



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 26 DIN 31.01.2024

**privind aprobarea STUDIULUI DE DELIMITARE ZONĂ OPERAȚIUNI DE
REGENERARE URBANĂ PENTRU PROIECTUL:
REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI „HOTEL
CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA”**

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de
31.01.2024 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. 114547/ 17.01.2024 înaintat de către Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și Planificare Strategică prin care se propune aprobarea STUDIULUI DE DELIMITARE ZONĂ OPERAȚIUNI DE REGENERARE URBANĂ PENTRU PROIECTUL: „REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI „HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA”;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 114754/ 17.01.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.114823/1/17.01.2024;
 - Raportul Serviciului Urbanism și Planificare Strategică, înregistrat cu nr.114823/2/17.01.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 30/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 28/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 35/30.01.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile art.4, alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență 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. 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. c) și alin. (6) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. e) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă STUDIUL DE DELIMITARE ZONĂ OPERAȚIUNI DE REGENERARE URBANĂ PENTRU PROIECTUL: REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI „HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA”, conform Anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. Hotărârea va fi comunicată Serviciului Urbanism și Planificare Strategică din cadrul Primăriei Municipiului Bacău.

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



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

**STUDIU DE DELIMITARE ZONĂ OPERAȚIUNI DE REGENERARE
URBANĂ PENTRU PROIECTUL:**

**REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI „HOTEL
CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA”**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAUR ȘOVA-GĂȚU**



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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, belonging to Nicolae-Ovidiu Popovici.

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

A handwritten signature in blue ink, belonging to Catalin Ghervan.

STUDIU DE DELIMITARE ZONĂ OPERAȚIUNI DE REGENERARE URBANĂ PENTRU PROIECTUL:

“REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI “HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA””

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului

Studiu de delimitare zonă operațiuni de regenerare urbană pentru proiectul:

“REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI “HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA””

Beneficiar

UAT MUNICIPIUL BACĂU

Elaborator

Sef Serviciu Urbanism si Planificare Strategica

Urb. dipl. Ghervan Catalin

Data elaborarii

Ianuarie 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. Situația existentă și necesitatea realizării lucrărilor de intervenții

2.1. 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 acestora 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.⁶¹

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 culturale-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 pârgii 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 faleza 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 patrimoniul 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.

2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și a deficiențelor

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 Județean Bacău (doar teatrul Bacovia, spațiul hotelului 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).

2.3. 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 centrală este compusă din:

- locuințe colective existente;
- locuințe individuale existente;
- instituții publice și servicii existente și propuse;
- spații verzi existente și propuse;
- cai de comunicații rutiere existente și propuse.

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

Utilizări admise

Sunt admise următoarele funcțiuni, reprezentative și cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zonă centrală:

- funcțiuni administrative,
- funcțiuni financiar-bancare,
- funcțiuni 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 putin $\frac{3}{4}$ 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 cel 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 Urbanism. Constructiile 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. 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 eel 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 eel mai inalt, dar nu mai putindecat 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 eel mai inalt, dar nu mai putin decat 3,00 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - se var 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 var 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
- accesele 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 retele tehnico-edilitare - se va respecta prevederile art. 28 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 8.2. din Regulamentul Local de Urbanism si a recomandarilor din avizele de specialitate.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

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

Inaltimea constructiilor

- se va respecta prevederile art.31 din R.G.U. si II pct. 9.2 din Regulamentul Local de Urbanism si necesitatilor activitatii propuse.
- regimul de inaltime maxim admis este de sapte niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansarda, conform definitiilor din glosarul anexat. Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii : P+6+R, D+P+5+R, P+6+M, D+P+5+M (semnificatiile prescurtarilor: D - demisol. P - parter, M - mansarda, R - nivel retras).
- inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 25,00m.

