr.183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin.(1) și alin.(3), ale art. 154 alin.(1), ale art. 196 alin.(1) lit.a), ale art. 197 alin.(1) și ale art. 243 alin.(1) lit.a) și lit.b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(2) lit.d) și ale alin.(7) lit.f) și art. 139 alin. (3) lit. a) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă Studiu de Delimitare a Zonei pentru Operațiuni de Regenerare Urbană a Centrului Bacăului, conform ANEXEI la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

**Art.2** Primarul Municipiului Bacău prin Direcția Urbanism- Serviciul Urbanism și Planificare Strategică va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.3.** Hotărârea se comunică Primarului Municipiului Bacău și Direcției Urbanism- Serviciul Urbanism și Planificare Strategică.

**Art.4.** Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
MIHAI-CĂTĂLIN Munteanu**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU  
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi pentru.

*Studiu de Delimitarea a Zonei pentru  
Operațiuni de Regenerare Urbana a  
Centrului Bacăului*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
MIHAI-CĂTĂLIN MUNTEANU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Arhitect Șef  
Arh. Diana-Mihaela MARIN

Șef Serviciu Urbanism și Planificare Strategică  
Urb. Catalin GHERVAN

## Studiu de Delimitare a Zonei pentru Operațiuni de Regenerare Urbană a Centrului Bacăului

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

**Denumirea proiectului**

Studiu de Delimitare a Zonei pentru Operațiuni de Regenerare Urbană a  
Centrului Bacăului

**Beneficiar**

UAT MUNICIPIUL BACĂU

**Elaborator**

Sef Serviciu Urbanism si Planificare Strategica

Urb. dipl. Ghervan Catalin

**Data elaborarii**

Martie 2024

**Solicitare tema**

Prezentul studiu este realizat pentru a raspunde cerintelor ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, care, în art. 4 alin. (3) stipuleaza urmatoarele: în situația în care prin planul urbanistic general nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană (cazul mun. Bacau) ...., delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

**Surse de documentare**

SIDU municipiului Bacau

Studii si proiecte anterioare – "REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI "HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA "

Date statistice

Plan Urbanistic General al mun. Bacau

### 2.1. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

**Locație:**

Zona de regenerare urbană se află în centrul Municipiului Bacău.

Este delimitată de:

Strada Nicolae Bălcescu

Strada Luminii

Strada Mihai Viteazu

Strada Solomon Marcus

Cuprinde:

Strada Iernii

Strada Pasajul Revoluției (care va deveni pietonală)



### **Caracteristici:**

Prezența spațiilor comerciale.  
Existența Teatrului Municipal Bacovia și a Cinematografului Central.  
Lipsa de spații verzi amenajate.  
Lipsa de zone de relaxare și loisir.  
Iluminat public învechit.

## **2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare**

### **Politica de coeziune 2021-2027**

Noua politică de coeziune a Uniunii Europene stabilește 5 obiective de politică (OP) ale Comisiei Europene, și anume:

OP 1 : O Europă mai inteligentă, prin promovarea unei transformări economice inovatoare și inteligente

OP2 : O Europă mai ecologică, cu emisii scăzute de carbon prin promovarea tranziției către o energie nepoluantă și justă, a investițiilor verzi și albastre, a economiei circulare, a adaptării la schimbările climatice și a prevenirii și gestionării riscurilor

OP3 : O Europă mai conectată, prin dezvoltarea mobilității și a conectivității TIC regionale

OP4 : O Europă mai socială prin implementarea Pilonului european al drepturilor sociale

OP5 : O Europă mai apropiată de cetățeni prin promovarea dezvoltării durabile și integrate a tuturor tipurilor de teritorii.

### **Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României Orizonturi 2013-2020- 2030**

setează o serie de obiective naționale, printre care se numără dezvoltarea regională. O parte esențială a acesteia este dezvoltarea durabilă și promovarea turismului. Măsurile stabilite vizează în principal valorificarea sustenabilă a patrimoniului cultural și a resurselor naturale cu potențial turistic precum și îmbunătățirea calității infrastructurii turistice de cazare și agrement în vederea creșterii atractivității regiunilor, dezvoltării economiilor locale (comerț, construcții, transporturi, alimentație publică, industria mică și artizanat) și creării de noi locuri de muncă. În acest fel regiunile, zonele și localitățile își identifică și consolidează o identitate proprie și își îmbunătățesc avantajele competitive în sectoare cu valoare adăugată mare și conținut calitativ și cognitiv ridicat, atât pe piețele tradiționale cât și pe cele noi, în formare.

**Planul Național de Dezvoltare (PND)** pentru dezvoltarea economică și socială este o componentă a Strategiei de Dezvoltare a Economiei Naționale. El a fost adoptat în decembrie 2005 și reprezintă instrumentul fundamental de diminuare a discrepanțelor în dezvoltarea

economică și socială dintre Uniunea Europeană (UE) și România. Conform planului, “Industria turismului din România are capacitatea de a contribui la această reducere” a discrepanțelor și include turismul pe lista priorităților de investiții publice.

Obiectivul general pentru sectorul turismului, așa cum este prevăzut în plan este: “Valorificarea potențialului turistic și cultural al regiunilor și creșterea contribuției acestor domenii la dezvoltarea regiunilor prin reabilitarea, până în 2015, a 200 situri turistice și culturale și creșterea contribuției turismului la formarea PIB cu 1,25%.” După cum se poate observa, turismul este considerat un sector de dezvoltare prioritar și un important și un important factor al dezvoltării regionale și a zonelor rurale.

**Masterplanul pentru dezvoltarea turismului național 2007 – 2026** are ca principal obiectiv transformarea României într-o destinație turistică de calitate pe baza patrimoniului său natural și cultural. Masterplanul acoperă o perioadă de 20 de ani, până în 2026 și cuprinde un program de acțiune pe șase ani (2007-2013) în conexiune cu susținerea financiară prin fondurile structurale.

Obiectivul imediat este formularea unui cadru general al politicilor pentru dezvoltarea și managementul durabil al industriei turismului în ceea ce privește resursele naturale și culturale și prezentarea acestui obiectiv în forma unui Master Plan al dezvoltării turismului pe termen lung, cuprinzând perioada 2007-2026. Acest plan reprezintă politica de umbrelă care include diferite planuri și strategii, descrise în așa fel încât să optimizeze contribuția sectorului la economia națională.

#### **Planul Național de Redresare și Reziliență al României**

Uniunea Europeană a decis să înființeze un instrument financiar temporar – NextGenerationEU, în valoare de 750 de miliarde euro, separat de bugetul pe termen lung al UE, Cadrul Financiar Multianual (CFM), pentru perioada 2021 -2027. Scopul principal al acestuia este să ofere sprijin statelor membre pentru a face față provocărilor generate de Criza Covid19 și consecințele sale economice.

Mecanismul de redresare și reziliență (MRR) este pilonul principal al NextGenerationEU și are alocat un buget total de 672,5 miliarde euro. Pentru utilizarea instrumentului de finanțare MRR fiecare stat membru al UE trebuie să elaboreze propriul Plan de Relansare și Reziliență (PNRR) prin care își stabilește domeniile prioritare de investiții în scopul ieșirii din criză, relansării economice și creșterii capacității de reziliență. România se află în această etapă.

Planul de Relansare și Reziliență al României este un document strategic ce stabilește prioritățile investiționale și reformele necesare pentru redresare și creștere sustenabilă, corelate tranziției verzi și digitale avute în vedere de Comisia Europeană. Acesta cuprinde următoarele componente:

Componenta 1 – Managementul apei

Componenta 2 – Păduri și protecția biodiversității

Componenta 3 – Managementul deșeurilor

Componenta 4 – Transport sustenabil

Componenta 5 – Valul renovării

Componenta 6 – Energie

Componenta 7 – Transformarea digital

Componenta 8 – Reforma fiscală și reforma sistemului de pensii

Componenta 9 – Suport pentru sectorul privat și CDI

Componenta 10 – Fondul local

Componenta 11 – Turism și cultură

Componenta 12 – Sănătate

Componenta 13 – Reforme sociale

Componenta 14 – Buna guvernare

Componenta 15 – Educație

### **Programului Operațional Regional 2021-2027 – Nord- Est**

Programul Operațional Regional 2021-2027 – Nord-Est este corelat, atât cu documentele de planificare existente la nivel regional, cât și cu regulamentele existente la nivel european, intervențiile propuse urmând să fie concentrate pe cele 5 obiective principale de politică (OP) ale Comisiei Europene:

O Europa mai inteligentă (o transformare economică inovatoare și inteligentă)

O Europa mai verde, fără emisii de carbon

O Europa mai conectată (mobilitate și conectivitate TIC regională)

O Europa mai socială (implementarea Pilonului european al drepturilor sociale)

O Europa mai aproape de cetățeni (dezvoltarea sustenabilă și integrată a zonelor urbane, rurale și de coastă prin inițiative locale)

Prioritățile POR 2021-2027 - Nord-Est sunt:

P1. Nord-Est – O regiune mai competitivă, mai inovativă

P2. Nord-Est – O regiune mai digitalizată

P3. Nord-Est – O regiune durabilă, mai prietenoasă cu mediul

P4. Nord-Est – O regiune cu o mobilitate urbană mai durabilă

P5. Nord-Est – O regiune mai accesibilă

P6. Nord-Est – O regiune educată

P7. Nord-Est – O regiune mai atractivă



## Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Bacău 2021-2027

Potrivit acesteia, Municipiul Bacău, renumit în Evul Mediu ca punct vamal și centru comercial, este în prezent centru industrial și universitar la nivel regional (după Iași și Suceava), având potențial de dezvoltare în zona de turism și activități culturale.