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul 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.
- **Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului Procent maxim de ocupare a terenului - 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, spații verzi și împrejurimi 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 în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte .
- este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10,00m. față de ferestrele locuințelor, cf. Ord.M.S. 536/1997, Art. 3.
- **Spații verzi**
- se vor respecta prevederile art.34 și Anexa nr. 6 din R.G.U. și CAP. II pct. 10.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
- se vor păstra plantatiile existente pe parcele (copaci) completându-se, după 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;**
 - Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafata parcelei;
 - Funcțiuni comerciale: 15% din suprafata parcelei;
 - Funcțiuni de cult: 50% din suprafata parcelei;
 - Funcțiuni de cultura: 20% din suprafata parcelei;
- Funcțiuni de sanatate:
 - Crese si crese speciale pentru copii, leagan de copii: 10 -15 mp/copil;
 - Toate celelalte 10-15 mp/bolnav;
- Funcțiuni de invatamant: conform normativelor de proiectare a unitatilor de invatamant;
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafata parcelei;**
- Pentru situatii in care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus in interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi in proportie minima de **15% din suprafata parcelei.**
- Pentru locuinte, se vor asigura, suplimentar fata de spatiile verzi generate de celelate funcțiuni, spatii verzi si plantate pe o suprafata minima de **5,5% din suprafata construita desfasurata (SCD) a locuintelor.**
- Necesarul minim de spatii libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu pana la 25%, cu conditia asigurarii, prin tranzactii de terenuri, a unor spatii verzi cu aceeasi suprafata din interiorul unor zone de urbanizare avand prin P.U.G. destinatia zone verzi. Aceste suprafete vor fi cedate domeniului public.
- Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta

- un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei.
- Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile Regulamentului Local de Urbanism se vor planta. in interiorul aceleiasi parcele sau in spatiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- **Imprejurimi** - se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U. si CAP.II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.

Concluzii

In urma analizei amplasamentului, in cadrul localitatii, a fost stabilita delimitarea zonei de regenerare urbana pe limite cadastrale, evidentiata in 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





REABILITAREA SI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI "HOTEL
CENTRAL SI TEATRUL BACOVIA", MUNICIPIUL BACAU
LOC. BACAU, STR. NICOLAE BALCESCU NR. 8



 ZONA STUDIATA
 IMOBILUL STUDIAT

EXTRAS DIN P.U.G. MUN. BACAU

**STUDIU DE DELIMITARE ZONĂ OPERAȚIUNI DE REGENERARE
URBANĂ PENTRU PROIECTUL:**

“REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI “HOTEL
CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA””

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

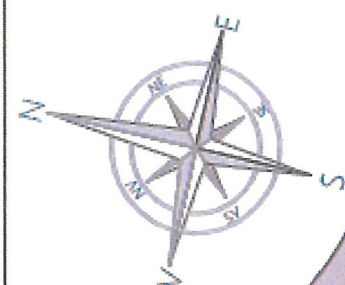
ȘEF SERVICIU URBANISM
SI PLANIFICARE STRATEGICA,
urb. CATALIN GHERVAN



Data - Ianuarie 2024
Scara - 1:10000

Handwritten signature

REABILITAREA SI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI "HOTEL
CENTRAL SI TEATRUL BACOVIA", MUNICIPIUL BACAU
LOC. BACAU, STR. NICOLAE BALCESCU NR. 8



LEGENDA:

CLADIRE STUDIATA

PARCELA STUDIATA

CLADIRI VECINE

ALB PIETONALE

CIRCULATIE AUTO

ACCES PIETONAL

**DATE INFORMATIVE:
EXISTENT:**

S. TEREN = 1802 MP
S. C. HOTEL = 33 MP
S. C. D. HOTEL = 1266 MP
S. C. TEATRU = 1684.69 MP
S. C. D. TEATRU = 628138 MP
S. C. TOTAL = 1717.69 MP
S. C. D. TOTAL = 7547.36 MP

P.O.T. = 95,32 %
C.U.T. = 4,19

LIMITA ZONA OPERATIUNI
DE REGENERARE URBANA

STUDIU DE DELIMITARE ZONĂ OPERATIUNI DE REGENERARE

URBANĂ PENTRU PROIECTUL:

"REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI "HOTEL
CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA"

PLAN DE SITUATIE

ȘEF SERVICIU URBANISM
SI PLANIFICARE STRATEGICA,
urb. CATALIN GHERVAN



10 - Ianuarie 2024
Scara - 1:500

CATEGORIA DE IMPORTANTA - B -
(CONFORM HGR NR. 766 /1997)
CLASA DE IMPORTANTA - II -
(CONFORM CODULUI DE PROIECTARE
SERVICIU PRO 01 - 2018)

23