Așezarea geografică favorabilă, într-o zonă de podiș mărginită la Vest de Carpații Orientali și colinele Tutovei la Est, a făcut ca acest teritoriu să fie populat încă din Paleolitic, descoperirile și cercetările arheologice de pe cuprinsul județului arătând existența urmelor de locuire din Neolitic, Eneolitic, Epoca Bronzului și Epoca Fierului.<sup>61</sup>

Ținând cont de profilurile celor mai importante orașe din regiune, municipiul Bacău și Zona Metropolitană Bacău se pot concentra, din punct de vedere cultural, pe valorificarea patrimoniului construit, pe încurajarea sinergiilor dintre artă și diferite instituții culturale și pe investiții în infrastructura culturală și cea pentru industrii creative.

Aspectele referitoare la cultură, turism și petrecerea timpului liber reprezintă elemente de plus valoare și un avantaj competitiv atât la nivel local, cât și regional, elementele cultural- turistice și de petrecerea timpului putând fi astfel folosite pentru a atrage atenția și a spori notorietatea municipiului Bacău și a zonelor din imediata vecinătate.

Printre principalele dotări culturale prezente în municipiul Bacău și în localitățile componente ale Zonei Metropolitane se regăsesc următoarele echipamente majore:

**MUZEE ȘI COMPLEXE MUZEALE** | Muzeul de Științe ale Naturii Ion Borcea – Bacău, Vivariul – colecție impresionantă de animale vii, Observatorul Astronomic – Bacău, Muzeul de Istorie Iulian Antonescu – Bacău, Muzeul de Artă Contemporană George Apostu – Bacău, Ansamblul Curții Domnești – Bacău, Muzeul de Artă – Bacău, Secția de Etnografie – Bacău, Casa de Cultură Vasile Alecsandri – Bacău.

**INSTITUȚII DE SPECTACOLE ȘI BIBLIOTECI** | *Teatrul Municipal George Bacovia* – Bacău, Biblioteca Județeană – Bacău, Filarmonica Mihail Jora – Bacău, Teatrul de Vară Radu Beligan – Bacău.

Concentrarea infrastructurii culturale, de interacțiune socială și recreere în zona centrală a municipiului Bacău poate constitui un factor al reducerii consumului cultural. Cu toate acestea, în urma chestionarului realizat la nivelul locuitorilor din municipiul Bacău și zona metropolitană, respondenții sunt în cea mai mare măsură mulțumiți și foarte mulțumiți în privința următoarelor aspecte:

Biblioteci ( 52% dintre respondenți);

*Teatre (45% dintre respondenți);*

Ștranduri/bazine de înot (44% dintre respondenți);

Cinematografe (41% dintre respondenți).



Cel mai ridicat nivel de nemulțumire (opțiunile de nemulțumit și foarte nemulțumit) se manifestă în special în cadrul următoarelor elemente:

Zone de agrement și picnic (51% dintre respondenți);

Parcuri și grădini publice (47% dintre respondenți);

Concerte (47% dintre respondenți);

Evenimente culturale și artistice (44% dintre respondenți).

Se constată astfel importanța culturii în viața socială a comunității locale și faptul că această componentă ar putea beneficia de o mai mare atenție, în special în contextul în care mediul rural nu beneficiază în acest moment de același acces la infrastructura culturală precum municipiul Bacău.

În același timp, un aport mare la diversitatea infrastructurii culturale o pot avea și o serie de spații culturale sau spații abandonate ce pot beneficia de intervenții de modernizare

/ extindere / dotare sau de activare culturală pentru a spori oferta disponibilă pentru public.

Printre acestea se numără cinema Muncitorul, *Teatrul Bacovia*, Vivariul, casele memoriale, o serie de clădiri emblematice ale municipiului (clădirea prefecturii) sau spațiile publice din cartiere, *ce reprezintă o alternativă pentru dezvoltarea unor centre culturale locale sau centre multimedia și multidisciplinare pentru organizarea de evenimente culturale în cartiere.*

În prezent, sunt necesare intervenții integrate, cât mai urgente, pentru a stopa degradarea clădirilor monument și pentru a prezerva ansamblul unitar și reprezentativ al zonei istorice de pe teritoriul municipiului Bacău, o problemă foarte mare a monumentelor fiind dată de starea acestora – multe dintre ele fiind în stare de colaps sau precolaps. Cu toate că majoritatea acestor spații cu valoare culturală și istorică pentru comunitate sunt în proprietate privată, autoritățile locale pot încuraja și susține revitalizarea acestora prin achiziție directă sau prin diverse pârghii fiscale, de reglementare sau finanțare, pentru inițiativele private de revitalizare.

Profilul cultural al municipiului Bacău este marcat în primul rând de un real potențial de dezvoltare în sectoare precum cultura, turismul, sportul, agrementul sau petrecerea timpului liber. În prezent, există premise pentru valorificarea acestui potențial și s-au văzut demersuri în special după câștigarea statutului de Bacău Capitala Tineretului și Bacău Oraș European al Sportului, cele două titluri fiind de mare ajutor în conturarea unei identități pentru municipiul Bacău.

Printre cele mai des practicate activități de către băcăuani sunt cele în aer liber, plimbările pe faleză Bistriței, plimbările și alte activități în parc și pe insula de agrement,

concertele, drumețiile și *spectacolele de teatru*. Alte activități menționate au mai fost plimbările cu bicicleta, activitățile sportive, călătoriile, lecturile în aer liber și pescuitul.

În ceea ce privește turismul, municipiul Bacău și Zona Metropolitană Bacău se bucură de un capital bogat de resurse turistice, concentrate într-o serie de areale cu potențial ridicat de dezvoltare, ce acoperă o gamă variată de atracție, de la elemente favorabile de cadru natural și de

patrimoniu natural, la un patrimoniu cultural diversificat (atât material – monumente istorice, situri arheologice și instituții de cultură, cât și imaterial – meșteșuguri, tradiții, obiceiuri), dar și la o paletă largă de activități de agrement.

**TURISMUL CULTURAL ȘI RELIGIOS** | Acest tip de turism abordează cultura unui loc, în special valorile ei artistice, și se bazează pe resursele locale din categoria lăcașurilor de cult religios, a instituțiilor de cultură, a monumentelor istorice și a spațiilor cu potențial de valorificare culturală, inclusiv prin implicarea patrimoniului imaterial, care a devenit din ce în ce mai promovat.

Pe plan local au fost identificate 2 *trasee culturale*, dintre care unul cultural-științific și unul *cultural-istoric*. Traseul cultural-științific cuprinde următoarele obiective: Vivariul, Casa- Muzeu „Nicu Enea”, Muzeul de Artă Contemporană „George Apostu”, Muzeul de Științele Naturii, Casa Memorială „George Bacovia”, Observatorul Astronomic, Ateneul „Mihail Jora” și ASPA Lacul Bacău II (Șerbănești).

*Traseul cultural-istoric* cuprinde următoarele obiective: Muzeul de Istorie, Secția de Etnografie, Ansamblul Curții Domnești, ruinele vechii biserici „Sf. Nicolae”, statuia lui Ștefan cel Mare, bustul maiorului Constantin Ene, Muzeul de Artă, *Teatrul Municipal „Bacovia”*, statuia poetului „George Bacovia” și bustul poetului Vasile Alecsandri.

Acesta poate fi amplificat prin interesul autorităților publice de a aloca resurse financiare pentru lucrări de renovare, restaurare și conservare a spațiilor culturale – ex. fosta clădire a Bibliotecii Județene, *Teatrul Municipal George Bacovia* sau Casa Rafaila.

Așadar, printre proiectele asumate de către consiliul local Bacău în cadrul SIDU 2021- 2027 se numără și proiectul de investiții “Reabilitarea și modernizarea Teatrului George Bacovia”.

*Prin obiectivele sale, prezentul obiectiv de investiții se încadrează în strategiile prezentate mai sus.*

### **2.3. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor pentru ansamblul “HOTEL CENTRAL SI TEATRUL BACOVIA”**

Obiectul de investiții este situat în localitatea Bacău, județul Bacău, str. Nicolae Bălcescu nr. 8, str. Iernii nr. 7, aparține domeniului public al județului Bacău, parțial aflat în administrarea Consiliului Local Bacău (doar teatrul Bacovia, spațiul holului Central aparținând unei societăți comerciale private), amplasat pe terenul cu numărul cadastral 7373 – Hotel Central și 7604 – Teatrul Bacovia, și vor avea destinația de construcție social culturală.

Imobilul (terenul) este situat în intravilanul orașului Bacău și este înscris în CF nr. 62118 – Hotel Central, 71345 – Teatrul Bacovia, având o suprafață de 501 mp respectiv 1802 mp. În prezent, imobilul își împarte proprietatea între Municipiul Bacău și o entitate privată. Astfel, aripa estică a imobilului, cea care găzduiește instituția Teatrului Municipal, se află în proprietatea Municipiului Bacău, în timp ce, latura vestică, reprezentând fostul hotel Athene Palace, se află în proprietatea unei societăți comerciale private.



Clădirea este înscrisă în Lista Monumentelor Istorice din județul Bacău, având denumirea de Hotel Athenee Palace și Teatrul Mărăști, respectiv codul BC-II-m-B- 00772. Imobilul este amplasat în Bacău, pe strada Iernii, nr. 7.

Evoluția în timp a clădirii a fost marcată atât de o degradare morală firească cât și de intervenții neconforme ale omului. Pentru readucerea clădirii la standardele estetice și vizuale care au consacrat-o ca un obiect arhitectural reprezentativ pentru orașul Bacău, este nevoie mai întâi de întocmirea unei analize exhaustive a degradărilor și neconformităților, urmată de propuneri punctuale de intervenții asupra acestora (la următoarele faze de proiectare) și asupra cauzelor care au condus la degradarea generală a imobilului.

Se propune reabilitarea ansamblului Hotel Central și Teatrul Bacovia, parte de clădire care în momentul de față este într-un stadiu avansat de degradare (partea de hotel), zona de teatru prezintă doar local degradări fizice și morale a materialelor și infrastructura de spectacole (scenotehnică, sălile pentru public și sălile de repetiții).

#### **2.4. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice**

Obiectivul prezentului proiect este reabilitarea totală a clădirii Teatrului Bacovia și integrarea fostului Hotel Central prin regândirea locurilor de cazare cu scopul utilizării acestora exclusiv de către personalul teatrului.

### **3. Descrierea construcției existente**

#### **3.1. Particularități ale amplasamentului:**

descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Imobilul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Bacău.

Terenul este relativ plat, cu denivelări mici de până la 20 cm. Terenul este identificat prin nr. CF nr. 71345 – Teatru, CF nr. 62118 – Hotel, are o formă neregulată.

relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Terenul se află între străzile Nicolae Bălcescu și strada Iernii, accesul pietonal se face de pe ambele strazi (principal, pentru public, de pe strada Nicolae Bălcescu și pentru personalul de serviciu, accesul auto și pietonal se realizează de pe strada Iernii.

#### **3.2. Situația utilităților tehnico-edilitare existente;**

În zonă sunt rețele tehnico-edilitare de la toți distribuitorii locali de servicii.

Clădirea studiată, în momentul de față fiind împărțită în două entități diferite, zona teatrului Bacovia este racordată la rețelele din zonă iar cealaltă parte de clădire care aparține beneficiarilor privați, în momentul de față nu este racordată la rețelele publice.

Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;



Nu este cazul.

informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Nu este cazul, clădirea este clasată ca monument cu cod în lista BC-II-m-B-00772.

### 3.3. Regimul juridic:

a) natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Conform înscrierilor privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru informare 62118, imobilul cu nr. cadastral 7373 este în proprietatea SC IDAHO TRADING SA cu sediul în Bacău și există înscrieri privitoare la sarcini drept de ipotecă legală în favoarea B.R.D.

G.S.G. S.A. – sucursala Bacău

Conform înscrierilor privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciară pentru informare 71345, terenul cu nr. cadastral 7604 aparține domeniului public al Municipiului Bacău și există înscrieri privitoare la sarcini – contract de închiriere în favoarea S.C. MOTO STYLE S.R.L. Imobilul se află în zona veche a Municipiului Bacău și în zona de protecție a patrimoniului cultural.

Destinația construcției existente;

În momentul de față clădirea are următoarele destinații:

Hotel Central – spațiul nu a fost ocupat de nicio funcțiune de foarte mulți ani și se află într-o degradare continuă

Teatrul Bacovia – spațiul este ocupat de Teatrul Municipal G. Bacovia

inclusiunea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Clădirea este clasată ca monument cu cod în lista BC-II-m-B-00772.

## 4. Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bacău

Imobilul se afla în:

- zona II - zona cu regim de înălțime pentru construcții impus.
- zona de protecție a patrimoniului cultural;
- zona veche a municipiului.

**Funcțiunea dominantă a zonei** este data de instituțiile publice și servicii, ea având un caracter predominant administrativ și comercial.

Zona centrala este compusa din:

- locuinte colective existente;
- locuinte individuate existente;
- institutii publice si servicii existente si propuse;
- spatii verzi existente si propuse;
- cai de comunicatii rutiere existente si propuse.

**Funcțiunile complementare admise** ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

#### **Utilizari admise**

Sunt admise urmatoarele functiuni, reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala:

- functiuni administrative,
- functiuni financiar-bancare,
- functiuni comerciale cu caracter intraurban,
- functiuni de cult,
- functiuni de cultura,
- functiuni de invatamant,
- functiuni de sanatate,
- functiuni de loisir public,
- functiuni de turism cu caracter intraurban,
- functiuni aferente infrastructurii de transport public,
- locuinte colective,
- servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate),
- echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Cladirile orientate spre spatiul public vor avea la parter functiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin  $\frac{3}{4}$  din lungimea fatadelor de contact cu spatiul public.

#### **Utilizari interzise**

- s-au stabilit pentru activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona: activitati de depozitare en gros, activitati de comert sau

prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe eel aflat in administrarea Consiliului Local;

- sunt interzise mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte colective existente cu regim inalt de inaltime, pana la intocmirea unui P.U.Z. pentru zona centrala.

#### **Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor:**

##### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:**

##### **Orientarea fata de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU si CAP. 11, pct. 6.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

##### **Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Se vor respecta prevederile art.18 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.2 din Regulamentul Local de Urbanism.

##### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Se vor respecta prevederile art.23 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.4. din Regulamentul Local de UConstructiile noi se vor amplasa pe aliniament sau retrase de la acestea, in urmatoarele situatii:

- minim 4,00m de la aliniament;
- inscrierea in regimul de aliniere existent;
- asigurarea vizibilitatii in intersectii;
- necesitatea alinierii cladirilor propuse la noul profil al strazii.

In ansamblurile construite ce apartin patrimoniului cultural construit de interes national sau local si, dupa caz, in zonele de protectie ale acestora, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se va face cu respectarea configuratiei existente specifice.

Retragerile sau iesirile la nivelurile de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate numai cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor traditionale existente pe strada respectiva, cu avizul organelor administratiei publice specializate, dupa caz.

Amplasarea fata de aliniament se poate face conform P.U.Z. sau P.U.D. cu respectarea realinierilor stabilite prin P.U.G.

##### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei**

Se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:



- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea pe suprafata acestora a unor constructii, in functie de regimul de construire adoptat.

Intrucat in unele zone tesutul urban existent este eterogen sub aspectul starii si valorii fondului construit, iar terenurile libere de constructii sunt relative putine, interventiile posibile se pot face doar prin inlocuirea fondului construit existent fara calitati arhitecturale si/sau functionale deosebite. Terenurile astfel disponibilizate pot fi reparcelate si reconstruite numai in conditiile elaborarii unei documentatii urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor obtine avizele organelor administratiei publice specializate, conform legii:

In cazul adaugarii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscise in lista C.N.M.I. sau descoperite in timpul lucrarilor.

Se va pastra, de regula, regimul de construitre existent.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil. Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, in cazurile in care acestea prezinta calcane, dar nu pe o adancime mai mare de 15,00m, masurata de la aliniament, dupa care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul eel mai inalt, si nu mai putin decat 3,00 m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor care nu prezinta calcane cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul eel mai

inalt, dar nu mai putin decat 3,00 m.

Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul eel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00 m.

Pentru documentatiile de urbanism privind P.U.Z./ P.U.D., identificarea compartimentelor de incendiu, cailor de acces pentru interventie si sursele de alimentare cu ape, vor fi marcate distinct, cu dimensionare conform reglementarilor tehnice si legislative.

#### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi egala cu media aritmetica a inaltimilor cladirilor, masurate la cornisa sau atic in punctul eel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00

m. Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/2 din

inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00 m.

Fata de cladirile de locuinte, existente sau propuse, se va pastra o distanta minima egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00 m. Fae exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3,00 m.

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Accese carosabile** - se va respecta prevederile art. 25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

#### **Accese pietonale**

- se va respecta prevederile art. 26 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.2. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea legislatiei in vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitude). la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pietonale (Codul Civil art 616 -619, Legea nr.82/1998 si Ordinul M.T. nr.49/1998).
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare in conformitate cu CPH-193.
- actiunea de revitalizare a zonei de locuinte va urmari crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala, agrementata cu mobilier urban si spatii verzi.
- se interzice amenajarea de spatii comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulatia pietonala si afecta peisajul urban.

#### **Pentru toate categoriile de constructii:**

- se va asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- in cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3m si o inaltime de 3,5m
- accesese si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Racordarea la retele tehnico-edilitare existente** - se va respecta prevederile art. 27 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism si a recomandarilor din avizele de specialitate.

**Realizarea de rețele tehnico-edilitare** - se vor respecta prevederile art. 28 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 8.2. din Regulamentul Local de Urbanism și a recomandărilor din avizele de specialitate.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**Parcelarea** - se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U. și CAP. II pct. 9.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

### **Înălțimea construcțiilor**

- se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. și II pct. 9.2 din Regulamentul Local de Urbanism și necesităților activității propuse.
- regimul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri supraterește. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații : P+6+R, D+P+5+R, P+6+M, D+P+5+M (semnificațiile prescurtatelor: D - demisol. P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).
- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la atic al ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25,00m.
- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la atic al nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 30,00m.
- în cazul realizării de noi construcții în zona centrală, înălțimea acestora va ține cont și de dominantă zonei sau de înălțimile clădirilor alăturate.
- se vor respecta prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea asigurării următoarelor cerințe: însorire, iluminat natural, percepere vizuală a mediului ambiant din spațiile închise, cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

- se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. și CAP. II pct. 9.3. din Regulamentul Local de Urbanism.
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.
- aspectul și detaliile obiectelor de mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect U.Z., care să analizeze zona în ansamblul ei.
- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului Procent maxim de ocupare a terenul - P.O.T.** Se admite un P.O.T. maxim de 80%



- **Coefficientul de utilizare a terenului - C.U.T.**
- Se admite un C.U.T. maxim de 8,0.
- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi Parcaje**
- se vor respecta prevederile CAP. II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 3 la Regulamentul Local de Urbanism in situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte .
- este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decat 10,00m. fata de ferestrele locuintelor, cf. Ord.M.S. 536/1997, Art. 3.
- **Spatii verzi**
- se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
- se vor pastra plantatiile existente pe parcele (copaci) completandu-se, dupa caz, cu elemente vegetale noi de mici dimensiuni (arbusti, flori).
- pe domeniul public se recomanda completarea plantatiilor de aliniament precum si realizarea de paturi cu flori.
- suprafata dintre carosabil si fronturile blocurilor de locuinte va fi destinata numai spatiilor verzi si circulatiei pietonale fiind interzisa amplasarea de constructii (fie si cu caracter provizoriu) care pot afecta fluenta circulatiilor pietonale pe trotuare, precum si calitatea spatiului urban.
- Se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane), in proportie minima de:
- Funcțiuni administrative:
- Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafata parcelei;**
- Toate celelalte **15% din suprafata parcelei;**
- Functiuni financiar-bancare: 10% din suprafata parcelei;
- Functiuni comerciale: 15% din suprafata parcelei;
- Functiuni de cult: 50% din suprafata parcelei;
- Functiuni de cultura: 20% din suprafata parcelei;
- Funcțiuni de sanatate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagan de copii: 10 -15 mp/copil;
- Toate celelalte 10-15 mp/bolnav;
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ;
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei;
- Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15% din suprafața parcelei.**
- Pentru locuințe, se vor asigura, suplimentar față de spațiile verzi generate de celelalte funcțiuni, spații verzi și plantate pe o suprafață minimă de **5,5% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor.**
- Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin P.U.G. destinația zone verzi. Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă
- un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile Regulamentului Local de Urbanism se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele tăiat.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- **Împrejurimi** - se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. și CAP.II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.

## **Propuneri pentru regenerarea urbană:**

### **1. Iluminat inteligent:**

Implementarea unui sistem de iluminat inteligent LED care să fie:

Efficient energetic

Adaptabil la diverse evenimente

Controlat de la distanță

### **2. Reabilitarea spațiilor verzi:**

Crearea de parcuri mici și grădini urbane.

Amenajarea spațiilor verzi existente cu mobilier urban modern.

Plantarea de arbori și arbuști pentru umbrire și decor.

### **3. Identificarea spațiilor pretabile loisirului:**

Amenajarea unor zone dedicate sportului și recreerii, cum ar fi terenuri de baschet sau spații de joacă pentru copii.

Crearea unor terase exterioare pentru cafenele și restaurante.

Organizarea de evenimente culturale și artistice în aer liber.

#### **Alte aspecte:**

Promovarea pietonalizării străzii Pasajul Revoluției pentru a crea o zonă mai prietenoasă cu pietonii.

Restaurarea clădirilor istorice din zonă.

Implementarea unui sistem de monitorizare video pentru a crește siguranța publică.

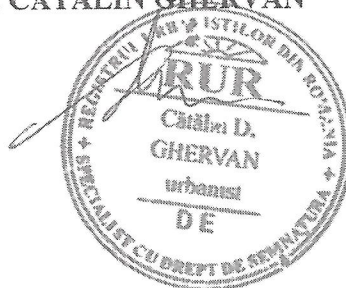
#### **Concluzie:**

Regenerarea urbană a acestei insule din centrul Bacăului are un potențial semnificativ de a transforma zona într-un spațiu mai atractiv, vibrant și sigur pentru locuitori și turiști. Implementarea propunerilor de mai sus va contribui la îmbunătățirea calității vieții în municipiu.

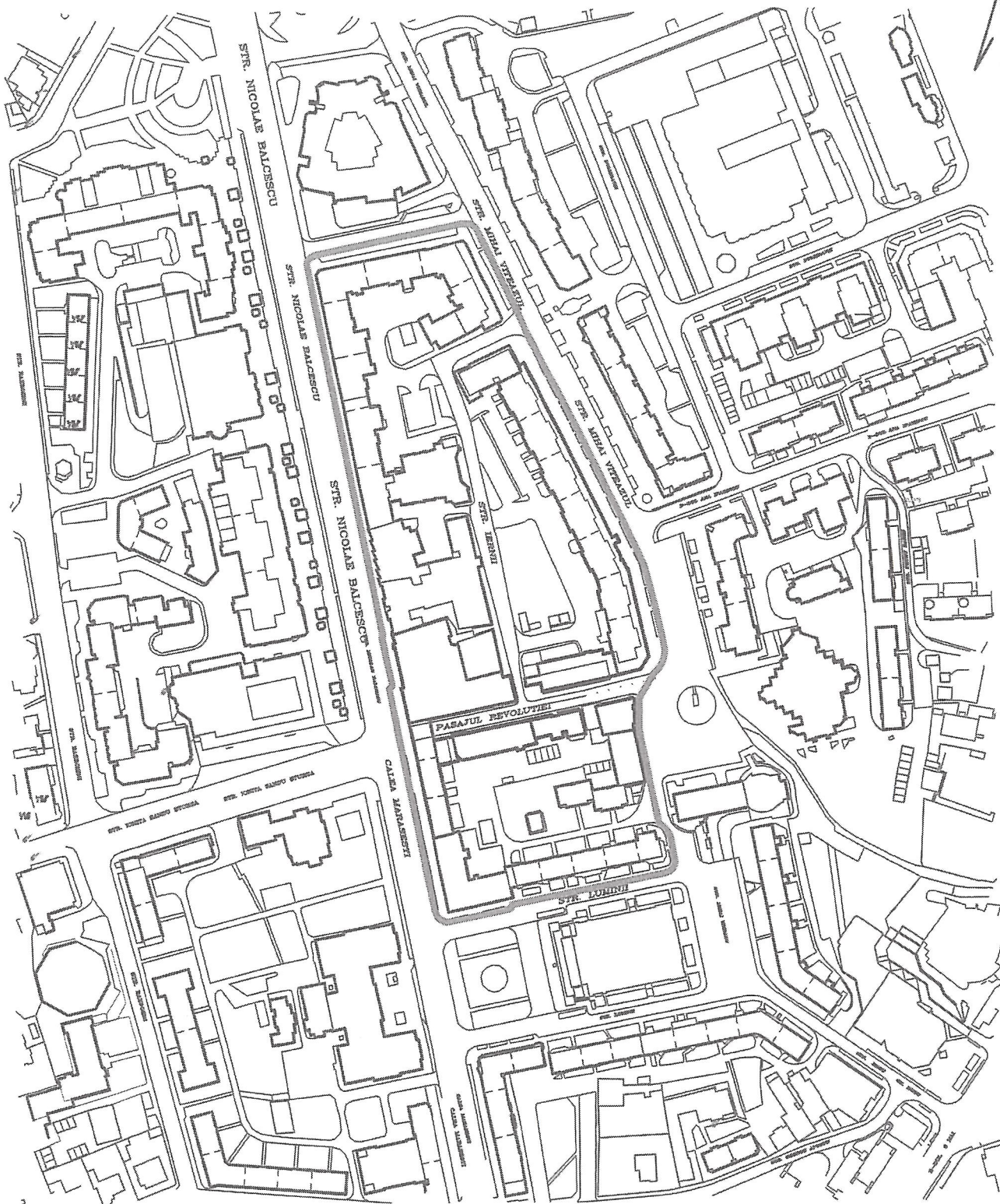
În urma analizei amplasamentului, în cadrul localității, a fost stabilită delimitarea zonei de regenerare urbană, evidențiată în partea desenată.

Zona de regenerare urbană este o zonă cu un potențial ridicat de dezvoltare, datorită amplasării sale centrale și a proximității față de principalele obiective turistice și culturale ale orașului.

**ȘEF SERVICIU URBANISM SI PLANIFICARE STRATEGICA,  
urb. CATALIN GHERVAN**







**LIMITA ZONA OPERATIUNI  
DE REGENERARE URBANA**

## Studiu de Delimitare a Zonei pentru Operațiuni de Regenerare Urbană a Centrului Bacăului

ȘEF SERVICIU URBANISM  
SI PLANIFICARE STRATEGICA,  
urb. CATALIN GHERVAN

PLAN DE SITUATIE

CATALIN  
GHERVAN  
urbanist

Data - Martie 2024  
Scara - 1:1000

22